OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE EN ESPÈCES

éventuellement suivie d'une Offre de Reprise

PAR

Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA

une société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles
0780.685.989
(l' « **Offrant** »)

SUR L'ENSEMBLE DES 28.445.971 ACTIONS

ÉMISES PAR

« Befimmo SA »

une société immobilière réglementée publique de droit belge
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles
0455.835.167
(« **Befimmo** » ou la « **Société Visée** »)

au prix de 47,50 euros en espèces par Action.

La Période d'Acceptation Initiale prend cours à 9 heures CET le 7 juin 2022 et se termine à 16 heures CET le 5 juillet 2022.

Les Formulaires d'Acceptation peuvent être introduits aux guichets de BNP Paribas Fortis SA/NV, soit directement, soit via un intermédiaire financier.

Le Prospectus et les Formulaires d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis SA/NV (ou via le numéro de téléphone +32 2 433 41 13). Des versions électroniques du Prospectus et des Formulaires d'Acceptation sont également disponibles sur les sites internet suivants : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais) et les sites internet de la Société Visée (www.befimmo.be/fr) et de l'Offrant (www.befimmo-offer.be)

Si, à l'issue de l'Offre, l'Offrant détient plus de 70 % mais moins de 95 % des Actions, afin de permettre le respect de l'obligation pour une SIR d'avoir un *free float* de 30% au minimum, l'Offrant a l'intention d'implémenter un des trois scénarios repris ci-dessous. Sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, l'Offrant entend mettre en place soit (i) le basculement des activités de Befimmo sous le statut FIIS, la liquidation de Befimmo et l'émission de certificats non-cotés d'une fondation privée aux actionnaires restants de Befimmo, soit (ii) tout autre scénario alternatif raisonnable. Si aucun autre scenario alternatif raisonnable n'est possible à ce moment-là, l'Offrant proposera en dernier ressort aux Actionnaires (iii) de renoncer au statut SIR, étant entendu que les activités de Befimmo seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de société cotée de droit commun. L'implémentation de chacun de ces trois scénarios sera précédée d'une OPA de ramassage.

Prospectus daté du 31 mai 2022.

Table des matières

Résumé du prospectus 6
Définitions 23
1 Avis importants 31
1.1 Informations contenues dans le Prospectus 31
1.2 Restrictions 31
1.3 Déclarations prévisionnelles 32
2 Informations générales 32
2.1 Approbation par la FSMA 32
2.2 Responsabilité du Prospectus 33
2.3 Informations pratiques 33
2.4 Droit applicable et juridiction 33
2.5 Conseillers financiers et juridiques de l'Offrant 34
2.6 Mémoire en réponse 34
3 Informations sur l'Offrant 35
3.1 Identification 35
3.1.1 L'Offrant 35
3.1.2 L'Offrant et le groupe Brookfield 37
3.2 Histoire et activités de Brookfield 37
3.3 Développements récents 38
3.4 Structure du capital et de l'actionnariat 39
3.4.1 Structure du capital et de l'actionnariat de l'Offrant 39
3.4.2 Structure du capital et de l'actionnariat de Brookfield 39
3.5 Structure de gouvernance 40
3.5.1 Structure de gouvernance de l'Offrant 40
3.5.2 Structure de gouvernance de Brookfield 41
3.6 Informations financières 44
3.6.1 Informations financières de l'Offrant 44
3.6.2 Informations financières de Brookfield 44
3.7 Personnes agissant de concert avec l'Offrant 45
3.8 Engagements Irrévocables Softs 45
3.9 Participations de l'Offrant dans Befimmo 45
4 Informations sur la Société Visée 46
4.1 Identification de la Société Visée 46
4.2 Objet de la Société Visée 46
4.3 Activités de la Société Visée 48
4.4 Structure de l'actionnariat de la Société Visée 49
4.5 Capital de la Société Visée 50
4.5.1 Capital 50
4.5.2 Capital autorisé 50
4.5.3 Actions propres 51

4.5.4 Autres titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, obligations convertibles et droits de souscription 51
4.5.5 Évolution du cours de l'Action sur Euronext Brussels (jusqu'à la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022) 51
4.6 Structure de gouvernance 52
4.6.1 Conseil d'administration 52
4.6.2 Comité exécutif 53
4.6.3 Comité d'audit 53
4.6.4 Comité de nomination et de rémunération 53
4.7 Structure du groupe 54
4.8 Développements récents 56
4.9 Informations financières 57
5 L'Offre 58
5.1 Caractéristiques de l'Offre 58
5.1.1 Nature de l'Offre 58
5.1.2 Objet de l'Offre 58
5.1.3 Prix de l'Offre 58
5.1.4 Justification du Prix de l'Offre 58
5.1.4.1 Méthodes d'évaluation 59
5.1.4.2 Points de référence qui donnent du contexte au Prix de l'Offre 73
5.1.4.3 Conclusion 84
5.1.5 Conditions liées à l'Offre 86
5.1.6 Calendrier indicatif 86
5.2 Contexte et objectifs de l'Offre et intentions de l'Offrant 88
5.2.1 Contexte 88
5.2.2 Objectifs 91
5.2.3 Intentions 93
5.2.4 Avantages pour les Actionnaires de Befimmo 124
5.3 Soutien à l'Offre 125
5.3.1 Soutien à l'Offre par les Actionnaires de Soutien 125
5.3.2 Soutien à l'Offre par Befimmo 128
5.4 Régularité et validité de l'Offre 129
5.4.1 Décision de l'organe d'administration de lancer l'Offre 129
5.4.2 Exigences de l'article 3 de l'Arrêté royal OPA 129
5.4.3 Examen de l'Offre par les autorités de la concurrence 130
5.4.4 Approbations réglementaires 130
5.4.5 Dérogations à la Loi OPA et à l'Arrêté royal OPA 130
5.5 Acceptation de l'Offre 132
5.5.1 Période d'Acceptation Initiale 132
5.5.2 Prolongation de la Période d'Acceptation Initiale 132
5.6 Réouverture de l'Offre 133

5.6.1 L'Offrant acquiert moins de 90 % des Actions : réouverture volontaire133
5.6.2 L'Offrant acquiert au moins 90 % des Actions : réouverture obligatoire133
5.6.3 L'Offrant acquiert au moins 95 % des Actions. 134
5.6.4 Radiation des Actions d'Euronext Brussels et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre 134
5.6.5 Droit de vente 135
5.7 Acceptation de l'Offre et propriété des Actions 135
5.7.1 Acceptation de l'Offre 135
5.7.2 Propriété des Actions 136
5.7.3 Augmentation ultérieure du Prix de l'Offre 136
5.7.4 Retrait de l'acceptation 137
5.8 Publication des résultats de l'Offre 137
5.9 Date et mode de paiement 137
5.10 Contre-offre et surenchère 138
5.11 Autres aspects de l'Offre 138
5.11.1 Financement de l'Offre 138
5.11.2 Arrangements contractuels pertinents affectant l'Offre 139
6 Traitement fiscal de l'offre 140
6.1 Avertissements préalables 140
6.2 Imposition liée à la cession des Actions 140
6.2.1 Personnes physiques belges 140
6.2.2 Sociétés belges 141
6.2.3 Personnes morales belges 142
6.2.4 Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes 142
6.3 Taxe sur les transactions boursières 142
6.4 Imposition de la Société Visée en tant que SIR / FIIS 144
6.5 Imposition en cas de distribution de dividendes – La Société Visée a le statut de SIR/FIIS 144
6.5.1 Précompte mobilier belge 144
6.5.2 Personnes physiques belges 144
6.5.3 Sociétés belges 145
6.5.4 Personnes morales belges 145
6.5.5 Non-résidents 146
6.6 Imposition en cas de distribution de dividendes – La Société Visée n'a pas le statut de SIR/FIIS et est soumise au régime normal de l'impôt des sociétés 146
6.6.1 Précompte mobilier belge 146
6.6.2 Personnes physiques belges 146
6.6.3 Sociétés belges 147
6.6.4 Personnes morales belges 148
6.6.5 Non-résidents 148
Annexe I : Formulaire d'acceptation 150

Annexe II : Stratégie et plan d'affaires 157
A. Stratégie de l'Offrant 157
B. Plan d'affaires et stratégie de la Société Visée non affecté 160
C. Comparaison entre les deux stratégies 162
Annexe III : Organigramme de l'Offrant 163
Annexe IV : Présentation du groupe Brookfield 165
Annexe V : Mémoire en Réponse 166
Annexe VI : Informations financières relatives à l'Offrant 167
Annexe VII : Informations financières relatives à la Société Visée 168
Annexe VIII : Documents incorporés par référence 169

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Avis

Ce résumé n'a pas pour but d'être complet et contient uniquement des informations sélectionnées concernant l'Offre. Il convient de le lire comme une introduction au Prospectus. Il est entièrement nuancé par les informations plus détaillées qui sont reprises par ailleurs dans le Prospectus. Toute décision de répondre ou non à l'Offre doit être fondée sur un examen minutieux et exhaustif du Prospectus dans son ensemble.

Nul ne peut être tenu civilement responsable sur la base de ce résumé ou de sa traduction, à moins qu'il ne soit trompeur inexact ou contradictoire par rapport aux autres sections du Prospectus.

Les termes utilisés dans le présent résumé avec une majuscule qui ne sont pas expressément définis ont la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus.

L'Offrant

L'Offrant est Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, une sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers, dont le siège est situé Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles et enregistré auprès du SPF Finances en tant que fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) (l' « **Offrant** »). L'Offrant est inscrit auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0780.685.989.

L'Offrant est indirectement contrôlé à 100 % par Brookfield Asset Management Inc. (« **Brookfield** »), un gestionnaire d'actifs alternatifs de premier plan à l'échelle mondiale, dont les actifs sous gestion s'élèvent à environ 725 milliards de dollars américains. Brookfield possède et gère des actifs depuis plus de 120 ans et se concentre sur l'immobilier, les infrastructures, l'énergie renouvelable et la transition, le capital-investissement et le crédit. Brookfield dispose d'une gamme de produits et de services d'investissement publics et privés, qui tirent parti de son expertise et de son expérience et lui confèrent un avantage concurrentiel sur les marchés où elle opère. Les plateformes immobilières de Brookfield couvrent les secteurs des bureaux, du commerce de détail, du résidentiel, de l'hôtellerie, de la logistique et des secteurs alternatifs, avec des opérations en Amérique du Nord et du Sud, en Australie, en Asie, au Royaume-Uni et en Europe continentale.

Brookfield est également l'un des plus grands investisseurs immobiliers à long terme au monde, possédant et exploitant un portefeuille irremplaçable de propriétés emblématiques situées dans les marchés les plus dynamiques. Les actifs immobiliers de Brookfield sont répartis au Canada, aux États-Unis, au Brésil, en Asie-Pacifique, en Europe et au Moyen-Orient. Le portefeuille d'actifs immobiliers de Brookfield comprend des bureaux, des commerces de détail, des propriétés multifamiliales, des propriétés logistiques, des hôtels, des *triple net leases*, des propriétés d'entreposage libre-service, des logements pour étudiants, des logements pour personnes âgées, des actifs à usage mixte et des villages de retraite.

Les actions avec droit de vote limité de classe A de Brookfield sont négociées publiquement à la Bourse de Toronto (TSX) sous le symbole « BAM.A » et à la Bourse de New York (NYSE) sous le symbole « BAM ».

Brookfield est le promoteur d'une série phare de fonds immobiliers appelés Brookfield Strategic Real Estate Partners, qui ont un mandat mondial et des antécédents de réussite en matière d'investissements stratégiques dans des plateformes et des actifs immobiliers. Brookfield Strategic Real Estate Partners III (BSREP III) a clôturé 15 milliards de dollars américains d'engagements en capitaux propres et la levée de fonds est déjà en cours pour le fonds Brookfield Strategic Real Estate Partners IV (« **BSREP IV** »), le dernier fonds de cette gamme), une première clôture ayant déjà eu lieu. En 2021, 12 milliards de dollars américains ont été levés pour le BSREP IV, qui est le premier fonds de transition de Brookfield et qui finance l'Offrant.

La Société Visée

La Société Visée est Befimmo, une société immobilière réglementée (« **SIR** ») régie par la Loi SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège est situé à Cantersteen 47, 1000 Bruxelles (« **Befimmo** » ou la « **Société Visée** »). La Société Visée est enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0455.835.167.

Les Actions de la Société Visée sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles sous le code ISIN BE0003678894.

La Société Visée se concentre sur des immeubles de bureaux, des centres de réunion et des espaces de coworking de haute qualité, principalement situés à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Le portefeuille de la Société Visée comporte 72 immeubles de bureaux (avec plus de 950,000 m² de surface) et 8 espaces de coworking (34,900 m² de surface).

La Société Visée a pour objectif de créer, construire et gérer des espaces de vie et de travail stimulants pour un avenir durable. La priorité de création de valeur de la Société Visée, est de mettre à disposition des espaces de vie et de travail intègres, hybrides et durables qui répondent aux tendances principales qui, dès aujourd'hui, façonnent le monde de demain.

A la date du présent Prospectus, le capital de la Société Visée s'élève à 413.276.840,12 € et est représenté par des 28.445.971 Actions sans valeur nominale, dont 1.442.476 sont des Actions Propres.

Offre

Nature de l'offre

L'Offre est une offre volontaire conditionnelle faite conformément au chapitre II de l'Arrêté royal OPA. L'Offre est faite en espèces uniquement.

L'Offre porte sur l'ensemble des 28.445.971 Actions émises par Befimmo.

Si, à la suite de la Période d'Acceptation Initiale ou de toute Période d'Acceptation ultérieure, l'Offrant (ainsi que ses Personnes Liées et les personnes agissant de concert avec lui à ce moment-là) détient au moins 95% des Actions, l'Offrant aura le droit (et l'intention) de lancer une Offre de Reprise simplifiée conformément à l'article 7:82 du CSA et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté royal OPA, afin d'acquérir les Actions non encore acquises par l'Offrant (ou détenues par ses Personnes Liées et les personnes agissant

de concert avec lui à ce moment-là), aux mêmes termes et conditions que l'Offre.

Prix de l'offre et paiement

Le Prix de l'Offre est de 47,50 € par Action.

Afin d'éviter toute ambiguïté, l'Offrant précise et confirme que la distribution du solde du dividende sur l'exercice 2021 de 0,58 € (approuvé par l'assemblée générale ordinaire tenue le 26 avril 2022) n'aura pas d'impact sur le Prix de l'Offre.

En cas de réussite de l'Offre, le Prix de l'Offre sera payé au plus tard le dixième (10ème) Jour Ouvrable qui suit la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale. Le paiement du Prix de l'Offre est actuellement prévu pour le 27 juillet 2022.

En cas de réouverture de l'Offre, le Prix de l'Offre sera payé, au plus tard, le dixième (10ème) Jour Ouvrable qui suit la publication des résultats de la ou des Périodes d'Acceptation Subséquente(s) concernée(s).

Justification du prix de l'offre

Le tableau ci-dessous fournit un résumé des valeurs implicites par Action, selon différents méthodes d'évaluation et points de référence, ainsi que la prime / (décote) que le Prix de l'Offre reflète par rapport à chacune des valeurs implicites par Action.

Tableau 1: Résumé des valeurs implicites par Action selon les différents méthodes d'évaluation et points de référence

Méthodes d'évaluation / points de référence			**Valeur implicite par Action (€)**	**Prime / (décote) du Prix de l'Offre**
Méthodes d'évaluation	Analyse des flux de trésorerie actualisés (« FTA ») sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée[1]	Extrémité inférieure, sur la base d'un WACC de 6,63 % et un taux de croissance terminal de 1,7 %	28,3	**67,7%**
		Point médian, sur la base d'un WACC de 6,13 % et un taux de croissance terminal de 1,8 %	39,4	**20,5%**
		Extrémité supérieure, sur la base d'un WACC de 5,63 % et un taux de croissance terminal de 1,9 %	54,1	**(12,2%)**

[1] Le plan d'affaires non affecté de la Société Visée représente le plan d'affaires de la direction de la Société Visée « en continuité d'exploitation », c'est-à-dire non affecté par l'Offre.

	Multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse	Prime/(Décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié	42,0	**13,0%**
		Rendement sur 2022E EPRA Earnings[2]	36,3	**30,9%**
		Rendement de dividende 2022E[3]	27,4	**73,6%**
Points de référence qui donnent du contexte au Prix de l'Offre	Dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié[4]		60,3	**(21,3%)**
	Analyse de la performance historique du cours de l'action	Cours de l'Action à la Date de Référence	31,3	**51,8%**
		VWAP sur 3 mois avant la Date de Référence	32,8	**45,0%**
		Cours le plus élevé des 12 derniers mois avant la Date de Référence	36,8	**29,3%**
	Analyse des objectifs de cours des analystes financiers		40,5	**17,3%**
	Analyse des transactions publiques précédentes dans l'immobilier européen	Analyse des primes offertes par rapport au cours de l'action non affecté	36,8	**29,2%**
		Analyse du rendement sur EPRA Earnings	56,1	**(15,4%)**

Après avoir examiné les différentes méthodes d'évaluation, l'Offrant est convaincu que le Prix de l'Offre représente une offre substantiellement attractive pour les Actionnaires de la Société Visée car il reflète :

- une prime de 20,5 % par rapport au point médian de l'analyse des flux de trésorerie actualisés de 39,4 € par Action sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée. Il convient de noter que la valeur par Action obtenue par l'analyse des flux de trésorerie actualisés, et la prime du Prix de l'Offre en résultant, tient compte du fait que la part de la valeur actuelle nette au cours de la période de projection est relativement faible en raison du grand nombre d'investissements prévus pendant la période de projection, tandis que la part de la valeur terminale dans la valeur d'entreprise de la Société Visée est relativement élevée parce que les dépenses d'investissements sont plus faibles lorsque la période d'investissement est terminée ;

- une prime de 13,0 % par rapport à la valeur implicite par Action de 42,0 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base de la prime/(décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié. Il convient de noter que la valeur par Action impliquée par la médiane des multiples de marché des sociétés

[2] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[3] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives de EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la Société Visée selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

[4] A la Date de Référence.

comparables cotées en bourse sur la base de la prime/(décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié, et les primes obtenues en conséquence, reflète le sentiment actuel du marché, où toutes les sociétés comparables se négocient avec une décote importante par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié, reflétant l'impact de la pandémie COVID-19 sur le secteur de l'immobilier de bureaux et des préoccupations qui en découlent concernant le travail à domicile/les nouveaux modes de travail hybrides ;

- une prime de 30,9 % par rapport à la valeur implicite par Action de 36,3 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base du rendement sur les EPRA Earnings 2022E[5] ; et

- une prime de 73,6 % par rapport à la valeur implicite par Action de 27,4 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base du rendement de dividende 2022E[6].

Conditions liées à l'Offre

L'Offre est soumise à la condition suspensive que l'Offrant détienne 50 % + 1 des Actions, y compris, les Actions acquises en vertu de l'exercice des Engagements Irrévocables Softs (en ce qui concerne les Actions Propres, le conseil d'administration de Befimmo a confirmé qu'elles ne seront pas apportées à l'Offre ; elles seront néanmoins prises en compte dans le total des Actions).

La condition suspensive ci-dessus est stipulée au bénéfice exclusif de l'Offrant qui seul peut s'en prévaloir ou y renoncer, en tout ou en partie.

Si la condition suspensive n'est pas satisfaite, l'Offrant annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment de l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale.

A la Date d'Annonce, l'Offre était aussi soumise à la condition suspensive de l'approbation en phase 1 par l'ABC ; cette condition est néanmoins déjà remplie.

Calendrier indicatif

La Période d'Acceptation Initiale prend cours le 7 juin 2022 à 9h00 CET et se termine le 5 juillet 2022 à 16h00 CET.

Événement	**Date (prévue)**
Dépôt de l'Offre auprès de la FSMA	25 février 2022
Date d'Annonce	25 février 2022
Approbation du Prospectus par la FSMA	31 mai 2022

[5] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[6] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives de EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la Société Visée selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA	31 mai 2022
Publication du Prospectus	1er juin 2022
Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale	7 juin 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Initiale (l'Offrant se réserve le droit de proroger la Période d'Acceptation Initiale volontairement si la condition suspensive du seuil minimal d'acceptation ne sera pas satisfaite à cette date)	5 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 16 août 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (et confirmation par l'Offrant que la condition suspensive du seuil minimal d'acceptation a été satisfaite ou, si tel n'est pas le cas, que l'Offrant y renonce ou non)	12 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 23 août 2022
Date de Paiement Initiale	27 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 6 septembre 2022
Si, suite à la Période d'Acceptation Initiale : ▪ l'Offrant détient au moins 95% des Actions de la Société Visée : réouverture de l'Offre en tant qu'une Offre de Reprise ; ▪ l'Offrant détient au moins 90% des Actions de la Société Visée : réouverture obligatoire de l'Offre (conformément à l'article 35 de l'Arrêté royal OPA) ; ▪ l'Offrant détient plus de 70 % des Actions : possibilité d'une réouverture volontaire de l'Offre	29 août 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	16 septembre 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	23 septembre 2022
Date de Paiement Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	7 octobre 2022
Si, suite à la Période d'Acceptation Subséquente d'une réouverture volontaire ou obligatoire : ▪ l'Offrant détient au moins 95% des Actions de la Société Visée : réouverture de l'Offre en tant qu'une Offre de Reprise ; ▪ l'Offrant détient au moins 90% des Actions de la Société Visée : réouverture obligatoire de l'Offre (conformément à l'article 35 de l'Arrêté royal OPA).	7 octobre 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture	27 octobre 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture	4 novembre 2022

Date de Paiement Subséquente de la réouverture	21 novembre 2022
Ouverture de la Période d'Acceptation Subséquente d'une Offre de Reprise (si une réouverture précédente n'a pas déjà eu l'effet d'une Offre de Reprise ; sous réserve d'avoir atteint entretemps les seuils mentionnés ci-dessus)	21 novembre 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de l'Offre de Reprise	9 décembre 2022
Annonce des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente de l'Offre de Reprise	16 décembre 2022
Date de Paiement Subséquente de l'Offre de Reprise	30 décembre 2022

Ces dates sont susceptibles d'être modifiées et les dates effectives seront communiquées dans la presse financière belge.

Objectifs et intentions de l'Offrant

Objectifs

L'objectif immédiat de l'Offre est de permettre à l'Offrant de prendre le contrôle de la Société Visée.

L'Offre représente une occasion unique de s'associer à la Société Visée et de collaborer avec la direction pour créer l'un des principaux acteurs du Benelux sur les principales plateformes dans le domaine de l'immobilier de bureau de premier ordre. Cet objectif sera atteint en réalisant une transition stratégique et un repositionnement du portefeuille d'actifs de la Société Visée. L'Offrant est convaincu que cet objectif peut être atteint au fil du temps en s'appuyant sur le soutien de Brookfield en tant qu'actionnaire majoritaire sur les marchés publics ou en tant que société privée. Afin d'atteindre cet objectif, l'Offrant a élaboré un plan détaillé axé sur trois initiatives stratégiques:

1. Gestion proactive des actifs afin de concentrer le portefeuille sur des actifs plus importants en volume et centralisés. L'intention est de recentrer le portefeuille en privilégiant les bureaux situés dans des emplacements de premier ordre dans les dix plus grandes villes de Belgique et du Grand-Duché de Luxembourg en mettant l'accent sur les actifs qui présentent le plus grand potentiel de création de valeur.

2. Renforcer les capacités de Befimmo en tirant parti des meilleures pratiques et du réseau de Brookfield.

    - La direction de la Société Visée aura accès à un réseau d'experts au sein de Brookfield ou ses sociétés de portefeuille dans un large éventail de secteurs et de régions géographiques.

    - L'Offrant demandera à Befimmo de mettre en œuvre une stratégie de location proactive en mettant l'accent sur les dépenses d'investissement et les travaux d'amélioration conformément aux demandes des locataires afin de stimuler la croissance des loyers plutôt que de maximiser le taux d'occupation.

3. Préparer Befimmo à sa croissance future

- L'Offrant a l'intention de créer une fonction de responsable d'acquisitions et une fonction de responsable de développement restructurée afin de pouvoir répondre efficacement aux nouvelles opportunités d'acquisition et projets de développement/rénovation, respectivement. L'Offrant coopérera avec la direction après la clôture de l'Offre pour évaluer chaque poste et la demande y étant associée, en vue de créer des fonctions spécialisées avec une expertise sectorielle approfondie se concentrant sur les compétences premières.

Intentions

Les intentions concrètes de l'Offrant dépendront du nombre d'Actions détenues par l'Offrant à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ainsi qu'à l'issue de l'Offre.

L'Offrant préfère continuer l'activité de Befimmo dans le cadre d'un régime fiscal dit « de transparence », dès lors soit en tant que SIR publique cotée, soit en tant que FIIS non coté. Ainsi, l'Offrant voudrait éviter que Befimmo devienne une société (cotée ou non) de droit commun.

Deuxièmement, afin de pouvoir mettre en œuvre la Stratégie, l'Offrant a l'intention de procéder à une restructuration interne du groupe Befimmo.

A l'issue de l'Offre, l'Offrant deviendra le promoteur de Befimmo en acquérant le contrôle de Befimmo, et, partant, sera tenu de veiller à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de Befimmo soient aux mains du public. Si l'Offrant ne parvient pas à atteindre le seuil de 95 % des Actions et donc à réaliser une offre de reprise, mais qu'il détient plus de 70 % des Actions de Befimmo à l'issue de l'offre, cette obligation de *free float* minimal mènera l'Offrant à prendre certaines mesures visant soit à redescendre en-dessous du seuil de 70 %, soit à atteindre le seuil de 95 % et procéder à une offre de reprise, soit à implémenter un (parmi trois) scénario(s) alternatif(s envisagés). L'Offrant est d'avis qu'il dispose d'une période transitoire d'un an pour prendre de telles mesures.

Si un de ces scénarios alternatifs est implémenté, Befimmo ne pourra pas garder son statut de SIR publique. Etant donné que l'Offrant souhaite maintenir le régime fiscal actuel de Befimmo, cela impliquerait le passage des activités de Befimmo sous le régime FIIS, qui est similaire au régime SIR sur le plan fiscal. Un tel scénario alternatif implique aussi la conversion des Actions qui ne seraient pas apportées à l'Offre en des instruments non-cotés. Si l'implémentation de ce ou tout autre scénario alternatif s'avère impossible pour des raisons fiscales ou règlementaires ou à défaut de l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, l'Offrant proposera en dernier recours à l'assemblée générale de Befimmo de renoncer au statut SIR et donc de continuer Befimmo en tant que société cotée de droit commun normalement taxée. La FSMA ne se prononce pas sur la fiscalité de l'implémentation d'un scénario alternatif. L'implémentation de tout scénario alternatif sera précédé d'une offre de ramassage.

Les intentions concrètes de l'Offrant en fonction du nombre d'Actions détenues à l'issue de l'Offre, peuvent être résumés comme suit :

Nombre d'Actions détenues par l'Offrant	**Intention principale**
< 50 % + 1	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant décidera ou non de renoncer au seuil d'acceptation minimal.**

	Si l'Offrant renonce au seuil d'acceptation minimal, l'Offre sera clôturée et les activités de Befimmo seront continuées sous le régime de SIR publique. Si l'Offrant ne renonce pas au seuil d'acceptation minimal, l'Offre deviendra caduque. Si l'Offrant estime qu'il sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions même en détenant 50 % ou moins de Actions (par exemple en tenant compte des Actions Propres sans droit de vote), il est probable que l'Offrant renoncera au seuil d'acceptation minimal. Dans le cas contraire, une telle renonciation est peu probable. L'Offrant se réserve néanmoins le droit de volontairement proroger la Période d'Acceptation Initiale.
≥ 50 % + 1 mais ≤ 70 %	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre sera clôturée et les activités de Befimmo seront continuées sous le régime de SIR publique.** L'Offrant n'envisagera de rouvrir l'Offre volontairement que si, en fonction d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, il estimait pouvoir atteindre le seuil de 95 %.
> 70 % mais < 95 %	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale**, si l'Offrant dépasse le seuil de 70 %, il épuisera toute possibilité de réouverture de la Période d'Acceptation afin d'acquérir le plus d'Actions sur le marché et, si possible, d'atteindre le seuil de 95 % (le cas échéant en concluant un accord de concert avec d'autres Actionnaires) et procéder à l'Offre de Reprise. L'Offrant se réserve en revanche le droit de ne pas rouvrir la Période d'Acceptation s'il ne dépasse que de peu le seuil de 70 %. **A l'issue de l'Offre, les activités de Befimmo seront continuées sous le régime SIR publique pendant un délai transitoire d'un an à l'issue duquel l'Offrant aura en sa qualité de promoteur l'obligation de veiller à ce qu'un *free float* de 30% existe.** ▪ Si l'Offrant dépasse légèrement le seuil de 70 % à l'issue de l'Offre, l'Offrant essayera en premier lieu de redescendre en-dessous du seuil, notamment en invitant Befimmo à détruire des Actions Propres. ▪ A défaut d'avoir pu redescendre en-dessous du seuil de 70 %, ou si l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 % à l'issue de

	l'Offre, l'Offrant essayera en premier lieu d'atteindre le seuil de 95 % par le biais d'une offre d'achat de ramassage lancée à l'issue de la période transitoire. o Si le seuil de 95 % est alors atteint, l'Offrant procédera ensuite à une offre de reprise (simplifiée ou non) ; o Si le seuil de 95 % n'est pas atteint, l'Offrant proposera aux Actionnaires d'implémenter un des trois scénarios alternatifs décrits ci-dessous. Sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur, et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, il préférera un des deux scénarios alternatifs suivants : (i) le transfert des activités de la Société Visée à une nouvelle société SIR institutionnelle suivi de la liquidation de la Société Visée, auquel cas les Actions détenues par les Actionnaires seront échangées pour des certificats d'actions portant sur ladite nouvelle société qui mènera les activités de la Société Visée sous le régime FIIS (suite à sa conversion simultanée de SIR institutionnelle en FIIS), ou (ii) toute autre option raisonnable à la disposition de l'Offrant. **Si aucun de ces deux scénarios alternatifs n'est possible à ce moment-là, (iii) l'Offrant proposera en dernier ressort aux Actionnaires de renoncer au statut SIR, et les activités de Befimmo seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de société cotée de droit commun.** **L'implémentation de chacun de ces trois scénarios alternatifs sera précédée d'une OPA de ramassage (suivie, le cas échéant, d'une offre de reprise).**
≥ 95 %	**L'Offrant procédera à l'Offre de Reprise et à la radiation des Actions d'Euronext Brussels. Les activités de Befimmo seront continuées sous le régime FIIS.** Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que si l'Offrant procède à une offre publique de ramassage dans le futur, et qu'il atteint le seuil de 95 % à ce moment, il procèdera à cette occasion à une offre de reprise, simplifiée ou non.

L'Offrant a en outre les intentions suivantes quant à la restructuration interne et la gouvernance de Befimmo, ses statuts, ses employés et sa politique de dividendes :

(I) Restructuration envisagée de Befimmo

(A) Restructuration envisagée en connexion avec le financement externe futur de Befimmo

Afin d'optimiser le refinancement envisagé de Befimmo, donnant accès à un large éventail de typologies de dettes et de marchés, et afin de mieux atteindre ses objectifs, l'Offrant entend procéder à une restructuration du groupe Befimmo.

La restructuration envisagée fera l'objet d'une demande de ruling fiscal préalable qui confirme le traitement fiscal anticipé de cette restructuration.

Le principal objectif de cette restructuration est de séparer les actifs actuellement détenus par la Société Visée et ses filiales en trois ou quatre groupes : (i) actifs stabilisés, (ii) actifs stratégiques, et (iii) actifs en développement (qui seraient le cas échéant séparés à leur tour en actifs (a) en construction et (b) en pré-développement), et ce afin d'optimiser le financement externe du groupe Befimmo.

Sous réserve de l'obtention d'une majorité de 75 % des voix à l'assemblée générale de Befimmo, cette restructuration sera réalisée sur le plan sociétaire en séparant les groupes d'actifs en sociétés distinctes, par le biais de scissions (partielles) et d'un apport d'universalité.

Cette séparation des actifs en différents groupes permettra d'exécuter le Stratégie. La séparation des actifs en fonction de leurs caractéristiques d'investissement permettra également de mettre en place la structure de financement la plus rentable pour chaque groupe d'actifs.

Tant le groupe des actifs stratégiques, que ceux des actifs stabilisés et en développement pourraient ainsi bénéficier de prêts « senior » garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers respectifs. Le groupe d'actifs stabilisés pourraient également bénéficier d'un prêt « mezzanine ». L'Offrant ou des entités liés à l'Offrant pourraient aussi consentir des prêts intra-groupe.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, l'Offrant envisagera d'autres options pour organiser les groupes d'actifs tels que conçus ci-dessus, qui, s'ils ne peuvent être réalisés par une restructuration sociétaire, pourraient alors être organisés contractuellement en limitant le recours des parties au financement de différents pools d'actifs.

(B) Restructuration envisagée en cas de conversion de Befimmo ou de ses activités sous le régime FIIS

Les activités de Befimmo pourraient être menées sous le régime FIIS plutôt que le régime SIR si à l'issue de l'Offre, l'Offrant détient plus de 70 % mais moins de 95 % des Actions et décide d'implémenter un scénario alternatif après la période transitoire.

Les différences réglementaires entre les deux régimes font qu'une restructuration de Befimmo sera alors nécessaire afin de pouvoir assurer la continuité de ses activités sous le régime FIIS.

Afin de pouvoir respecter la limitation obligatoire des activités opérationnelles menées par une société soumise au statut de FIIS, il sera procédé à la vente (ou transaction ayant le même effet économique) des actions détenues (directement ou indirectement) par la Société Visée dans les sociétés opérationnelles du groupe Befimmo (selon les information publiques à disposition de l'Offrant, et à la date du présent Prospectus, il s'agit de Silversquare Belgium SA et sa filiale Silversquare Luxembourg

S.A.[7], ainsi que de Befimmo Property Services SA[8] et de Sparks Meeting SRL[9]) à une société liée de l'Offrant.

Selon le management de la Société Visée, ces sociétés représenteront 16 millions d'euros de revenus pour l'exercice 2022.

Il sera également procédé à la cession des actions détenues dans Meirfree SA et Vitalfree SA à cette société liée. L'Offrant comprend que ceux-ci possèdent le tréfonds des biens immobiliers sis Meir 48, 2000 Anvers et Vital Decosterstraat 42-44, 3000 Louvain respectivement.

(II) Gouvernance d'entreprise

Si l'Offrant acquiert le contrôle de la Société Visée, l'Offrant a l'intention de nommer la majorité des membres du conseil d'administration de la Société Visée parmi les personnes désignées par l'Offrant en tant qu'actionnaire majoritaire.

En outre les principes suivants s'appliquent :

(A) Si la Société Visée reste une SIR, sous réserve en tout état de cause des exigences légales pertinentes, les principes suivants seront mis en œuvre :

(i) le nombre total d'Administrateurs Indépendants sera de trois (3).

(ii) l'Offrant s'engage d'exercer ses droits de vote conformément aux principes suivants :

a. chaque Actionnaire de Référence aura le droit de désigner un candidat à nommer comme membre du conseil d'administration de la Société Visée ;

b. toute décision visant à supprimer ou à limiter les droits de préférence des Actionnaires ne sera pas soutenue par l'Offrant ;

c. aucune augmentation de capital ne sera lancée à un prix d'émission inférieur à la plus élevée des deux valeurs suivantes : (i) la Valeur de Marché et (ii) une décote de 10 % par rapport au VWAP sur 5 jours, sans le consentement du ou des Actionnaire(s) de Référence, sauf si, en raison d'événements extérieurs imprévus, la Société Visée a besoin d'un financement d'urgence en fonds propres ;

(iii) chacune des décisions suivantes relevant de la compétence du conseil d'administration ne peut être valablement prise que par une majorité qualifiée consistant au moins de tous les administrateurs nommés par Brookfield et de tous les Administrateurs Indépendants présents ou représentés :

---

[7] Silversquare est la branche de coworking du groupe Befimmo.

[8] L'objet de Befimmo Property Services SA est la gestion (gérance administrative et technique) de biens immobiliers appartenant au groupe Befimmo.

[9] L'objet de Sparks Meeting est la prise de participation dans des sociétés dont l'objet principal consiste à mettre à disposition d'un ensemble de personnes des espaces de réunions.

a. la cession de biens immobiliers à un prix inférieur à 90 % de la Valeur de Marché Convenue (ou, en cas de cession d'actions, de la Valeur de Marché de la personne morale concernée) ;

b. conclure ou modifier toute convention financière (y compris les accords de couverture) qui ne se ferait pas à des conditions de marché ;

c. certaines déviations significatives par rapport à la Stratégie;

d. toute transaction entre la Société Visée et/ou l'une de ses Filiales ou « sociétés du périmètre », d'une part, et l'Offrant et/ou l'une de ses Personnes Liées, d'autre part, étant entendu, en tout état de cause, qu'elles doivent être effectuées à des conditions de marché ;

e. la modification des statuts existants ou l'adoption de nouveaux statuts, autres que ceux résultant de l'émission d'actions ;

f. les fusions, scissions et autres restructurations ;

(iv) en outre, il est envisagé d'adopter des règlements d'ordre intérieurs qui n'empêchent pas ou ne restreignent pas le droit d'un administrateur (i) de partager des informations avec l'actionnaire qu'il représente en fait ou (ii) de participer aux délibérations et/ou aux votes lors des réunions du conseil d'administration, au-delà de ce qui est requis en vertu des dispositions légales impératives ;

(v) chaque Actionnaire de Référence aura le droit de désigner un (1) observateur au conseil d'administration, ayant les mêmes droits et obligations que les administrateurs, mais ne disposant que d'un vote consultatif ; et

(vi) les pouvoirs accordés au conseil d'administration en ce qui concerne le capital autorisé seront retirés et ne seront pas renouvelés.

(B) Si Befimmo devient une société de droit commun cotée en bourse, l'Offrant s'engage en outre, à ce que Befimmo (i) ne lance pas d'augmentation de capital sans respecter les restrictions de prix qui auraient été applicables si Befimmo avait continué à être une SIR publique, et (ii) continue à désigner un expert évaluateur conformément aux exigences de la Législation SIR, qui émettra un rapport trimestriel.

(C) En cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels, l'Offrant a l'intention de modifier la structure de gouvernance conformément à ce qui est habituel pour les sociétés non cotées, sous réserve toutefois (i) des principes visés sous (A) et (B) ci-dessus et (ii) notamment des principes suivants :

(i) le conseil d'administration ne comprendrait aucun administrateur indépendant, alors même que les Actionnaires qui auraient décidé de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre conserveraient le cas échéant un intérêt économique en tant que porteurs de certificats de la fondation.

(ii) toutes (i) modifications des statuts existants ou adoption de nouveaux statuts, autres que les modifications résultant d'émissions d'actions et (ii) fusions, scissions et autres

restructurations, nécessiteront l'approbation unanime de l'Offrant et d'AG Finance tant qu'AG Finance détiendra au moins 995.609 Actions.

(iii) les points soumis à une majorité qualifiée mentionnés ci-dessus sous le point (A), (iii), (a)-(d) nécessiteront le vote favorable d'AG Finance (le cas échéant par l'intermédiaire de l'administrateur nommé sur sa présentation).

(III) Statuts de Befimmo

L'Offrant envisage de modifier les statuts afin de mettre en œuvre certains principes de gouvernance susmentionnés dans les statuts et/ou les règles de gouvernance internes de Befimmo.

Si Befimmo devient une société cotée de droit commun ou en cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels autrement que suite à la clôture de la liquidation, les statuts seront en outre modifiés dans la mesure nécessaire pour supprimer les références à la législation SIR pertinentes et faire les autres modifications qui en résultent.

(IV) L'emploi à Befimmo

L'Offrant reconnaît la valeur et l'importance considérables d'une équipe de gestion dévouée ainsi que d'employés talentueux et motivés pour obtenir des résultats supérieurs. L'objectif de l'Offrant est de développer les sociétés du portefeuille en étroite collaboration et en toute confiance avec la direction, les employés et leurs représentants, et d'agir comme un partenaire fiable pour le groupe Befimmo.

A la date du présent Prospectus, l'Offrant n'a pas l'intention de modifier les conditions d'emploi générales au sein de Befimmo.

La restructuration, tant interne, que suite au passage potentiel des activités de Befimmo du statut SIR au statut de FIIS ou de société de droit commun, engendrera toutefois le transfert des contrats d'emploi des employés du groupe Befimmo, soit à des filiales de Befimmo (ou de l'Offrant) existantes ou à créer, soit le cas échéant à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant, ou bien à la cession des actions de différentes entités du groupe Befimmo qui sont employeurs à d'autres entités du groupe Befimmo ou à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant. Ce transfert aurait lieu dans le respect des conditions d'emploi et d'ancienneté existantes des employés concernés.

La cession éventuelle des sociétés opérationnelles à une entité sœur de l'Offrant pourrait résulter en la séparation fonctionnelle des employés des sociétés opérationnelles du reste du groupe de Befimmo.

Il n'empêche que l'intention reste de préserver une gestion centralisée du portefeuille du groupe même à l'issue de la séparation des actifs.

(V) Politique de dividende de Befimmo

Si la Société Visée reste une SIR, elle continuera à distribuer des dividendes conformément aux exigences énoncées à cet égard à l'article 13 de l'Arrêté royal SIR. Une obligation de distribution minimale de dividendes existerait aussi en cas de passage du statut SIR au statut FIIS.

Même si la Société Visée devenait une société cotée de droit commun, et tant que (i) l'Offrant ne détient pas la totalité des Actions de la Société Visée et que (ii) l'engagement y afférent dans les termes de référence du pacte d'actionnaires conclu avec AG Finance restera en vigueur, l'Offrant exercerait ses droits de vote pour s'assurer que la Société Visée, dans la mesure où cela est légalement permis, maintienne une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (c'est-à-dire le régime applicable à une SIR et la politique de dividende habituellement suivie par celle-ci).

Même si l'obligation de distribution minimale était maintenue, il n'existe aucune certitude que le montant actuel du dividende en euros serait préservé à l'issue de l'Offre.

L'Offrant est un investisseur qui vise le long-terme et sa stratégie pourrait dès lors conduire à une réduction des dividendes distribués en faveur d'un réinvestissement dans l'entreprise pour rechercher des plus-values potentielles sur un horizon plus lointain.

Avantages pour les Actionnaires

L'Offre étant structurée comme une offre en espèces, l'avantage principal et immédiat de l'Offre pour les Actionnaires est de recevoir le Prix de l'Offre (qui constitue une valorisation attrayante compte tenu de la négociation des actions de la majorité des sociétés immobilières publiques européennes avec des décotes significatives par rapport à la valeur intrinsèque depuis le début de la crise du COVID-19) et la prime implicite de ce prix, qui s'élève à :

- 51,8 %, par rapport au dernier cours de 31,30 € au moment de la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022 (*i.e.* la Date de Référence) ;
- 45,0 % par rapport aux cours moyens pondérés sur base des volumes sur 3 mois de 32,76 € par Action pour la période se terminant à la Date de Référence ;
- 29,3 % par rapport au cours le plus élevé des 12 derniers mois avant la Date de Référence de 36,75 € par Action; et
- 17,3 % par rapport au consensus des analystes, avec une médiane de 40,50 € par Action à la Date de Référence.

Le Prix de l'Offre constitue également une opportunité pour les Actionnaires d'obtenir une liquidité immédiate et certaine. Les actionnaires auront la possibilité de recevoir la totalité de leur contrepartie en espèces à un niveau de prix non-atteint par le cours de l'action de la Société Visée depuis mars 2020.

Soutien à l'Offre

Actionnaires de Soutien

Le 2 février 2022, l'Offrant et les Actionnaires de Soutien ont conclu un accord concernant (i) la structure, le dépôt, le lancement et la conduite de la présente Offre, (ii) un engagement irrévocable soft de la part d'AXA Belgium et d'AG Finance d'apporter la totalité, respectivement une partie, de leurs Actions à l'Offre, et (iii) les termes de référence d'un pacte d'actionnaires concernant les participations (directes ou indirectes) de l'Offrant et d'AG Finance dans la Société Visée à partir de la Date de Paiement Initiale. Il est précisé que l'accord n'a pas pour effet que l'Offrant et les Actionnaires de Soutien agissent de concert.

(I) Dispositions relatives à la conduite de l'Offre

L'Offrant et les Actionnaires de Soutien se sont accordés sur certaines caractéristiques de l'Offre ainsi qu'un engagement de statu quo des Actionnaires de Soutien concernant leurs Actions, un engagement d'exclusivité des Actionnaires de Soutien, ainsi qu'un engagement de partage de la plus-value excédentaire réalisée par les Actionnaires de Soutien en cas de contre-offre.

(II) Engagement Irrévocables Softs

Les Actionnaires de Soutien ont chacun conclu un engagement irrévocable soft d'acceptation en vertu duquel AG Finance s'est engagée à apporter 1.591.630 Actions (soit 5,6% des Actions) et AXA Belgium s'est engagée à apporter la totalité des 2.741.438 Actions (soit 9,6 % des Actions) à l'Offre pendant la Période d'Acceptation Initiale.

Dans le cas d'une contre-offre valable, les Engagements Irrévocables Softs prennent fin l'avant-dernier jour de la période d'acceptation initiale de cette contre-offre, à moins que l'Offrant n'ait auparavant modifié les conditions de l'Offre par le biais d'une augmentation du Prix de l'Offre.

(III) Termes de référence du pacte d'actionnaires

L'Offrant et AG Finance, ont conclu des termes de référence d'un pacte d'actionnaires qui prendront effet à la Date de Paiement Initiale.

Les principales dispositions convenues dans les termes de référence du pacte d'actionnaires sont les suivantes :

- Certaines dispositions en matière de gouvernance d'entreprise tels que résumées ci-dessus ;
- Certains accords concernant la cessibilité des Actions ;
- Un droit de liquidité accordé par l'Offrant à AG Finance et à ses Personnes Liées à partir du cinquième anniversaire de la clôture de l'Offre, lequel sera le cas échéant étendu à tout autre Actionnaire par le biais d'une offre publique d'acquisition.

Conseil d'administration

Le 24 février 2022, Befimmo, après évaluation par son conseil d'administration, a confirmé (i) son soutien de principe à l'Offre, en tant qu'une obligation de moyens et, sous réserve de l'examen du Prospectus final et des obligations fiduciaires individuelles de chaque membre du conseil d'administration, pour que ses administrateurs émettent une recommandation positive du conseil d'administration aux Actionnaires sur l'Offre par le biais du Mémoire en Réponse ; et (ii) qu'elle n'apportera pas ses Actions Propres à l'Offre.

Après évaluation du Prospectus, le conseil d'administration de Befimmo a décidé à l'unanimité de soutenir l'Offre et de conseiller à ses Actionnaires d'apporter leurs Actions à l'Offre.

Banque-Guichet

BNP Paribas Fortis SA/NV fournira les services de banque-guichet dans le cadre de l'Offre (la « **Banque-Guichet** »).

L'acceptation de l'Offre peut se faire gratuitement auprès de la Banque-Guichet, en soumettant le Formulaire d'Acceptation, dûment complété et signé. Les frais éventuellement imputés par d'autres intermédiaires financiers sont à la charge des Actionnaires qui cèdent leurs Actions.

Prospectus

Le Prospectus a été publié en Belgique dans la version officielle française.

Le Prospectus et les Formulaires d'Acceptation sont disponibles gratuitement aux guichets de la Banque-Guichet ou par téléphone auprès de la Banque-Guichet au +32 2 433 41 13. Une version électronique du Prospectus et des Formulaires d'Acceptation sont également disponibles sur les sites internet suivants : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais) et sur le sites internet de la Société Visée (www.befimmo.be/fr) et de l'Offrant (www.befimmo-offer.be).

Une traduction en néerlandais ainsi qu'une traduction en anglais du Prospectus sont mises à disposition au format électronique via les sites internet susmentionnés. En cas de divergence entre la traduction en néerlandais et/ou la traduction en anglais du Prospectus, d'une part et la version officielle en français, d'autre part, la version française prévaudra. L'Offrant a vérifié les versions respectives et est responsable de la concordance de toutes les versions.

Mémoire en réponse

Conformément aux articles 22 et suivants de la Loi OPA, le conseil d'administration de Befimmo a (i) évalué l'Offre et le présent Prospectus tels qu'ils ont été soumis à la FSMA, et (ii) établi un Mémoire en Réponse.

Taxe sur les transactions boursières

L'Offrant supportera la taxe sur les transactions boursières.

Droit applicable et juridiction

L'Offre et les accords qui en découlent entre l'Offrant et les Actionnaires sont régis par le droit belge, notamment la Loi OPA et l'Arrêté royal OPA.

Tout litige relatif à la présent Offre relève de la compétence exclusive de la Cour des Marchés.

DÉFINITIONS

ABC	désigne l'Autorité belge de la Concurrence ;
Action(s)	désigne une ou plusieurs actions émises par Befimmo, étant entendu qu'à la date du Prospectus, Befimmo a émis 28.445.971 Actions sans désignation de valeur nominale ;
Actionnaire	désigne tout détenteur d'une ou plusieurs Actions ;
Actionnaire de Référence	désigne un Actionnaire (autre que l'Offrant et ses Personnes Liées) ayant individuellement (ou le cas échéant ensemble avec ses Personnes Liées) détenu à un moment quelconque dans le passé plus de 1.991.218 Actions et qui détient toujours individuellement (ou le cas échéant ensemble avec ses Personnes Liées) au moins 995.609 Actions ;[10]
Actionnaires de Soutien	désigne AXA Belgium et AG Finance ;
Actions Engagées	désigne les Actions qui font l'objet des Engagements Irrévocables Softs des Actionnaires de Soutien de les apporter à l'Offre tels que convenus dans l'accord de conduite de l'Offre entre l'Offrant et les Actionnaires de Soutien, soit ▪ en ce qui concerne AG Finance, 1.591.630 Actions qu'elle détenait directement au moment de la signature de l'accord de conduite de l'Offre (soit 5,6% des Actions) ; et ▪ en ce qui concerne AXA Belgium, la totalité des 2.741.438 Actions qu'elle détenait directement au moment de la signature de l'accord de conduite de l'Offre (soit 9,6 % des Actions) ;
Actions Exclues	désigne les Actions détenues ou gérées par AG Finance ou l'une de ses Personnes Liées pour le compte des employés d'Alcatel et de Caisse 43, c'est-à-dire 53.808 Actions au moment du dépôt de l'Offre ;

[10] Tenant compte de l'actionnariat de la Société Visée à la date du Prospectus et des Engagements Irrévocables Softs, il est probable qu'après la Période d'Acceptation Initiale, le seul Actionnaire de Référence soit AG Finance.

Actions Propres	désigne l'ensemble des Actions détenues par la Société Visée, c'est-à-dire 1.442.476 Actions au moment du dépôt de l'Offre ;
Actions Restantes	désigne les 995.609 Actions détenues directement par AG Finance à la date du présent Prospectus et/ou toutes les Actions qui, après la date du présent Prospectus, seront acquises par AG Finance (à l'exclusion des Actions Exclues et des Actions Engagées) ;
Administrateur Actionnaire de Référence	désigne un membre du conseil d'administration de la Société Visée nommé sur présentation d'un Actionnaire de Référence ;[11]
Administrateur BF	désigne un membre du conseil d'administration de la Société Visée nommé sur présentation de l'Offrant ;
Administrateur Indépendant	désigne un membre du conseil d'administration de la Société Visée qui est un administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 du CSA ;
AG Finance	désigne AG Real Estate, agissant au nom de sa société liée AG Finance SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0466.967.995 ;
AG Real Estate	désigne AG Real Estate SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Avenue des Arts 58, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0403.231.968 ;
Arrêté royal SIR	désigne l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, *MB* 16 juillet 2014, tel que modifié ;
Arrêté royal OPA	désigne l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, *MB* 23 mai 2007, tel que modifié ;
AXA Belgium	désigne AXA REIM Belgium, agissant au nom d'AXA Belgium SA, une société anonyme de droit belge, dont le

[11] Tenant compte de l'actionnariat de la Société Visée à la date du Prospectus et des Engagements Irrévocables Softs, il est probable qu'après la Période d'Acceptation Initiale, le seul Actionnaire de Référence soit AG Finance.

	siège est sis Place du Trône 1, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0404.483.367 ;
AXA REIM Belgium	désigne AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS BELGIUM SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Place du Trône 1, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0466.770.631 ;
Banque-Guichet	désigne BNP Paribas Fortis SA/NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Rue Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0403.199.702 ;
Befimmo ou **Société Visée**	désigne Befimmo SA, une société immobilière réglementée publique et une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Cantersteen 47, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0455.835.167 ;
Brookfield	désigne Brookfield Asset Management Inc., une société constituée en vertu des lois de l'Ontario, Canada, dont le siège est sis Brookfield Place, 181 Bay ST, STE 300, Toronto, Ontario M5J 2T3 ;
BSREP IV	désigne Brookfield Strategic Real Estate Partners Fund IV, l'un des fonds immobiliers privés de Brookfield ;
Convention de Crédit	désigne la convention de crédit (*bridge facilities agreement*) datée du 23 février 2022 entre l'Offrant en tant qu'*Original Borrower* et *Original Guarantor*, Deutsche Bank Luxembourg S.A., BNP Paribas S.A. et J.P. Morgan SE en tant qu'*Original Lenders*, et Mount Street Mortgage Servicing Limited en tant qu'*Agent* et *Security Agent* ;
CSA	désigne le Code des sociétés et associations du 23 mars 2019, *MB* 4 avril 2019, tel que modifié ;
Date d'Annonce	désigne la date de l'annonce réglementaire de l'Offre par la FSMA conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal OPA (à savoir le 25 février 2022) ;

Date de Paiement	désigne la Date de Paiement Initiale et/ou toute Date de Paiement Subséquente ;
Date de Paiement Initiale	désigne la date à laquelle le Prix de l'Offre est payé aux Actionnaires ayant apporté leurs Actions à l'Offre pendant la Période d'Acceptation Initiale et à laquelle la propriété desdites Actions est transférée à l'Offrant ;
Date de Paiement Subséquente	désigne la date à laquelle le Prix de l'Offre est payé aux Actionnaires ayant apporté leurs Actions à l'Offre pendant une Période d'Acceptation Subséquente et à laquelle la propriété desdites Actions est transférée à l'Offrant ;
Date de Référence	signifie la date précédant la date de dépôt de l'Offre (à savoir le 24 février 2022) ;
Engagements Irrévocables Softs	désigne les engagements irrévocables softs d'acceptation conclus par chacun des Actionnaires de Soutien d'apporter à l'Offre pendant la Période d'Acceptation Initiale leurs Actions Engagées respectifs et de ne pas retirer leur acceptation en ce qui concerne lesdites Actions Engagées, nonobstant le fait qu'ils puissent être en mesure de le faire en vertu de la Loi OPA ou de l'Arrêté royal OPA ou de toute disposition du présent Prospectus ;
EPRA	désigne l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), qui publie des recommandations sur les meilleures pratiques aux fins de l'information financière de l'immobilier coté européen et qui contiennent des « indicateurs de performance EPRA » ;
EPRA Earnings	désigne l'indicateur de performance EPRA qui vise les revenus récurrents des activités opérationnelles. Il correspond globalement au cashflow récurrent d'une société ;
EPRA Net Tangible Assets ou **EPRA NTA**	désigne l'indicateur de performance EPRA qui vise les actifs corporels nets et qui suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passif d'impôt différé. Le calcul est reflété dans le tableau 4 à la page 68 ;
FIIS	désigne un fonds d'investissement immobilier spécialisé (*gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)*) au sens de l'article 1 de l'Arrêté royal du 9 novembre 2016

	relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés, *MB* 18 novembre 2016, tel que modifié ;
Filiale	a la signification qui lui est donnée à l'article 1:15, 2° du CSA ;
Formulaire d'Acceptation	désigne le formulaire joint au présent Prospectus en Annexe I, devant être complété en double exemplaire par les Actionnaires qui souhaitent céder leurs Actions dans le cadre de l'Offre ;
FSMA	désigne l'Autorité des Services et Marchés Financiers de Belgique (*Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten*) ;
FTA	désigne les flux de trésorerie actualisés ;
Garantie BNP Paribas	désigne la garantie inconditionnelle et irrévocable fournie par BNP Paribas S.A. pour payer certaines montants à l'Offrant aux fins du paiement des Actions dans le cadre de l'Offre, telle que décrite à la section 5.11.1(II) ;
Gestionnaire d'Actifs Lié	désigne toute Personne Liée agissant en tant que gestionnaire d'actifs de tiers (y compris, pour dissiper tout doute, les organismes de placement collectif), en tant que conseiller de tiers ou plus généralement, pour le compte de tiers ;
Groupe AG Real Estate	désigne AG Finance, AG Real Estate et chacune de leurs Filiales respectives ;
IFRS	désigne les normes internationales d'information financière telles que publiées par l'International Accounting Standards Board ;
Intermédiaire	désigne une personne servant d'intermédiaire au sens de l'article 1:16, §2 du CSA ;
Investisseur belge	désigne une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique ou une personne morale agissant pour le compte de son siège ou de son établissement en Belgique ;
Jour Ouvrable	désigne chaque jour où les banques belges sont ouvertes au public (à l'exclusion des samedis et dimanches), tel que défini à l'article 3, §1, 27° de la Loi OPA ;

Législation SIR	désigne l'Arrêté royal SIR et la Loi SIR ;
Loi du 21 novembre 2017	désigne la loi du 21 novembre 2017 relative aux infrastructures des marchés d'instruments financiers et portant transposition de Directive 2014/65/UE, *MB* 7 décembre 2017, telle que modifiée ;
Loi OPA	désigne la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, *MB* 26 avril 2007, telle que modifiée ;
Loi SIR	désigne la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, *MB* 30 juin 2014, telle que modifiée ;
Loi sur la Transparence	désigne la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, *MB* 12 juin 2007, telle que modifiée ;
Mémoire en Réponse	désigne le mémoire en réponse (*memorie van antwoord*) adopté par le conseil d'administration de Befimmo conformément aux articles 22 à 30 de la Loi OPA, joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe V ;
Offrant	désigne Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, une société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers, dont le siège est sis Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles, et inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro (RPM Bruxelles, section francophone) 0780.685.989 ;
Offre	signifie l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces, lancée par l'Offrant sur toutes les Actions, telle que décrite dans le présent Prospectus ;
Offre de Reprise	signifie, le cas échéant, la réouverture de l'Offre sous la forme d'une offre de reprise, en application de l'article 7:82, § 1 du CSA et des articles 42 et 43 de l'Arrêté royal OPA ;
Période d'Acceptation	désigne la Période d'Acceptation Initiale et toute Période d'Acceptation Subséquente ;
Période d'Acceptation Définitive	désigne la dernière Période d'Acceptation après avoir épuisé toutes les possibilités d'extension ou de

	réouverture résultant à la clôture finale d' l'Offre ;
Période d'Acceptation Initiale	désigne la période initiale (prolongée le cas échéant) pendant laquelle les Actionnaires peuvent apporter leurs Actions à l'Offre, débutant le 7 juin 2022 et se clôturant en principe le 5 juillet 2022 (inclus), ou en cas de prolongation volontaire, le 16 août 2022 (inclus) ;
Période d'Acceptation Subséquente	désigne toute période pendant laquelle les Actionnaires peuvent apporter leurs Actions à l'Offre résultant d'une réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre (y compris dans le cadre d'une Offre de Reprise) autre que la Période d'Acceptation Initiale ;
Période d'Offre	désigne la période d'offre (telle que définie dans l'article 3, § 2, 29° de la Loi OPA) de l'Offre ;
Personnes Connectées	désigne, en ce qui concerne une certaine personne, (i) toute personne agissant de concert avec cette personne ou en tant qu'Intermédiaire de celle-ci ainsi que (ii) toute Personne Liée à cette personne ;
Personnes Liées	a la signification qui lui est donnée à l'article 1:20, 2° du CSA ;
Prix de l'Offre	signifie la contrepartie en espèces offerte par l'Offrant pour chaque Action apportée à l'Offre, comme indiqué à la section 5.1.3 du Prospectus ;
Prospectus	désigne le présent prospectus exposant les modalités de l'Offre, en ce compris ses annexes et tout supplément éventuellement publié pendant la Période d'Acceptation ;
SIR	désigne une société immobilière réglementée (*gereglementeerde vastgoedvennootschap* (*GVV)*) au sens de la Loi SIR ;
Société Liée	a la signification qui lui est donnée à l'article 1:20, 1° du CSA ;
Stratégie	signifie la stratégie de l'Offrant concernant la Société Visée, dont un résumé est repris en Annexe II, section A ;
Valeur de Marché	signifie un prix non inférieur à un prix par action déterminé selon la formule suivante :

	(VI - VC + VMC) / nombre d'actions où VI = valeur intrinsèque selon les derniers comptes annuels approuvés ; VC = valeur comptable du bien immobilier selon les derniers comptes annuels approuvés ; VMC = la Valeur de Marché Convenue à la fin du trimestre précédant la date de calcul ;
Valeur de Marché Convenue	signifie la valeur de marché convenue des biens immobiliers concernés, c'est-à-dire telle que déterminée par l'expert évaluateur (nommé conformément à la Législation SIR) à la fin du trimestre de l'exercice le plus récent ;
Valeur de Marché Liquidité	signifie un prix non inférieur à un prix par action déterminé selon la formule suivante : (VI - VC + VMC - DLF) / nombre d'actions où VI = valeur intrinsèque selon les derniers comptes annuels approuvés ; VC = valeur comptable du bien immobilier selon les derniers comptes annuels approuvés ; VMC = la Valeur de Marché Convenue à la fin du trimestre précédant la date de calcul ; DLF = décote de latence fiscale, égal à 50% du taux d'impôt des sociétés applicable appliqué à la différence positive entre (i) la VMC des biens immobiliers et (ii) la valeur fiscale des biens immobiliers (étant entendu toutefois, que la DLF ne sera applicable que si le cédant des Actions peut bénéficier d'une exemption fiscale des plus-values sur actions conformément à l'article 192 du Code des impôts sur les revenus 1992) ;
VAB	désigne la valeur d'actif brute, à savoir la juste valeur des immeubles de placement ; et
VWAP	désigne le prix moyen pondéré par le volume.

1 AVIS IMPORTANTS

1.1 Informations contenues dans le Prospectus

Les Actionnaires doivent fonder leur décision concernant l'Offre uniquement sur les informations contenues dans le présent Prospectus. L'Offrant n'a autorisé aucune personne à fournir aux Actionnaires des informations autres que celles contenues dans le Prospectus. Les informations contenues dans le Prospectus sont exactes à la date du Prospectus. Tout nouveau fait significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus qui serait de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et qui survient entre la date du Prospectus et la clôture définitive de la Période d'Acceptation de l'Offre, sera rendu public par le biais d'un supplément au Prospectus, conformément à l'article 17 de la Loi OPA.

Les Actionnaires sont tenus de lire attentivement le Prospectus dans son intégralité et doivent fonder leur décision sur leur propre analyse des conditions de l'Offre, en tenant compte des avantages et désavantages que l'Offre comporte. Tout résumé ou description dans le Prospectus de dispositions légales, d'opérations de sociétés, de restructurations ou de relations contractuelles est fourni à titre d'information uniquement et ne doit pas être interprété comme un conseil juridique ou fiscal quant à l'interprétation ou l'applicabilité de ces dispositions. En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations contenues dans le Prospectus, les Actionnaires sont invités à consulter leurs propres conseillers.

1.2 Restrictions

Il est interdit de copier ou de distribuer tout ou partie du présent Prospectus et de divulguer son contenu ou d'utiliser les informations qu'il contient à d'autres fins que l'évaluation de l'Offre, à moins que ces informations ne soient déjà accessibles au public sous une autre forme. La réception par un Actionnaire de ce Prospectus indique que cet Actionnaire accepte ce qui précède et les dispositions suivantes.

Le Prospectus ne constitue pas une offre d'achat ou de vente de titres ou une demande d'offre d'achat ou de vente de titres (i) dans toute juridiction où une telle offre ou demande n'est pas autorisée ou (ii) à l'égard de toute personne à qui il serait illégal de présenter une telle offre ou demande. Il en est de la responsabilité de chaque personne en possession du Prospectus de s'informer sur l'existence de telles restrictions et de s'assurer de s'y conformer le cas échéant.

Aucune démarche visant à permettre une offre publique n'a été ou ne sera entreprise dans une juridiction en dehors de la Belgique. Ni le Prospectus, ni les Formulaires d'Acceptation, ni aucune publicité ou autre information ne peuvent être distribués publiquement dans une juridiction en dehors de la Belgique où il existe ou existerait des exigences d'enregistrement, de qualification ou autres en relation avec une offre d'achat ou de vente de titres. En particulier, ni le Prospectus, ni les Formulaires d'Acceptation, ni aucune information publicitaire ne peuvent être distribués publiquement aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Royaume-Uni, en Suisse ou au Japon. Le non-respect de ces restrictions peut entraîner une violation des lois ou des réglementations financières des Etats-Unis d'Amérique ou d'autres juridictions, telles que le Canada, l'Australie, le Royaume-Uni, la Suisse ou le Japon. L'Offrant décline explicitement toute responsabilité en cas de violation de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

1.3 Déclarations prévisionnelles

Le Prospectus contient des déclarations prospectives, des perspectives et des estimations prévisionnelles relatives aux performances futures attendues de l'Offrant et de la Société Visée, de leurs Filiales ou entités liées et des marchés sur lesquels ils sont actifs. Certaines de ces déclarations, perspectives et estimations se caractérisent par l'utilisation de mots tels que (liste non exhaustive) : "croit", "pense", "s'attend", "anticipe", "cherche", "voudrait", "planifie", "envisage", "calcule", "peut", "restera", "souhaite", "comprend", "aurait", "a l'intention", "se fie", "tente", "estime", ainsi que d'expressions similaires, du futur et du conditionnel.

De telles déclarations, perspectives et estimations sont basées sur plusieurs suppositions et appréciations de risques connus et inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs qui semblent raisonnables et acceptables au moment de leur évaluation, mais qui peuvent s'avérer ou non exacts ultérieurement. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels l'Offrant ou la Société Visée n'ont aucun contrôle.

Par conséquent, il est possible que les résultats réels, la situation financière, les prestations ou les réalisations de l'Offrant et de la Société Visée ou les résultats sectoriels diffèrent, en réalité, considérablement des résultats, prestations ou réalisations prospectifs décrits ou suggérés dans ces déclarations, perspectives ou estimations.

Au vu de ces incertitudes, les Actionnaires ne peuvent se fonder sur ces déclarations, perspectives et estimations prévisionnelles que dans une mesure raisonnable.

Les déclarations, perspectives et estimations sont uniquement valables à la date du présent Prospectus et l'Offrant ne s'engage pas à actualiser ces déclarations, perspectives et estimations pour tenir compte d'éventuels changements au niveau de ses attentes en la matière ou de modifications dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées de telles déclarations, perspectives ou estimations, sauf lorsqu'une telle adaptation est exigée par l'article 17 de la Loi OPA.

2 INFORMATIONS GÉNÉRALES

2.1 Approbation par la FSMA

L'Offrant a notifié à la FSMA son intention de lancer l'Offre (conformément à l'article 5 de l'Arrêté royal OPA). L'annonce de l'intention de l'Offrant de lancer l'Offre, à publier conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal OPA, a été rendue publique par la FSMA le 25 février 2022.

La version française du Prospectus a été approuvée par la FSMA le 31 mai 2022, conformément à l'article 19, §3 de la Loi OPA. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'Offre, ni de la situation de l'Offrant ou celle de la Société Visée.

A l'exception de la FSMA, aucune autre autorité relevant d'une autre juridiction n'a approuvé le Prospectus, l'Offre envisagée ou toute Offre de Reprise éventuelle. L'Offre n'est faite qu'en Belgique et aucune démarche n'a été ou ne sera entreprise afin d'obtenir l'autorisation de diffuser le Prospectus en dehors de la Belgique.

2.2 Responsabilité du Prospectus

L'Offrant, représenté par son organe d'administration[12], assume la responsabilité du contenu du présent Prospectus conformément à l'article 21 de la Loi OPA, à l'exception du Mémoire en Réponse joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe V et des informations financières relatives à la Société Visée jointes au présent Prospectus en tant qu'Annexe VII.

Les informations contenues dans le Prospectus relatives à la Société Visée et ses Personnes Liées sont basées sur des informations disponibles publiquement et sur certaines informations non disponibles publiquement qui ont été mises à la disposition de l'Offrant avant la date du présent Prospectus. Les informations non disponibles publiquement qui constituent des informations privilégiées devant être rendues publiques conformément à l'article 17 du Règlement relatif aux Abus de Marché concernent la nouvelle stratégie de Befimmo et sont jointes au présent Prospectus en tant qu'Annexe II, section B et dès lors rendues publiques à la date du présent Prospectus.

Sous réserve de ce qui précède, l'Offrant confirme qu'à sa connaissance, le contenu du Prospectus est correct, non trompeur et conforme à la réalité, et qu'aucune information n'a été omise dont la divulgation modifierait la portée du Prospectus.

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre autres que celles reprises dans le Prospectus, et nul ne peut se prévaloir du fait que ces informations ou déclarations auraient été autorisées par l'Offrant.

2.3 Informations pratiques

Le Prospectus a été publié en Belgique en version officielle française.

Le Prospectus et les Formulaires d'Acceptation sont disponibles gratuitement aux guichets de la Banque-Guichet ou par téléphone auprès de la Banque-Guichet au numéro de téléphone suivant : +32 2 433 41 13. Une version électronique du Prospectus et des Formulaires d'Acceptation est également disponible sur les sites internet suivants : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais) et sur le site Internet de la Société Visée (https://www.befimmo.be/fr) et de l'Offrant (www.befimmo-offer.be).

Une traduction en néerlandais ainsi qu'une traduction en anglais du Prospectus sont mises à disposition en format électronique via les sites internet susmentionnés. En cas de divergence entre la traduction en néerlandais et/ou la traduction en anglais du Prospectus, d'une part et la version officielle en français, d'autre part, la version française prévaudra. L'Offrant a vérifié les versions respectives et est responsable de la concordance de toutes les versions.

2.4 Droit applicable et juridiction

L'Offre est régie par le droit belge, notamment la Loi OPA et l'Arrêté royal OPA.

[12] Voir la section 3.5.1 pour la composition de l'organe d'administration de l'Offrant.

Tout litige relatif à la présente Offre relève de la compétence exclusive de la Cour des Marchés.

2.5 **Conseillers financiers et juridiques de l'Offrant**

Deutsche Bank AG, J. P. Morgan Securities plc et BNP Paribas S.A. ont conseillé l'Offrant quant à certains aspects financiers en rapport avec l'Offre. Ces services ont été accordés exclusivement à l'Offrant et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir. Deutsche Bank AG et/ou J. P. Morgan Securities plc et/ou et BNP Paribas S.A. n'assument aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et aucun élément figurant au présent Prospectus ne peut être considéré comme un conseil, une promesse ou une garantie donné par Deutsche Bank AG et/ou J. P. Morgan Securities plc et/ou et BNP Paribas S.A.

Kirkland & Ellis LLP et Stibbe SRL ont conseillé l'Offrant sur certains aspects juridiques en rapport avec l'Offre. Ces services ont été accordés exclusivement à l'Offrant et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir. Kirkland & Ellis LLP et/ou Stibbe SRL n'assument aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et aucun élément figurant au présent Prospectus ne peut être considéré comme un conseil, une promesse ou une garantie donné par Kirkland & Ellis LLP et/ou Stibbe SRL.

2.6 **Mémoire en réponse**

Une copie de la version française du Mémoire en Réponse, rédigé par le conseil d'administration[13] de la Société Visée le 25 mai 2022, et approuvé par la FSMA le 31 mai 2022 conformément à l'article 22 de la Loi OPA, est jointe au Prospectus à l'Annexe V. Des traductions en néerlandais et en anglais sont également disponibles et jointes aux versions néerlandaise et anglaise du Prospectus respectivement.

L'approbation par la FSMA du Mémoire en Réponse n'implique aucun avis de la FSMA quant à l'opportunité et à la qualité de l'Offre.

[13] Voir la section 4.6.1 pour la composition de l'organe d'administration de Befimmo.

3 INFORMATIONS SUR L'OFFRANT

3.1 Identification

3.1.1 *L'Offrant*

Dénomination de la société :	Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA *sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers* (constituée sous la dénomination RE Invest Belgium SA).
Siège :	Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles
Date de constitution et durée :	20 janvier 2022, 10 ans à compter de son enregistrement en tant que FIIS (c'est-à-dire à partir du 5 mai 2022)
Banque-Carrefour des Entreprises :	RPM Bruxelles, section francophone : 0780.685.989
Forme juridique :	Société anonyme (SA) ayant pris la forme d'une société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers (constituée en tant que société de droit commun – enregistrement en tant que FIIS déposé le 5mai 2022).
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre
Date de l'assemblée générale ordinaire :	le 15 juin à 10 heures (si ce jour est un jour férié, l'assemblée générale est déplacée au Jour Ouvrable suivant).
Commissaire :	EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Mme Christel Weymeersch, réviseur d'entreprises.

L'objet de l'Offrant, tel que prévu à l'article 3 de ses statuts, est le suivant :

*« La Société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles au sens de l'article 3, 31° de la Loi du 19 Avril 2014 agissant pour leur propre compte (« **Investisseurs Éligibles** ») dans des biens immobiliers visés à l'article 2, 4° de l'AR FIIS, à savoir:*
1. les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants l'Ancien Code Civil (ou 3:47 et suivants du Code Civil), situés en Belgique et détenus directement par la Société ainsi que les droits réels sur de tels immeubles;
2. les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants de l'Ancien Code Civil (ou 3:47 et suivants du Code Civil), situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement par la Société ainsi que les droits réels sur de tels immeubles;
3. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger;

4. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées;
5. les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées;
6. les actions ou parts de FIIS;
7. les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 Avril 2014;
8. les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 Avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine;
9. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires;
10. les droits d'option sur des biens immobiliers;
11. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° du loi 11 juillet 2018;
12. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
13. les concessions accordées par une personne de droit public;
14. les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la Société au bénéfice de ses filiales; et tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté à la liste des biens immobiliers de l'article 2, 4° de l'AR FIIS.
L'activité de promotion immobilière peut être exercée dans les limites fixées par l'AR FIIS.
Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'AR FIIS, (i) la Société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la Société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.
La Société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement que dans les limites prévues par l'AR FIIS. De même la Société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'AR FIIS.
La Société peut, dans les limites prévues par l'AR FIIS, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'AR FIIS.
La Société peut effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
Sous réserve de ce qui précède et les règles spécifiques applicables au FIIS, la Société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, financières, mobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation. »

3.1.2 *L'Offrant et le groupe Brookfield*

L'Offrant est une société liée à Brookfield, qui le contrôle entièrement. Un organigramme du groupe est joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe III.

L'Offrant a été constitué pour réaliser l'acquisition des Actions. A la date du présent Prospectus, il n'exerce aucune autre activité que la poursuite de l'Offre.

Pour plus d'informations concernant les entités juridiques importantes du groupe Brookfield, veuillez consulter la page 138 du rapport annuel de Brookfield pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021 (https://bam.brookfield.com/sites/brookfield-ir/files/brookfield/bam/annual-reports/2021/BAM%202021%20Annual%20Report%20-%20French.pdf) et la page 4 de la notice annuelle pour 2021 (reprise dans l'Annexe III).

3.2 Histoire et activités de Brookfield

Brookfield est l'un des principaux gestionnaires mondiaux d'actifs alternatifs, avec environ 725 milliards de dollars américains d'actifs sous gestion. Depuis plus de 120 ans, Brookfield possède et gère des actifs en mettant l'accent sur l'immobilier, les infrastructures, l'énergie renouvelable et la transition, le capital-investissement et le crédit. Brookfield dispose d'une gamme de produits et de services d'investissement publics et privés, qui tirent parti de son expertise et de son expérience et lui confèrent un avantage concurrentiel sur les marchés où elle opère. Les plateformes immobilières de Brookfield couvrent les secteurs des bureaux, du commerce de détail, du résidentiel, de l'hôtellerie, de la logistique et des secteurs alternatifs, avec des opérations en Amérique du Nord et du Sud, en Australie, en Asie, au Royaume-Uni et en Europe continentale.

Dans le secteur des bureaux, Brookfield gère 86 milliards de dollars américains d'actifs, soit une surface de 15 millions de mètres carrés, répartis sur plus de 300 propriétés. En Europe, ses investissements comprennent l'acquisition de la division bureaux de Hammerson en 2012 (actuellement 300.000 m²), une participation de 50% dans le groupe Canary Wharf en 2014 (actuellement 800.000 m²) et l'acquisition de Potsdamer Platz en 2016 (actuellement 270.000 m²). Ces trois plateformes ont subi une transformation importante depuis son investissement :

- Brookfield a repositionné et étendu le portefeuille acquis de Hammerson de 6 actifs à 13 actifs. L'équipe de direction initiale a été transférée à Brookfield dans le cadre de la transaction. L'équipe principale est restée en place pour réaliser des rendements financiers les plus élevés du marché et des projets de développement ambitieux tels que « 100 Bishopgate », une tour de bureaux de 50 étages d'une surface d'environ 90.000 m².

- Brookfield a travaillé aux côtés de l'équipe de direction de Canary Wharf et ses partenaires pour introduire de nouvelles utilisations et diversifier l'éventail des locataires. Canary Wharf a pu tirer parti des possibilités créées par les nouvelles infrastructures de transport.

- Potsdamer Platz a pu tirer parti de l'expertise de Brookfield en matière d'exploitation, de ses capacités de création de lieux et de ses relations avec les locataires à l'échelle mondiale, ce qui a notamment permis d'améliorer le taux d'occupation des bureaux de 53 % à 97 % et de louer plus de 75.000 m² depuis 2016.

Brookfield est également l'un des plus grands investisseurs immobiliers à long terme au monde, possédant et exploitant un portefeuille irremplaçable de propriétés emblématiques situées dans les marchés les plus dynamiques. Les actifs immobiliers de Brookfield sont répartis au Canada, aux États-Unis, au Brésil, en Asie-Pacifique, en Europe et au Moyen-Orient. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenus par Brookfield comprend des bureaux, des commerces de détail, des propriétés multifamiliales, des propriétés logistiques, des hôtels, des *triple net leases*, des propriétés d'entreposage libre-service, des logements pour étudiants, des logements pour personnes âgées, des actifs à usage mixte et des villages de retraite.

La structure mondiale diversifiée de Brookfield lui confère un avantage concurrentiel sur le marché, puisque Brookfield est en mesure de tirer parti des relations entre les régions géographiques et les secteurs d'activités. Brookfield continue d'utiliser ses principales forces, c'est-à-dire la présence mondiale, l'accès au capital considérable et l'expertise opérationnelle, qui lui ont bien servi tout au long de ses investissements pour créer des bénéfices à long terme pour un groupe diversifié d'investisseurs tels que les régimes de retraite publics et privés et les fonds souverains.

Brookfield est le promoteur d'une série phare de fonds immobiliers appelés Brookfield Strategic Real Estate Partners, qui ont un mandat mondial et des antécédents de réussite en matière d'investissements stratégiques dans des plateformes et des actifs immobiliers. Brookfield Strategic Real Estate Partners III (BSREP III) a clôturé 15 milliards de dollars américains d'engagements en capitaux propres et la levée de fonds est déjà en cours pour le fonds Brookfield Strategic Real Estate Partners IV (« **BSREP IV** »), le dernier fonds de cette gamme, une première clôture ayant déjà eu lieu. En 2021, 12 milliards de dollars américains ont été levés pour le BSREP IV, qui est le premier fonds de transition de Brookfield. BSREP IV est l'entité qui finance l'Offrant.

Dans l'Annexe IV, l'Offrant a ajouté une présentation qui contient plus de détails concernant les activités, le personnel et le portefeuille du groupe Brookfield et une répartition de ceux-ci en termes de secteurs et localisation.

3.3 **Développements récents**

Les principaux développements récents au niveau de Brookfield sont les suivants :

- Le 30 mars 2022, Brookfield a déposé ses déclarations annuelles, y compris ses états financiers contrôlés.

- Le 14 mars 2022, Brookfield et Qatar Investment Authority ont vendu une participation de 49 % dans l'immeuble One Manhattan West à Blackstone Real Estate. Il s'agit d'un bâtiment de 67 étages d'une surface d'environ 110.000 m². Dans le cadre de l'opération, la valeur tttotale de l'immeuble s'élevait à 2.85 milliards de dollars américains.

- Le 4 février 2022, Brookfield a clôturé une offre de 400 millions de dollars américains d'obligations à 3,900 % à date d'échéance en 2028, émises à un prix égal à 107,134 % de leur valeur nominale pour un rendement effectif de 2,553 %, et une offre de 400 millions de dollars américains d'obligations à 3,625 % à date d'échéance en 2052, émises à un prix égal à 99,908 % de leur valeur nominale pour un rendement effectif de 3,630 %.

- Fin 2021, Brookfield, par le biais de la structure BSREP IV, a lancé une offre publique volontaire sur alstria office REIT-AG (une plateforme immobilière allemande). A la suite de la clôture de l'offre au 3 février 2022, Brookfield détient indirectement 91,63 % des actions d'alstria office REIT-AG.

- Le 17 décembre 2021, Brookfield a clôturé son dernier fonds de dette immobilière Brookfield Real Estate Finance Fund VI, avec des engagements totaux dépassant 4 milliards de dollars américains. Brookfield a investi 400 millions de dollars américains dans le fonds. Le fonds met l'accent sur l'octroi de prêts pour des biens immobiliers de haute qualité sur les principaux marchés métropolitains des Etats-Units et, de manière sélective, du Royaume-Uni et de l'Europe.

- Le 8 novembre 2021, Brookfield a clôturé son fonds de croissance Brookfield Technology Partners II, avec des engagements totaux en capitaux propres dépassant 500 millions de dollars américains. Le fonds envisage de fournir du capital stratégique aux entreprises à forte croissance qui opèrent à l'intersection de la technologie et de l'environnement bâti.

Les détails des développements récents susmentionnés sont également disponibles en anglais sur le site internet de Brookfield (https://bam.brookfield.com/news-events/press-releases).

3.4 Structure du capital et de l'actionnariat

3.4.1 *Structure du capital et de l'actionnariat de l'Offrant*

A la date du présent Prospectus, le capital de l'Offrant s'élève à 61.500 €, représenté par 61.500 actions, entièrement libéré. Les actions sont toutes détenues par l'actionnaire unique de l'Offrant : Alexandrite Master LuxCo S.à r.l., une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège est sis Boulevard Royal 26A, L-2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et inscrite auprès du registre de commerce et des sociétés sous le numéro B258035.

L'actionnaire unique est indirectement contrôlé à 100 % par Brookfield.

Un organigramme du groupe est joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe III.

Le capital de l'Offrant peut être augmenté par l'actionnaire unique en fonction des besoins et le sera dans le cadre du financement de l'Offre tel que prévu à la section 5.11.1.

3.4.2 *Structure du capital et de l'actionnariat de Brookfield*

Un organigramme du groupe est joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe III.

Brookfield a émis deux classes d'actions ordinaires : les actions à droit de vote limité de classe A et les actions à droit de vote limité de classe B.

Chaque classe d'actions donne le droit de désigner la moitié des membres du conseil d'administration de Brookfield. De surcroît, les conditions applicables aux actions de classe A et de classe B prévoient que, sous réserve des lois applicables et de toute autre approbation requise des actionnaires, toutes les décisions devant être approuvées par les actionnaires (autres que la nomination des administrateurs)

doivent être approuvées par une majorité des votes exprimés par les détenteurs d'actions de classe A et de classe B respectivement qui votent à l'égard de la résolution, chacun votant en tant que classe distincte.

Brookfield a émis environ 1,6 milliard d'actions de classe A à droit de vote limité qui sont largement dispersées dans le public et cotées sur les bourses de New York (NYSE:BAM) et de Toronto (TSX:BAM.A). Partners Value Investments L.P., une société en commandite formée en vertu des lois de la province de l'Ontario et cotée à la *TSX Venture Exchange*, détient environ 8,2 % des actions de classe A.

Les actions à droit de vote limité de classe B sont détenues à 100 % par BAM Partners Trust (**BAM Partnership**), une fiducie. La fiduciaire de BAM Partnership est BAM Class B Partners Inc. (**Fiduciaire**). Les intérêts bénéficiaires dans BAM Partnership, et les intérêts avec droit de vote dans le Fiduciaire, sont détenus comme suit : (i) Bruce Flatt (33,3%), (ii) Jack Cockwell (33,3%), et (iii) Brian Kingston, Brian Lawson, Cyrus Madon, Sam Pollock et Sachin Shah (6,66% chacun). La Fiduciaire exerce le droit de vote des actions de classe B, sans qu'une seule personne ou entité ne contrôle BAM Partnership. Le solde de ~0,1 % est détenu par Partners Limited, une société constituée en vertu de la loi de l'Ontario, Canada. Les actionnaires directs et indirects de Partners Limited sont des cadres supérieurs et des administrateurs actuels de Brookfield et de ses Filiales, ainsi qu'un nombre limité d'anciens cadres supérieurs.

De plus amples informations sur Brookfield, y compris les états financiers les plus récents, sont disponibles sur le site web www.brookfield.com.

3.5 Structure de gouvernance

3.5.1 *Structure de gouvernance de l'Offrant*

L'Offrant est géré par un organe d'administration composé d'un ou plusieurs membres élus par l'actionnaire unique de l'Offrant.

A la date du présent Prospectus, l'organe d'administration est composé d'un administrateur unique nommé pour une durée indéterminée : Monsieur Luc Leroi.

Monsieur Luc Leroi est titulaire d'une licence en sciences commerciales et financières ainsi que d'une licence en sciences fiscales de l'IFBL-ESSF. Il a débuté sa carrière au sein de Deloitte puis au sein de Fabricom (Groupe Suez). En 1992 il a rejoint le département *Financial Engineering* de Banque UCL (Fortis group) avant de rejoindre le département *Financial Engineering* du Crédit Lyonnais Luxembourg. En 2002, il poursuit sa carrière chez Orco Property Group (une société immobilière dont le portefeuille est situé en Europe centrale) en tant que CFO. Depuis 2009 jusqu'à présent, il a été administrateur indépendant non exécutif dans des sociétés luxembourgeoises principalement liées à des investissements immobiliers dans le monde entier et administrateur de certaines structures RAIF.

Monsieur Luc Leroi est aussi administrateur de certaines autres sociétés du groupe Brookfield, y compris de l'actionnaire unique de l'Offrant.

3.5.2 *Structure de gouvernance de Brookfield*

Les organes de gestion de Brookfield comprennent un conseil d'administration, un comité d'audit, un comité de gouvernance, un comité de rémunération et un comité de gestion des risques.

A la date du présent Prospectus, le conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom	**Fonction**
M. Elyse Allan	Administrateur indépendant
Jeffrey M. Blinder	Management et administrateur lié[14]
Angela F. Braly	Administrateur indépendant
Jack L. Cockwell	Administrateur lié
Marcel R. Coutu	Administrateur indépendant
Bruce Flatt	Management et administrateur lié
Janice Fukakusa	Administrateur indépendant
Seek Ngee Huat	Administrateur indépendant
Maureen Kempston Darkes	Administrateur indépendant
Brian D. Lawson	Management et administrateur lié
Rafael Miranda	Administrateur indépendant
Hon. Frank J. McKenna	Administrateur indépendant
Howard S. Marks	Administrateur lié
Lord O'Donnell	Administrateur lié
Hutham S. Olayan	Administrateur indépendant
Diana L. Taylor	Administrateur indépendant

En vertu des documents de gouvernance de Brookfield et conformément au droit des sociétés de l'Ontario, les administrateurs doivent être élus à chaque assemblée annuelle des actionnaires. Brookfield n'est pas en faveur d'un âge de retraite obligatoire, de la limitation du nombre de mandats consécutifs des administrateurs ou d'autres mécanismes de rotation obligatoire du conseil, car elle estime de telles politiques trop prescriptives ; par conséquent, Brookfield n'a pas de limite du nombre de mandats ou d'autres mécanismes impératifs de rotation du conseil.

Une biographie succincte de chacun des administrateurs susmentionnés est reprise ci-après :

Elyse Allan est administrateur de Brookfield depuis novembre 2015. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, Mme Allan est l'ancienne présidente et *chief executive officer* de General Electric Canada Company Inc., une entreprise industrielle numérique, poste qu'elle a occupé de 2004 à 2018, et une ancienne vice-présidente de la General Electric Company. Elle est actuellement vice-présidente de l'Agence Santé Ontario, administrateur du MaRS Discovery District et présidente du conseil consultatif de la Tuck School of Business du Dartmouth College. Mme Allan est membre du C.D. Howe Institute

[14] Un candidat au poste d'administrateur est « lié » i) s'il détient une participation autre que négligeable dans la Société (à l'exception de toute rémunération sur base des titres obtenue en tant qu'administrateur) ou ii) si, au cours des deux dernières années, il a directement ou indirectement a) été un dirigeant de la société ou de l'une de ses sociétés liées ou à l'emploi de celles-ci, b) exécuté des services non-négligeables pour la société ou l'une de ses sociétés liées ou c) exercé des activités significatives ou entretenu des relations professionnelles significatives avec la société autres que celle d'administrateur de la société. Aux fins de cet examen, l'expression « négligeable » prend notamment en considération la pertinence de la participation de l'administrateur dans la société pour lui-même et pour la société.

et siège à son *National Advisory Board*. Elle a été membre du conseil d'administration du Conference Board du Canada et du Conseil canadien des affaires.

Jeffrey Blidner est administrateur de Brookfield depuis mai 2013. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, M. Blidner est vice-président de Brookfield et ancien *chief executive officer* du Private Funds Group de Brookfield. M. Blidner est également président de Brookfield Business Partners et de Brookfield Renewable Partners et administrateur de Brookfield Property Partners et de Brookfield Infrastructure Partners. Avant de rejoindre à Brookfield en 2000, M. Blidner était associé principal d'un cabinet d'avocats canadien.

Angela Braly est administrateur de Brookfield depuis mai 2015. Résidant à Indianapolis, en Indiana, aux États-Unis, Mme Braly est l'ancienne présidente du conseil d'administration, présidente et *chief executive officer* de WellPoint, Inc., une société d'assurance-maladie maintenant connue sous le nom d'Anthem, Inc. Elle a été présidente du conseil d'administration de WellPoint de 2010 à 2012 et *chief executive officer* et membre du conseil d'administration de 2007 à 2012. Auparavant, Mme Braly a été vice-présidente exécutive, *general counsel* et *chief public affairs officer* de WellPoint et présidente et *chief executive officer* de Blue Cross Blue Shield of Missouri.

Jack Cockwell est administrateur de Brookfield depuis septembre 1979. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, M. Cockwell est président de la Brookfield Partners Foundation et a été l'un des fondateurs de Partners Limited en 1995. Depuis 1968, il a été associé de en de nombreuses qualités, notamment en tant que *chief executive officer*. M. Cockwell est un gouverneur du patrimoine du Musée royal de l'Ontario, président du Ryerson University *real estate advisory committee* et membre de son conseil des gouverneurs. Il siège également au conseil d'administration de Clarios International L.P. (une Société Liée de Brookfield) depuis juin 2019.

Marcel Coutu est administrateur de Brookfield depuis avril 2006. Résidant à Calgary, en Alberta, au Canada, M. Coutu est l'ancien président du conseil d'administration de Syncrude Canada Ltd, un projet intégré de sables bitumineux, et est l'ancien président et *chief executive officer* de Canadian Oil Sands Ltd, le plus grand investisseur de la Syncrude Joint Venture. En plus d'être membre de divers autres conseils d'administration de sociétés cotées, M. Coutu est actuellement administrateur du conseil d'administration de Calgary Exhibition & Stampede.

Bruce Flatt est administrateur de Brookfield depuis avril 2001. M. Flatt a rejoint à Brookfield en 1990 et est devenu *chief executive officer* en 2002. M. Flatt a siégé au sein de plus de 20 conseils d'administration de sociétés cotées au cours des trois dernières décennies, mais ne siège actuellement à aucun conseil d'administration de sociétés externes.

Janice Fukakusa est administrateur de Brookfield depuis juin 2020. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, Mme Fukakusa est l'ancienne *chief administrative officer* et *chief financial officer* de la Banque Royale du Canada, une institution financière, au sein de laquelle elle a occupé divers postes de direction pendant plus de 30 ans. Elle est actuellement présidente du conseil d'administration de la Princess Margaret Cancer Foundation et de la Japanese Canadian Cultural Center Foundation, et est chancelière du Ryerson University. Mme Fukakusa a été présidente-fondatrice de la Banque de l'infrastructure du Canada, une société de la Couronne.

Seek Ngee Huat est administrateur de Brookfield depuis novembre 2012. Résidant à Singapour, M.

Seek était auparavant président de GIC Real Estate Pte Ltd. et membre du conseil d'administration de GIC Pte Ltd. Il a été président de Global Logistic Properties Ltd. jusqu'à sa privatisation en janvier 2018, et depuis septembre 2018, il est président de GLP IM Holdings Ltd. Il est actuellement président de l'Institute of Real Estate and Urban Studies et professeur praticien de l'Université nationale de Singapour, conseiller principal de Frasers Property Ltd. et de l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada, et membre du conseil consultatif du Centre of Liveable Cities, à Singapour.

Maureen Kempston Darkes est administrateur de Brookfield depuis avril 2008. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, et à Lauderdale-by-the-Sea, en Floride, aux États-Unis, Mme Kempston Darkes est l'ancienne vice-présidente de groupe et présidente, Amérique latine, Afrique et Moyen-Orient, de General Motors. Elle a été nommée au conseil des sciences, de la technologie et de l'innovation du gouvernement du Canada en 2013. En 2000, Mme Kempston Darkes a été nommée Officier de l'Ordre du Canada.

Brian Lawson est administrateur de Brookfield depuis juin 2018. Résidant à Toronto, en Ontario, au Canada, M. Lawson est vice-président de Brookfield. M. Lawson est président du conseil d'administration de TerraForm Power, Inc, une société américaine d'énergie solaire et éolienne, en tant que représentant de Brookfield. M. Lawson est membre du conseil de gouvernance de l'Université de Toronto. Depuis qu'il a rejoint Brookfield en 1988, M. Lawson a occupé un certain nombre de postes de direction au sein des opérations d'investissement et de finance du groupe, notamment en tant que *chief financial officer* de Brookfield Asset Management de 2002 à 2020.

Rafael Miranda est administrateur de Brookfield depuis juin 2017. Résidant à Madrid, en Espagne, M. Miranda est l'ancien *chief executive officer* d'Endesa, S.A., la plus grande société de services publics d'électricité en Espagne, au sein de laquelle il a occupé le poste de directeur général de 1987 à 1997 et celui de *chief executive officer* de 1987 à 2009. M. Miranda est président honoraire d'Eurelectric, l'association européenne de l'électricité, et il est président du conseil d'administration d'Acerinox, S.A., un conglomérat espagnol de fabrication d'acier inoxydable.

Frank McKenna est administrateur de Brookfield depuis août 2006 et président de son conseil d'administration depuis août 2010. Résident à Toronto, en Ontario, au Canada, et à Cap-Pelé, en Nouveau-Brunswick, au Canada, M. McKenna est également président adjoint de TD Bank Group, poste qu'il occupe depuis 2006. Il est actuellement président du comité de rémunération du conseil d'administration de Canadian Natural Resources Limited.

Howard Marks est administrateur de Brookfield depuis février 2020. Résidant à New York, New York, aux États-Unis, M. Marks est le coprésident d'Oaktree Capital Group, un gestionnaire mondial d'actifs alternatifs. Depuis la création d'Oaktree en 1995, M. Marks est chargé de veiller au respect par Oaktree Capital Group à sa philosophie d'investissement de base, en communiquant étroitement avec ses clients et sa direction de l'entreprise. M. Marks est également fiduciaire et président du comité d'investissement du Metropolitan Museum of Art. Il est membre du comité d'investissement de la Royal Drawing School et est professeur praticien à la King's Business School. Il est membre du Shanghai International Financial Advisory Council et du conseil consultatif de l'université Duke Kunshan.

Lord Gus O'Donnell est administrateur de Brookfield depuis mai 2013. Résidant à Londres, au Royaume-Uni, Lord O'Donnell est actuellement président de Frontier Economics, une société de conseil en microéconomie, et conseiller principal de Brookfield en Europe. Il a été secrétaire du Cabinet et chef

de la fonction publique britannique entre 2005 et 2011. Auparavant, Lord O'Donnell a occupé le poste de secrétaire permanent du Trésor britannique de 2002 à 2005. Lord O'Donnell est devenu membre de la Chambre des Pairs en 2012 et a été président du Public Interest Board de PwC (UK) de 2015 à 2019.

Hutham S. Olayan est administrateur de Brookfield depuis janvier 2021. Résidant à New York, New York, aux États-Unis, Mme Olayan est présidente du conseil d'administration de Olayan Group, une entreprise d'investissement multinationale. Elle est directeur de Olayan Group depuis 1981. Mme Olayan est membre du conseil d'administration du Peter G. Peterson Institute for International Economics et du Memorial Sloan Kettering Cancer Center, parmi d'autres mandats privés et publics. Mme Olayan est fiduciaire émérite de l'Université américaine de Beyrouth, membre du Conseil consultatif international de l'AUB et du Conseil consultatif mondial de l'Université de Stanford.

Diana Taylor est administrateur de Brookfield depuis mai 2012. Résidant à New York, New York, États-Unis, Mme Taylor a travaillé dans le domaine du capital-investissement chez Wolfensohn & Co. et Solera Capital LLC. Elle a auparavant occupé les fonctions de *superintendent* des banques de l'État de New York, de secrétaire adjointe du gouverneur de New York et de *chief financial officer* de la Long Island Power Authority.

3.6 Informations financières

3.6.1 *Informations financières de l'Offrant*

Étant donné que l'Offrant a été récemment constitué aux fins de lancer l'Offre et qu'il n'a mené aucune activité avant la date du présent Prospectus, autre que des activités organisationnelles, telles que des activités liées à la constitution de l'Offrant, le mandat de conseillers et la préparation de l'Offre, les informations financières historiques disponibles sont limitées.

Le bilan non-audité de l'Offrant au 31 janvier 2022, est joint au Prospectus en tant qu'Annexe VI. Ce bilan a été établi conformément aux PCGR belges.

3.6.2 *Informations financières de Brookfield*

Les comptes annuels consolidés de Brookfield au 31 décembre 2021 ont été publiés et sont disponibles sur son site internet (https://bam.brookfield.com/sites/brookfield-ir/files/brookfield/bam/annual-reports/2021/BAM%202021%20Annual%20Report%20-%20French.pdf). Les comptes annuels et les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS et, le cas échéant, reflètent des estimations fondées sur le jugement de la direction. Les comptes annuels consolidés ont été approuvés par le conseil d'administration de Brookfield le 30 mars 2022.

Ces comptes ont été vérifiés par Deloitte LLP qui n'a formulé aucune réserve.

La page 50 du rapport annuel 2021 contient l'analyse suivante du bilan :

AUX 31 DÉCEMBRE (EN MILLIONS)	2021	2020	2019	Variation 2021 par rapport à 2020	Variation 2020 par rapport à 2019
Actif					
Immobilisations corporelles	**115 489 $**	100 009 $	89 264 $	15 480 $	10 745 $
Immeubles de placement	**100 865**	96 782	96 686	4 083	96
Placements mis en équivalence	**46 100**	41 327	40 698	4 773	629
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**12 694**	9 933	6 778	2 761	3 155
Débiteurs et autres actifs	**21 760**	18 928	18 469	2 832	459
Immobilisations incorporelles	**30 609**	24 658	27 710	5 951	(3 052)
Goodwill	**20 227**	14 714	14 550	5 513	164
Autres actifs	**43 259**	37 345	29 814	5 914	7 531
Total de l'actif	**391 003 $**	343 696 $	323 969 $	47 307 $	19 727 $
Passif					
Emprunts généraux	**10 875 $**	9 077 $	7 083 $	1 798 $	1 994 $
Emprunts sans recours d'entités gérées	**165 057**	139 324	136 292	25 733	3 032
Autres passifs financiers non courants	**27 718**	28 524	23 997	(806)	4 527
Autres passifs	**52 612**	44 129	39 751	8 483	4 378
Capitaux propres					
Capitaux propres privilégiés	**4 145**	4 145	4 145	—	—
Participations ne donnant pas le contrôle	**88 386**	86 804	81 833	1 582	4 971
Capitaux propres ordinaires	**42 210**	31 693	30 868	10 517	825
Total des capitaux propres	**134 741**	122 642	116 846	12 099	5 796
	391 003 $	343 696 $	323 969 $	47 307 $	19 727 $

3.7 Personnes agissant de concert avec l'Offrant

Il n'y a pas de personnes agissant de concert avec l'Offrant.

3.8 Engagements Irrévocables Softs

Les Actionnaires de Soutien, AXA Belgium et AG Finance, ont chacun conclu un engagement irrévocable soft d'apporter toutes, respectivement une partie de, leurs Actions à l'Offre, qui prend fin en cas de contre-offre valable, comme décrit plus en détail à la section 5.3.1(II) du présent Prospectus.

3.9 Participations de l'Offrant dans Befimmo

A la date du Prospectus, ni l'Offrant ni aucune de ses Personnes Liées ne détiennent d'Actions émises par Befimmo.

L'Offrant et ses Personnes Liées n'ont acquis aucune Action au cours des douze (12) derniers mois précédant la date du Prospectus.

4 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ VISÉE

4.1 Identification de la Société Visée

Dénomination de la société :	Befimmo
Siège :	Cantersteen 47, 1000 Bruxelles, Belgique
Date de constitution et durée :	30 août 1995, durée illimitée
Banque Carrefour des Entreprises :	RLE Bruxelles, section francophone : 0455.835.167
Forme juridique :	Société anonyme de droit belge, SIR publique
Cotation :	Euronext Brussels (ISIN : BE0003678894)
Droit applicable :	Droit belge
Exercice social :	1er janvier au 31 décembre
Date de l'assemblée générale ordinaire :	Dernier mardi d'avril à 10.30 heures.
Commissaire :	EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Mme Christel Weymeersch, réviseur d'entreprises.

4.2 Objet de la Société Visée

En vertu de l'article 4 de ses statuts, la Société Visée a pour objet ce qui suit :

« 4.1 L'entreprise a pour objet exclusif de:

a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- *i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;*
- *ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;*
- *iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;*
- *iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;*
- *v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;*

vi. *les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;*

vii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;*

viii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;*

ix. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'activité ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;*

x. *les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;*

xi. *les parts de FIIS.*

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

c) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :*

i. *contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;*

ii. *contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;*

iii. *contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou*

iv. *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :*

– *la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et*

- *la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction;*

d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3 La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet. »

4.3 **Activités de la Société Visée**

Befimmo est un investisseur et un opérateur immobilier et une SIR publique, dont les Actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Befimmo se concentre sur des immeubles de bureaux, des centres de réunion et des espaces de coworking de haute qualité, principalement situés à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Le portefeuille de la Société Visée comporte 72 immeubles de bureaux (avec plus de 950,000 m² de surface) et 8 espaces de coworking (34,900 m² de surface). Les immeubles qui constituent le portefeuille consolidé de Befimmo figurent sur les pages 47-50 du rapport annuel 2021 joint au prospectus à l'Annexe VII. Son partenaire interne de coworking, Silversquare et son récent partenariat avec Sparks permettent à Befimmo de proposer des lieux de coworking et de réunion sur mesure.

L'offre hybride de Befimmo se compose de baux traditionnels, de solutions entièrement flexibles et d'un mix des deux, et ses projets futurs incluent des pôles mixtes de travail et de vie ainsi que des redéveloppements résidentiels. Ce réseau et la communauté qui l'accompagne lui permettent de combiner les espaces de manière à promouvoir la créativité, l'innovation et le « networking ».

La mission de Befimmo est d'acquérir, développer et gérer des écosystèmes durables de travail et de vie dans des villes en croissance tout en créant de la valeur pour ses parties prenantes. Elle souhaite proposer à ses utilisateurs une approche workspace-as-a-service, par le biais d'une large gamme de solutions

Befimmo a pour objectif de créer, construire et gérer des espaces de vie et de travail stimulants pour un avenir durable. La priorité de création de valeur de Befimmo, est de mettre à disposition des espaces de vie et de travail intègres, hybrides et durables qui répondent aux tendances principales qui, dès aujourd'hui, façonnent le monde de demain.

En 2022, Befimmo a établi une nouvelle stratégie qui s'articule autour de six objectifs stratégiques et qui est reprise dans l'Annexe II, section B.

4.4 Structure de l'actionnariat de la Société Visée

La Société Visée a rendu publiques les déclarations de transparence de ses Actionnaires conformément à la Loi sur la Transparence. Compte tenu du dénominateur actuel de 28.445.971 Actions à la date du présent Prospectus et de la participation des Actionnaires de Soutien à la date du présent Prospectus, la structure de l'actionnariat de la Société Visée est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions	% du total
AXA Belgium SA	2.741.438	9,6 %
AG Finance SA (et AG Insurance SA)	2.641.047	9,3 %
Sand Grove Capital Management[15]	1.212.205	4,3 %
Glazer Capital[16]	891.334	3,1 %
Blackrock Inc.	848.297	3,0 %

[15] Dans la déclaration de transparence du 1er mars 2022, il est mentionné que Sand Grove Capital Management LLP (en tant que gestionnaire de certains fonds d'investissement) détient des contrats financiers pour différences sur 1.212.205 Actions.

[16] Dans la déclaration de transparence du 15 mars 2022, il est mentionné que Glazer Capital, LLC (en tant que gestionnaire de certains fonds d'investissement) détient des contrats d'échange sur rendement global sur 891.334 Actions.

Société Visée (Actions Propres)	1.442.476	5,1 %
Public	18.669.174	65,6 %
Total	**28.445.971**	**100 %**

4.5 Capital de la Société Visée

4.5.1 *Capital*

A la date du Prospectus, le capital de la Société Visée s'élève à 413.276.840,12 €, représenté par 28.445.971 Actions sans valeur nominale.

4.5.2 *Capital autorisé*

Conformément à une décision de l'assemblée générale extraordinaire de Befimmo du 19 décembre 2019, et conformément à l'article 7 des statuts de la Société Visée, le conseil d'administration est autorisé à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital à concurrence d'un montant maximum de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 €).

Le capital peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera à concurrence d'un montant maximum de :

- deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 €), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les Actionnaires de la Société Visée, comme prévu aux articles 7:188 et suivants du CSA, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les Actionnaires de la Société Visée, tel que prévu à l'article 26, §1er, 1er et 2ème alinéas de la Loi SIR;
- quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 €), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; et
- quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 €) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées ci-dessus.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale précitée (soit le 31 décembre 2019). Elle est renouvelable conformément aux dispositions légales.

Le conseil d'administration peut également, dans le cadre de ce capital autorisé et dans l'intérêt de la société, limiter ou supprimer le droit de préférence des Actionnaires, même au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les employés de la société ou de ses propres filiales, conformément aux conditions de l'article 7:191 du CSA.

Le conseil d'administration peut, dans le cadre du capital autorisé, émettre des obligations convertibles, des obligations avec droit de souscription ou des droits de souscription, avec ou sans droit de préférence, au profit des Actionnaires. Dans ce cas, la limitation ou la suppression du droit de préférence peut

également avoir lieu au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les employés de la société ou de ses filiales, conformément aux conditions de l'article 7:191 du CSA.

Depuis le 19 décembre 2019 et jusqu'à la date du Prospectus, le conseil d'administration n'a pas augmenté le capital social de la Société Visée dans le cadre du capital autorisé.

4.5.3 *Actions propres*

La Société Visée détient actuellement 1.442.476 Actions (c'est-à-dire les Actions Propres).

4.5.4 *Autres titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, obligations convertibles et droits de souscription*

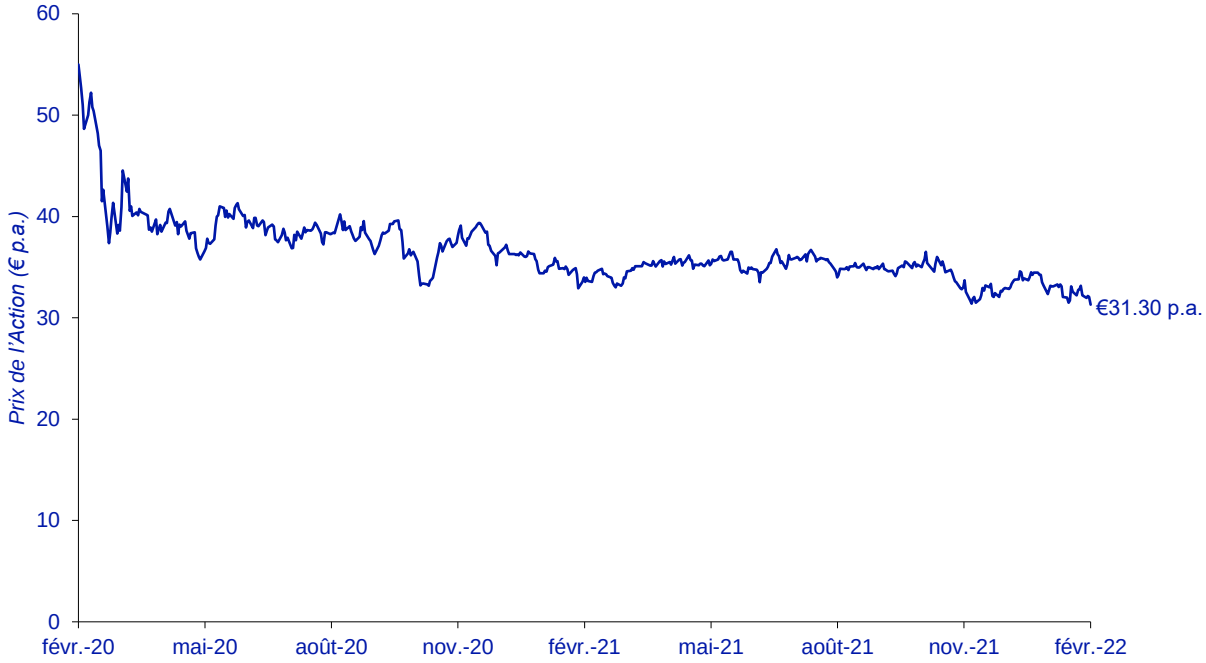
La Société Visée n'a pas émis de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote autres que les Actions mentionnées dans la présente section 4.5 du Prospectus.

4.5.5 *Évolution du cours de l'Action sur Euronext Brussels (jusqu'à la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022)*

Les graphiques ci-dessous montrent l'évolution du cours de l'Action de Befimmo sur Euronext Brussels (i) pour la période prenant cours le 24 février 2017 jusqu'à la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022 et (ii) pour la période prenant cours le 24 février 2020 jusqu'à la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022 :



Évolution du cours de l'Action sur Euronext Brussels (24 février 2017 – 24 février 2022)



Évolution du cours de l'Action sur Euronext Brussels (24 février 2020 – 24 février 2022)

4.6 Structure de gouvernance

Befimmo adhère aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'entreprise. La gouvernance de Befimmo est régie par les dispositions légales applicables, la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo et les divers règlements d'ordre intérieur des comités mentionnés ci-après.

4.6.1 *Conseil d'administration*

La composition, les tâches et le fonctionnement du conseil d'administration sont régis par les dispositions légales applicables et les termes de référence inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo

Le conseil d'administration de la Société Visée doit être composé d'au moins trois (3) administrateurs. Le mandat d'administrateur ne peut excéder quatre (4) ans, mais les administrateurs peuvent être réélus.

Selon la structure de gouvernance de la Société Visée, au moins trois (3) administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA, la majorité du conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non exécutifs et la majorité du conseil d'administration n'est pas liée aux actionnaires.

A la date du présent Prospectus, le conseil d'administration de la Société Visée est composé comme suit :

Nom	Expiration du mandat après l'assemblée générale ordinaire de	Fonction
Vincent Querton	2025	Président, administrateur indépendant
Jean-Philip Vroninks	2025	Administrateur délégué, administrateur exécutif
Philippe de Martel	2023	Administrateur non-exécutif, administrateur représentant en fait un Actionnaire
Amand Benoît D'hondt	2023	Administrateur non-exécutif, administrateur représentant en fait un Actionnaire
Alain Devos	2023	Administrateur non-exécutif
Anne-Marie Baeyaert	2023	Administrateur indépendant
Etienne Dewulf	2023	Administrateur indépendant
Sophie Goblet	2025	Administrateur indépendant
Sophie Malarme-Lecloux	2024	Administrateur indépendant

4.6.2 *Comité exécutif*

La direction effective de la Société Visée au sens de la Loi SIR a été confiée aux membres du comité exécutif de la Société Visée. La composition, les tâches et le fonctionnement du Comité Exécutif sont régis par les dispositions légales applicables et les termes de référence inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo.

A la date du présent Prospectus, le comité exécutif de la Société Visée est composé comme suit :

Nom	Fonction
Jean-Philip Vroninks	Chief Executive Officer et CFO *ad interim*
Martine Rorif	Chief Operating Officer
Aminata Kaké	General Counsel & Secretary General

4.6.3 *Comité d'audit*

Le conseil d'administration a mis en place un comité d'audit conformément à l'article 7:99 du CSA. La composition, les tâches et le fonctionnement du Comité d'audit sont régis par les dispositions légales applicables et les termes de référence inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo.

Le comité d'audit est chargé du suivi du reporting financier, des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société Visée, de l'audit interne et de son efficacité, et de l'audit externe des états financiers statutaires et consolidés.

A la date du présent Prospectus, le comité d'audit est composé des membres suivants :

Nom	Fonction
Sophie Goblet	Président du Comité d'Audit et administrateur indépendant
Sophie Malarme-Lecloux	Administrateur indépendant

4.6.4 *Comité de nomination et de rémunération*

Le conseil d'administration de la Société Visée a mis en place un comité de nomination et de

rémunération. La composition, les tâches et le fonctionnement de ce comité sont régis par les termes de référence inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo.

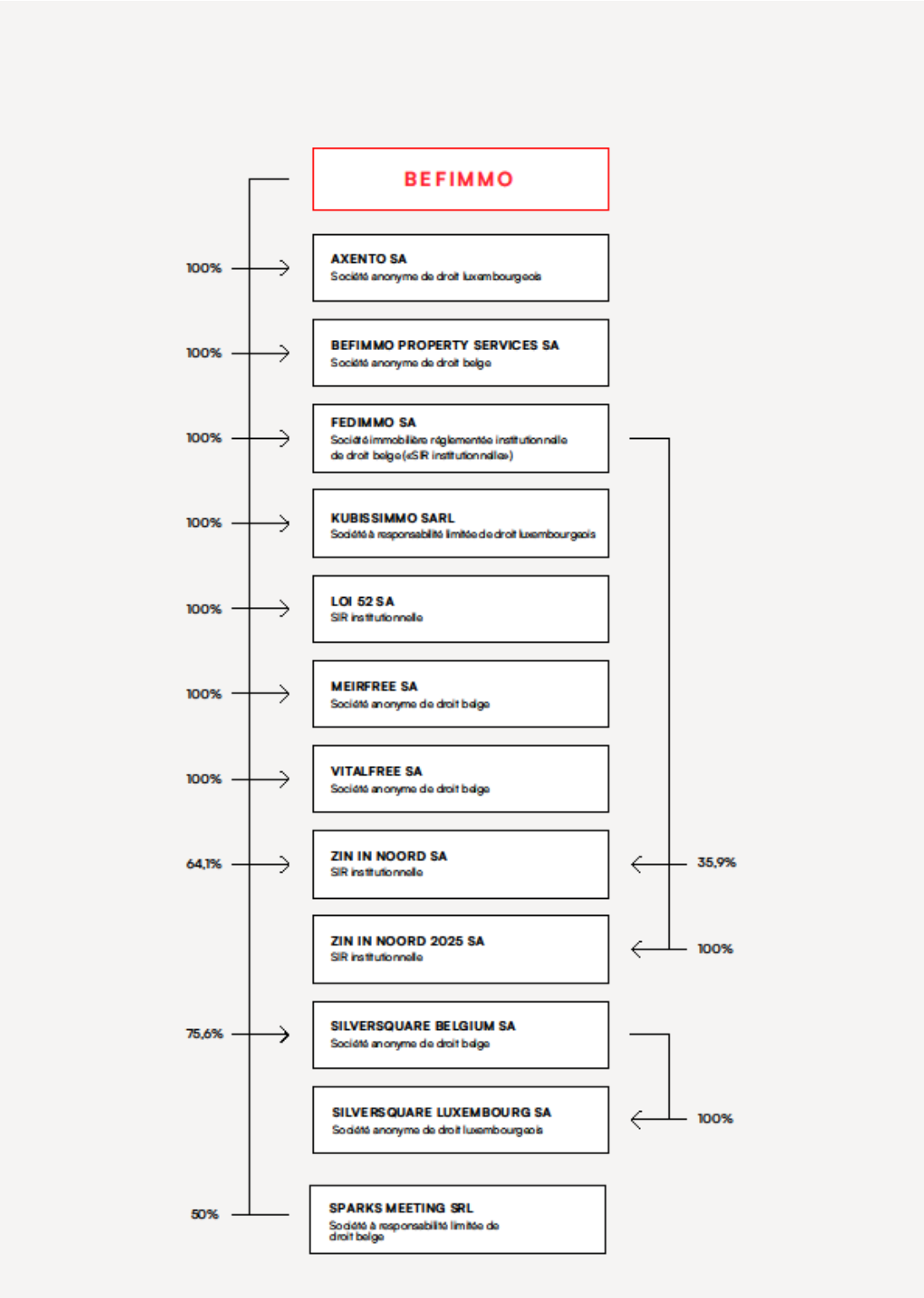
Le comité de nomination et de rémunération assiste le conseil d'administration dans l'établissement de profils pour les administrateurs, les membres des comités du conseil d'administration et du comité exécutif et dans la mise en œuvre des procédures de nomination et de renouvellement et d'évaluations périodiques relatives à ces mandats. Il assiste également le conseil d'administration de la Société Visée en formulant des propositions sur la politique de rémunération et sur la rémunération individuelle des administrateurs non-exécutifs, des membres des comités du conseil d'administration et des membres du comité exécutif et prépare le rapport annuel de rémunération et le commente à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

A la date du présent Prospectus, le comité de nomination et de rémunération est composé des membres suivants :

Nom	**Fonction**
Etienne Dewulf	Président du Comité des Nomination et des Rémunération et administrateur indépendant
Vincent Querton	Président du conseil d'administration et administrateur indépendant
Alain Devos	Administrateur non-exécutif

4.7 **Structure du groupe**

Le rapport annuel de la Société Visée pour l'exercice qui s'est clôturé le 31 décembre 2021 contient la liste suivante des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société Visée :



Les filiales de Befimmo sont des sociétés de droit belge à l'exception d'Axento S.A., Kubissimmo S.à r.l. et Silversquare Luxembourg S.A., qui sont des sociétés de droit luxembourgeois.

Befimmo Property Services SA, Sparks Meeting SRL, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg S.A. sont des sociétés opérationnelles.

Les autres sociétés du groupe Befimmo sont des sociétés immobilières.

4.8 **Développements récents**

Pour les développements récents concernant Befimmo, il est fait référence aux communiqués de presse, qui ont été publiés sur le site https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227 :

- Le 17 mai 2022, Befimmo publie sa déclaration intermédiaire au 31 mars 2022.
- Le 12 mai 2022, Befimmo annonce avoir reçu une déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
- Le 26 avril 2022, Befimmo tient son assemblée générale ordinaire.[17]
- Le 12 avril 2022, Befimmo annonce avoir reçu une déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
- Le 1er avril 2022, Befimmo annonce avoir reçu une déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
- Le 25 mars 2022, Befimmo publie la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 (y compris le rapport financier annuel 2021).
- Le 22 mars 2022, Befimmo annonce avoir reçu une déclaration de transparence de la part de Glazier Capital.
- Le 9 mars 2022, Befimmo annonce avoir reçu une déclaration de transparence de la part de Sand Grove Capital Management.
- Le 25 février 2022, Befimmo annonce une offre publique d'acquisition volontaire sur toutes ses actions par RE Invest Belgium.
- Le 17 février 2022, Befimmo publie ses résultats annuels sur l'exercice 2021.
- Le 29 novembre 2021, Befimmo annonce l'acompte sur dividende de l'exercice 2021.
- Le 25 novembre 2021, Befimmo annonce le départ de son CFO, Laurent Carlier.
- Le 28 octobre 2021, Befimmo publie sa déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021.
- Le 29 juillet 2021, Befimmo publie son rapport financier semestriel 2021.
- Le 31 mai 2021, Befimmo annonce que Jean-Philip Vroninks entame son mandat de CEO de Befimmo à partir du 1er juin 2021.
- Le 11 mai 2021, Befimmo publie sa déclaration intermédiaire au 31 mars 2021.

[17] Les documents relatifs à cette assemblée générale sont disponibles sur le site https://www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.

- Le 30 mars 2021, Befimmo annonce la cession de l'immeuble Wiertz à Bruxelles.
- Le 22 février 2021, Befimmo annonce l'acquisition de l'immeuble de bureaux du projet "Esprit Courbevoie" à Louvain-La-Neuve.
- Le 18 février 2021, Befimmo publie ses résultats annuels sur l'exercice 2020.
- Le 17 février 2021, Befimmo annonce l'acquisition de l'immeuble Cubus à Howald au Luxembourg.
- Le 4 février 2021, Befimmo annonce la nomination de Jean-Philip Vroninks en qualité de nouveau CEO de la Société Visée et l'intention de nommer Vincent Querton comme nouveau président du conseil d'administration de la Société Visée.

4.9 Informations financières

Les comptes annuels et les comptes annuels consolidés de Befimmo au 31 décembre 2021 sont joints au Prospectus à l'Annexe VII. Les comptes annuels et les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Les comptes annuels ont été approuvés par l'assemblée générale des Actionnaires de Befimmo qui s'est tenue le 26 avril 2022.

Ces comptes ont été contrôlés par EY Réviseurs d'Entreprises SRL, dont le siège est situé à De Kleetlaan 2, 1831 Machelen et dont le numéro d'entreprise est 0446.334.711 (RPM Bruxelles, section néerlandophone), ayant Christel Weymeersch comme représentant permanent. Christel Weymeersch est membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Le commissaire n'a formulé aucune réserve à l'égard de ces comptes.

5 L'OFFRE

5.1 Caractéristiques de l'Offre

5.1.1 *Nature de l'Offre*

L'Offre est une offre volontaire conditionnelle faite conformément au chapitre II de l'Arrêté royal OPA. L'Offre est faite en espèces uniquement.

L'Offre est soumise à la condition suspensive que l'Offrant détienne 50 % + 1 des Actions, y compris, pour dissiper toute ambigüité, les Actions acquises en vertu de l'exercice des Engagements Irrévocables Softs (en ce qui concerne les Actions Propres, le conseil d'administration de Befimmo a confirmé qu'elles ne seront pas apportées à l'Offre ; elles seront néanmoins prises en compte dans le total des Actions).

A la Date d'Annonce, l'Offre était aussi soumise à la condition suspensive de l'approbation en phase 1 par l'ABC ; cette condition est néanmoins déjà remplie (voir la section 5.4.3).

5.1.2 *Objet de l'Offre*

L'Offre porte sur toutes les Actions émises par Befimmo. A la date du Prospectus, Befimmo a émis 28.445.971 Actions sans désignation de valeur nominale.

Les Actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003678894.

La Société Visée n'a pas émis de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote autres que les Actions et la Société Visée n'a pas émis de droits permettant à leurs titulaires d'acquérir des Actions.

5.1.3 *Prix de l'Offre*

Le Prix de l'Offre est de 47,50 € par Action.

Pour éviter tout doute, l'Offrant précise et confirme que la distribution du solde du dividende sur l'exercice 2021 de 0,58 € (qui a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 et qui est intervenue le 6 mai 2022) n'a pas d'impact sur le Prix de l'Offre.

5.1.4 *Justification du Prix de l'Offre*

L'Offrant a pris en compte les méthodes d'évaluation et les points de référence suivants pour déterminer le Prix de l'Offre :

<u>Méthodes d'évaluation :</u>

- Analyse des flux de trésorerie actualisés ("FTA") ; et
- Les multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse.

<u>Points de référence qui donnent du contexte au Prix de l'Offre :</u>

- Dernier EPRA Net Tangible Assets (« EPRA NTA ») publié ;
- Analyse de la performance historique du cours de l'action ;
- Analyse des objectifs de cours des analystes financiers ;
- Analyse des transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen :
    - Analyse des primes offertes dans les transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen ; et
    - Analyse du rendement sur les EPRA Earnings dans les transactions publiques précédents dans le secteur immobilier européen.

5.1.4.1 ***Méthodes d'évaluation***

(I) Analyse des flux de trésorerie actualisés basée sur le plan d'affaires non affecté de la Société Visée[18] (c'est-à-dire le plan d'affaires de la direction de la Société Visée)

Cette méthodologie consiste à calculer la valeur des actifs de Befimmo (valeur intrinsèque) en actualisant les flux de trésorerie sans effet de levier attendus qui seront générés par ces actifs sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée. La valeur des fonds propres attribuables aux Actionnaires de Befimmo est obtenue en déduisant de la valeur d'entreprise implicite obtenue pour Befimmo sa dernière position d'endettement net rapportée[19].

L'analyse des flux de trésorerie actualisés a été calculée au 31 décembre 2021 (fin de l'année comptable 2021). La période d'évaluation englobe les années comptables 2022 à 2026 (du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2026). Les flux de trésorerie sans effet de levier ont été actualisés à l'aide d'une réception conventionnelle des flux de trésorerie à la mi-année. Cette méthodologie d'évaluation a été appliquée sur les années comptables 2022 à 2026, avec un calcul de la valeur terminale, en utilisant la formule de Gordon Growth basée sur un flux de trésorerie sans effet de levier normalisé pour refléter la valeur des futurs flux de trésorerie sans effet de levier qui seront générés après l'année 2026. La valeur terminale a également été actualisée à l'aide d'une réception conventionnelle des flux de trésorerie à la mi-année.

L'Offrant confirme ne pas avoir connaissance d'événements qui auraient un impact significatif sur l'évaluation entre la Date de Référence, étant la date de l'évaluation sur la base de l'analyse des flux de trésorerie actualisés, et la date du présent Prospectus.

(A) <u>Hypothèses du plan d'affaires</u>

La Société Visée a annoncé une initiative de transformation de son plan d'affaires[20] conçue pour ajouter

[18] Le plan d'affaires non affecté de la Société Visée représente le plan d'affaires de la direction de la Société Visée « en continuité d'exploitation », c'est-à-dire non affecté par l'Offre.

[19] A la Date de Référence.

[20] Voir également "Stratégie & Modèle Opérationnel" dans le rapport de gestion qui fait partie du rapport annuel 2021 (pages 17-19) ainsi que l'Annexe II, section B du Prospectus qui contient un résumé de la nouvelle stratégie de Befimmo.

de la valeur en investissant, en développant et en opérant des immeubles de bureaux et à usage mixte de haute qualité dans les principaux centres économiques, académiques et de recherche du BeLux, et a élaboré un plan d'affaires conformément à cette stratégie.

Les éléments clés du plan d'affaires non affecté de la Société Visée, présentés ci-dessous, ont été mis à la disposition de l'Offrant dans le cadre du processus de *due diligence* et plus spécifiquement lors d'une présentation par la direction de la Société Visée. Dans ce cadre, les hypothèses chiffrées sous-jacentes à la nouvelle stratégie ont également été mises à la disposition de l'Offrant. Il convient de noter que l'Offrant a pris en compte la nouvelle stratégie de Befimmo qui a été mise à sa disposition pour affiner la Stratégie de l'Offrant.[21] Pour référence, les estimations moyennes du consensus des courtiers sont également fournies ci-dessous en ce qui concerne les éléments clés (il convient néanmoins de noter qu'il ne peut pas être exclu que les prévisions des analystes ne tiennent pas encore compte de la nouvelle stratégie de la Société Visée et se fondent sur l'ancienne stratégie de la Société Visée)[22] :

- Revenus locatifs: un TCAC (Taux de Croissance Annuel Composé – ou en anglais : *CAGR - Compounded Annual Growth Rate*) sur 2 ans pour les années 2021 à 2023 d'environ 1,3 % et un TCAC sur 3 ans pour les années 2023 à 2026 de 10,2 % (reflétant l'impact des revenus locatifs supplémentaires provenant des développements ainsi que l'augmentation des revenus du segment des centres à usage mixte de travail et vie), résultant en un TCAC sur 5 ans pour les années 2021 à 2026 d'environ 6,6 %. En particulier, les revenus locatifs selon le plan d'affaires non affecté de la Société Visée sont prévus à 133,4 millions d'euros en 2022 et à 132,7 millions d'euros en 2023. L'évolution des revenus locatifs en 2022 est principalement due à la location attendue d'espaces supplémentaires dans l'immeuble Quatuor et à la contribution progressive de l'activité de coworking, tandis que l'évolution en 2023 est due à la mise en œuvre du programme de rotation des actifs. Pour la référence, les estimations moyennes du consensus des courtiers prévoient un TCAC sur 2 ans pour les années 2021 à 2023 de -0,9 % reflétant l'impact du programme de rotation des actifs. Historiquement, les revenus locatifs de la Société Visée se sont élevés à 142 millions d'euros en 2019, 138 millions d'euros en 2020 et 129 millions d'euros en 2021, ce qui implique un TCAC sur 2 ans pour les années 2019 à 2021 de -4,7 %, qui s'explique en grande partie par l'activité de cession tout au long de la période concernée ;

- Une marge d'EBITDA ajusté (à savoir l'EBITDA avant le résultat de la réévaluation du portefeuille) d'environ 63,6 % des revenus locatifs en moyenne pour les années 2022 et 2023, et de 66,4 % en moyenne sur les années 2024 à 2026, avec une marge de 68,5 % en 2026 – reflétant l'impact supposé de l'amélioration progressive de l'efficacité opérationnelle. Pour la référence, les estimations moyennes du consensus des courtiers prévoient une marge d'EBITDA ajusté d'environ 66,0 % en moyenne pour les années 2022 et 2023. Historiquement, la marge de la Société Visée s'est élevée à 68,0% en moyenne sur la période 2019-2021 (74,2 % en 2019, 70,2 % en 2020 et 59,5 % en 2021) ;

[21] Voir également l'Annexe II, section A, qui contient un résumé de la Stratégie de l'Offrant.

[22] Les estimations moyennes du consensus des courtiers sont basées sur les estimations moyennes du consensus des analystes financiers de FactSet qui couvrent l'action de Befimmo pour les exercices 2022 et 2023 à la Date de Référence (« Consensus des courtiers Factset » ou « consensus des courtiers ») (qui sont les deux années pour lesquelles des estimations pour Befimmo sont disponibles sur FactSet à la Date de Référence).

- Des dépenses d'investissement nettes (net capex) d'environ 120 millions d'euros au total en 2022-2023, comprenant des sorties liées aux dépenses d'investissement nettes d'environ 470 millions d'euros qui sont compensées en grande partie par des produits de cession d'environ 350 millions d'euros. En particulier, les cessions devraient s'élever en 2022 à 167 millions d'euros et les dépenses d'investissement totaux devraient s'élever à 264 millions d'euros. Les dépenses d'investissement nettes (définies comme les investissements totaux moins le produit des cessions) en 2022 devraient s'élever à 98 millions d'euros. Les investissements nets totaux en 2024-2026 d'environ 160 millions d'euros, comprenant des sorties de fonds liées aux investissements d'environ 575 millions d'euros, compensées en grande partie par des produits de cession d'environ 415 millions d'euros. Pour la référence, les estimations moyennes du consensus des courtiers prévoient des dépenses d'investissement nettes d'environ 399 million d'euros au total en pour la période 2022-2023, entièrement composées de sorties de trésoreries liées aux dépenses d'investissement, sans hypothèse de cessions. Historiquement, les dépenses d'investissement nettes de la cible s'élèvent à -16 millions d'euros en 2019, à -76 millions d'euros en 2020 et à 119 millions d'euros en 2021, les valeurs négatives des deux premières années (c'est-à-dire les produits de cession nets) reflétant l'impact de l'activité de cession tout au long de la période ;

- Des impôts en espèces d'environ 1,8 million d'euros par an en moyenne entre les années 2022 et 2026, ce qui implique un taux d'imposition moyen d'environ 1,8 % de l'EBITDA ajusté. Historiquement, les impôts en espèces de la Société Visée se sont élevés à 0,7 million d'euros en 2019, 0,7 million d'euros en 2020 et 1 million d'euros en 2021, ce qui implique un taux d'imposition moyen pour 2019-2021 de 0,9 % de l'EBITDA ajusté. Un taux d'imposition moyen de 1,8 % de l'EBITDA ajusté tel que supposé dans le plan d'affaires non affecté de la Société Visée durant la période prévisionnelle est plus élevé que les niveaux historiques pour ce poste du fait que le taux d'imposition moyen de 0,9 % de l'EBITDA ajusté pour les années 2019 à 2021 était exceptionnellement bas, ce qui s'explique principalement par la reprise de la provision pour impôt sur le revenu au cours de ces années. L'augmentation prévue des impôts en espèces à partir de 2022 s'explique également par l'augmentation des impôts sur le revenu de la filiale luxembourgeoise, qui est imposée au niveau normal de l'impôt sur les sociétés luxembourgeoises, en dehors du statut de SIR. En général, les impôts en espèces prévus dans le plan d'affaires de la Société Visée concernent certaines filiales qui exercent leurs activités en Belgique et au Luxembourg en dehors du statut SIR, et sont donc soumis à l'impôt normal sur les sociétés ;

- La variation du fonds de roulement est supposée nulle pour les années 2022 et 2023 ainsi que pour les années suivantes, car généralement, dans le secteur des *real estate investment trusts*, il n'y a pas de variations importantes et persistantes du fonds de roulement net et, dans la mesure où elles peuvent survenir au cours d'une quelconque année, elles auraient tendance à s'équilibrer à moyen terme. Historiquement, la variation du fonds de roulement de la Société Visée s'est élevée à 15 millions d'euros en 2019, à -12 millions d'euros en 2020 et à 45 millions d'euros en 2021 ; et

- Un flux de trésorerie normalisé sans effet de levier de 120 millions d'euros a été calculé sur la base des hypothèses suivantes : des revenus locatifs en année terminale d'environ 188 millions d'euros, reflétant le niveau stable normalisé ; une marge d'EBITDA ajusté d'environ 70.6 % reflétant l'hypothèse du niveau stable après l'impact d'une amélioration progressive de

l'efficacité opérationnelle ; des dépenses d'investissement nettes comprenant uniquement des dépenses d'entretien, calculées à hauteur de 6 % du revenu locatif de l'année terminale sur la base de la meilleure estimation de l'Offrant ; un taux d'imposition en espèces de 1,6 % de l'EBITDA ajusté reflétant le niveau stable normalisé ; une variation nulle du fonds de roulement conformément à l'hypothèse utilisée pour les années 2022 à 2026.

(B) Calcul du WACC et hypothèse de taux de croissance terminal

Le coût moyen pondéré du capital (CMPC ou en anglais : *weighted average cost of capital* - WACC) a été calculé sur la base des hypothèses et paramètres d'entrée suivants :

- Un bêta désendetté de 0,46 basé sur la moyenne des bêtas désendettés des sociétés comparables[23] de Befimmo. Le bêta désendetté de chacune des sociétés comparables a été calculé en utilisant le bêta avec effet de levier[24] de chacune des sociétés comparables et en l'ajustant en fonction de la structure du capital[25] de la société comparable ;

- Un taux sans risque de 0,60 %[26] basé sur le rendement des obligations du gouvernement belge sur 10 ans ;

- Une prime de risque du marché des actions de 10 % basée sur l'estimations de Bloomberg de la prime de risque du marché des actions belges[27] ;

- L'Offrant a procédé à un ajustement pour tenir compte de la valeur relativement faible des capitaux propres de la Société Visée. À cette fin, une prime de petite société de 1,07 %[28] a été appliquée au coût des capitaux propres ;

- Un ratio d'endettement de 45 % (calculé comme la dette totale divisée par le capital total) basé sur l'objectif à long terme d'un ratio d'emprunt (en anglais : loan-to-value – LTV) net de 45 %. Il en résulte un bêta avec effet de levier de 0,82[29] ;

- Un coût de la dette avant impôts de 1,60 % basé sur les perspectives 2022 de Befimmo telles que publiées dans le rapport annuel de l'exercice 2021 ; et

---

[23] Comprenant CA Immo Demire, Gecina, Icade et NSI.

[24] Source : Global Predicted Barra Beta : ledit bêta est dérivé des modèles de risque Barra utilisant des facteurs de risque fondamentaux, le périmètre d'estimation étant basé sur l'indice MSCI All Country Investable Market.

[25] Bêta désendetté = Bêta endetté/(1+(1-Taux d'imposition)*Dette/Capitaux propres).

[26] Source : Bloomberg au 24 février 2022.

[27] Source : Bloomberg au 24 février 2022.

[28] Source : "*A Study of Differences in Returns between Large and Small Companies in Europe*" par Erik Peek en date d'avril 2019; sur la base de l'échantillon complet, des rendements à pondération égale, pour les entreprises dont la capitalisation boursière est comprise entre 568 millions d'euros et 1.168 millions d'euros (page 12 de l'étude), c'est-à-dire une prime de petite société.

[29] Bêta endetté = Bêta désendetté*(1+(1-Taux d'imposition)*Dette/Capitaux propres).

- Un taux d'imposition marginal de 3,2 % conformément au taux d'imposition effectif d'environ 3,2 % sur la base imposable (à savoir le résultat avant impôt) en moyenne entre 2022 et 2026 selon le plan d'affaires non affecté de la Société Visée.

Sur la base des calculs et des hypothèses mentionnées ci-dessus, un WACC de 6,13 %[30] a été déterminé. Ce taux a été utilisé dans l'analyse pour actualiser les flux de trésorerie sans effet de levier et la valeur terminale. En outre, un taux de croissance à long terme de 1,8 % a été considéré sur la base des prévisions à long terme de l'indice des prix à la consommation en Belgique[31].

(C) Résumé de l'évaluation FTA

Sur la base des hypothèses du plan d'affaires décrites ci-dessus, un flux de trésorerie normalisé sans effet de levier pour l'année terminale de 120 millions d'euros a été obtenu pour le calcul de la valeur terminale. La valeur terminale, calculée à l'aide de la formule de Gordon Growth, représente 93 % de la valeur d'entreprise de la Société Visée, tandis que la valeur actuelle nette des flux de trésorerie sans effet de levier pour la période 2022-2026 représente 7 % de la valeur d'entreprise. Il convient de noter que la part de la valeur actuelle nette des flux de trésorerie sans effet de levier dans la période de projection est relativement faible en raison du grand nombre d'investissements prévus au cours de la période de projection, tandis que la part de la valeur terminale dans la valeur d'entreprise de la Société Visée est relativement élevée parce que les dépenses d'investissement sont moins élevées lorsque la période d'investissement est terminée.

Tableau 1 : Résumé de l'évaluation FTA basée sur le plan d'affaires non affecté de la Société Visée

Résumé de l'évaluation FTA (valeur médiane)		
NPV[32] des UFCF[33] 2022 - 2026 (€m)	7%	170
NPV de la Valeur Terminale (€m)	93%	2.120
Valeur de l'entreprise (€m)	**100%**	**2.291**
Valeur de l'Entreprise - Valeur des Fonds Propres bridge (€m)		(1.226)
Valeur des capitaux propres (€m)		**1.064**
Nombre d'actions émises[34] entièrement dilué (millions)		27,0
Prix par action (€)		**39,4**

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du passage entre la valeur de l'entreprise et la valeur des fonds

[30] Pour la référence, le WACC s'élèverait à 5,54 % sans la prime de petite société. Voir l'analyse de sensibilité dans le tableau 3 pour connaître la valeur implicite par Action si ce WACC est utilisé.

[31] Source : FitchSolutions au 24 février 2022.

[32] *Net present* value / valeur actualisée nette.

[33] *Unlevered Free Cash Flows* / Flux de trésorerie disponibles sans effet de levier.

[34] 27 millions d'actions émises, à l'exclusion des Actions Propres.

propres utilisé dans l'évaluation FTA. Les ajustements de la valeur de l'entreprise à la valeur des fonds propres reflètent les dettes financières courantes et non courantes déclarées au 31 décembre 2021 (il convient de noter que les dettes financières non courantes et courantes comprennent les dettes financières IFRS 16), ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie. En outre, des ajustements pour les éléments assimilables à des liquidités et à des dettes ont été effectués, reflétant la valeur déclarée des intérêts minoritaires, la provision pour pensions déclarée et les investissements déclarés dans les entreprises associées. En outre, un ajustement a été effectué pour le dividende proposé pour l'année 2021, par lequel la dette nette dans l'ajustement a été augmentée en conséquence[35]. Aucun ajustement n'a été effectué dans le passage entre la valeur de l'entreprise et la valeur des fonds propres pour l'affacturage et les produits dérivés.

Tableau 2 : Passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres ('*Enterprise Value – Equity Value bridge*')

Passage de la valeur d'Entreprise à la valeur des Fonds Propres	
(+) Dettes financières non courantes rapportées au 31 décembre 2021 (€m)	852
(+) Dettes financières courantes rapportées au 31 décembre 2021 (€m)	360
(-) Trésorerie et équivalents de trésorerie rapportés au 31 décembre 2021 (€m)	(2)
(+) Ajustement pour le dividende proposé pour l'exercice 2021 (€m)	16[36]
(+) Valeur rapportée des intérêts minoritaires au 31 décembre 2021 (€m)	0
(+) Provision pour pensions rapportée au 31 décembre 2021 (€m)	1
(-) Participations dans des entreprises associées rapportées au 31 décembre 2021 (€m)	0
(=) Passage de la valeur d'Entreprise Totale à la valeur des Fonds Propres (€m)	**1,226**

Le Prix de l'Offre de 47,5 € par Action implique une prime de 20,5 % par rapport à la valeur médiane du FTA de 39,4 € par Action sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée.

Enfin, une analyse de sensibilité de la valeur implicite par Action a été réalisée en supposant une déviation du WACC et du taux de croissance terminal. Le tableau ci-dessous montre une fourchette de WACC comprise entre 5,13 % et 7,13 % par pas de 50 points de base par rapport au WACC moyen de 6,13 %, ainsi qu'une fourchette de taux de croissance terminal comprise entre 1,60 % et 2,00 % par pas de 10 points de base par rapport au taux de croissance terminal moyen de 1,80 %.

[35] L'ajustement a été calculé comme suit : 0,58 € par Action (solde du dividende pour l'exercice 2021) * 27,0 millions d'actions en circulation, à l'exclusion des actions propres.

[36] L'ajustement a été calculé comme suit : 0,58 € par Action (solde du dividende pour l'exercice 2021) * 27,0 millions d'actions en circulation, à l'exclusion des actions propres.

Tableau 3 : Analyse de sensibilité de la valeur par Action

Analyse de sensibilité de la valeur par action (€ par action)						
		WACC				
		5,13 %	5,63 %	**6,13 %**	6,63 %	7,13 %
Taux de croissance terminal	2,00 %	74,4	56,7	43,2	32,7	24,2
	1,90 %	70,9	54,1	41,3	31,2	23,0
	1,80 %	67,6	51,7	**39,4**	29,7	21,9
	1,70 %	64,5	49,4	37,6	28,3	20,7
	1,60 %	61,6	47,2	36,0	27,0	19,6

(II) Multiples de marché des sociétés cotées comparables

Cette méthodologie détermine la valeur de Befimmo en appliquant les multiples observés sur un échantillon de sociétés comparables, admises à la négociation sur des marchés réglementés, aux derniers chiffres publiés par Befimmo (en ce qui concerne la Prime/(Décote) par rapport au EPRA Net Tangible Assets par action) et aux estimations financières selon les perspectives de Befimmo publiées dans le rapport financier annuel 2021 (en ce qui concerne le rendement sur 2022E EPRA Earnings et le rendement de dividende 2022E).

La sélection des sociétés comparables a été basée principalement sur les caractéristiques de l'activité et du portefeuille - c'est-à-dire en se concentrant sur les sociétés immobilières ayant principalement des portefeuilles d'immobilier de bureaux, dans les pays d'Europe occidentale - opérant donc dans un environnement économique comparable et étant exposées aux tendances similaires en termes d'inflation et de dynamique des taux d'intérêt, et avec des portefeuilles aux caractéristiques relativement similaires à celle de Befimmo. Il convient de noter qu'aucune des sociétés de l'échantillon sélectionné n'est entièrement comparable à la Société Visée, en raison des différences existantes en termes d'adhésion ou de non-adhésion à un statut de REIT, des différences des régimes de REIT entre les différents pays, des différences de certains paramètres financiers entre les sociétés, ainsi que des différences liées à l'exposition variable à des zones géographiques spécifiques - aucun des sociétés comparables ne se concentrant sur le marché belge de l'immobilier de bureaux, sur lequel Befimmo se concentre principalement.

En outre, il convient de noter que la pandémie du COVID-19 a eu un impact négatif sur les cours et les multiples de marché qui en résultent pour les sociétés cotées dans le secteur de l'immobilier de bureau, ce que reflètent les perspectives que les investisseurs en actions cotées continuent d'avoir sur ce segment, compte tenu des préoccupations concernant le travail à domicile et les nouveaux modèles de travail hybride. L'impact de la pandémie de COVID-19 sur diverses sociétés européennes cotées actives dans le secteur de l'immobilier de bureaux a été différent à différents moments, pays par pays, en fonction des mesures locales spécifiques introduites. Par conséquent, l'impact de la pandémie de COVID-19 sur les niveaux de négociation de différentes sociétés comparables peut varier, réduisant ainsi la fiabilité de la méthodologie d'évaluation basée sur les multiples de marché des sociétés cotées comparables, en raison d'une moindre comparabilité.

Il convient également de noter que la performance commerciale des sociétés européennes cotées actives dans le secteur de l'immobilier de bureaux au cours des mois précédant la Date de Référence est

considérée comme ayant été affectée négativement par la détérioration des perspectives macroéconomiques mondiales, notamment la révision à la baisse des estimations de la croissance du PIB mondial, la hausse des niveaux d'inflation et l'augmentation prévue des taux d'intérêt mondiaux[37].

L'échantillon sélectionné de sociétés cotées comparables est composé des sociétés suivantes :

- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo): société d'immobilier commercial, avec un portefeuille VAB[38] de 5,9 milliards d'euros, située en Allemagne, en Autriche et en Europe de l'Est et axée principalement sur le secteur des bureaux (environ 91% du portefeuille d'investissement total), avec une certaine exposition à l'hôtellerie et à d'autres segments (environ 9 %). CA Immo est cotée à la Bourse de Vienne et a une capitalisation boursière totale de 3,0 milliards d'euros au 24 février 2022. CA Immo n'a pas le statut de REIT. CA Immo est considérée comme une société comparable parce qu'elle possède un portefeuille presque entièrement axé sur le secteur de l'immobilier de bureaux, et parce que la majorité de son portefeuille est axé sur les pays d'Europe occidentale - elle opère donc dans un environnement économique comparable et est exposée aux mêmes tendances en termes d'inflation et de dynamique des taux d'intérêt que ceux de Befimmo. Il convient également de noter que CA Immo a annoncé qu'elle verserait un dividende extraordinaire en 2022, à l'initiative de son actionnaire majoritaire Starwood Capital, ce qui fausse le ratio de distribution et le rendement du dividende, entraînant ainsi l'exclusion de CA Immo de l'échantillon pour le rendement de dividende.

- DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Demire): société d'immobilier commercial, avec un portefeuille VAB de 1,6 milliard d'euros, située en Allemagne et axée principalement sur le secteur des bureaux (environ 64 % du portefeuille total), avec une certaine exposition au segment du commerce de détail (environ 26 %), ainsi qu'à la logistique et à d'autres segments (environ 10%). Demire est cotée à la Bourse de Francfort et a une capitalisation boursière totale de 0,5 milliard d'euros au 24 février 2022. Demire n'a pas le statut de REIT. Demire est considérée comme une société comparable parce qu'elle possède un portefeuille qui est principalement axé sur le secteur de l'immobilier de bureaux, et parce que la totalité de son portefeuille est axé sur l'Allemagne, qui est l'un des pays d'Europe occidentale - opérant ainsi dans un environnement économique comparable et étant exposé aux mêmes tendances en termes d'inflation et de dynamique des taux d'intérêt que ceux de Befimmo.

- Gecina SA (Gecina): SIR française, avec un portefeuille VAB d'environ 20,1 milliard d'euros située en France et axée principalement sur le secteur des bureaux (environ 80 % du portefeuille total), avec une certaine exposition au segment résidentiel (environ 20 %). Gecina est cotée à la Bourse d'Euronext Paris et a une capitalisation boursière totale de 8,1 milliard d'euros au 24 février 2022.

- Icade SA (Icade): SIR française, avec un portefeuille VAB d'environ 12,2 milliard d'euros (Part du groupe[39]), axée sur le secteur des bureaux (environ 68 % du portefeuille total) en France,

[37] Source : "IMF World Economic Outlook Update" au 25 janvier 2022, à savoir la dernière publication avant la Date de Référence.

[38] La Valeur d'Actif Brute, à savoir la juste valeur des immeubles de placement.

[39] Part du groupe reflétant la contribution économique de chaque unité opérationnelle d'Icade sur la base de la participation proportionnelle

avec une certaine exposition au segment de la santé (environ 32 %) principalement en France, avec une présence mineure sur d'autres marchés d'Europe continentale. En outre, Icade comprend également une branche consacrée aux activités de développement immobilier. Icade est cotée à la Bourse d'Euronext Paris et a une capitalisation boursière totale de 4,3 milliard d'euros au 24 février 2022.

- NSI NV (NSI): SIR néerlandaise, avec un portefeuille VAB d'environ 1,4 milliard d'euros située aux Pays-Bas et spécialisée dans le secteur des bureaux (environ 98 % du portefeuille total). NSI est cotée à la bourse d'Euronext Amsterdam et a une capitalisation boursière totale de 0,7 milliard d'euros au 24 février 2022.

Comme mentionné, Befimmo a le statut de SIR, tandis que ses pairs Gecina et Icade ont un statut de REIT français, et NSI un statut de REIT néerlandais. La description ci-dessous donne un aperçu des régimes REIT (*real estate investment trusts*) de ces trois pays, en abordant les principales similitudes et différences[40] :

- Le régime REIT en Belgique : La SIR[41] est un régime fiscal optionnel. Seules les sociétés anonymes sont éligibles et au moins 30% de leurs actions doivent être détenues par le public. Le capital minimum est de 1,2 million d'euros, mais les exigences de cotation imposeront probablement un minimum plus élevé. Le niveau d'endettement est limité à 65 % de la valeur des actifs et les charges d'intérêts ne peuvent dépasser 80 % du total des revenus opérationnels et financiers. L'objectif exclusif de la société doit être de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, mais les biens immobiliers sont définis de manière large et il n'y a pas de restrictions sur les actifs étrangers. Un maximum de 20% peut être investi dans un seul actif à risque et la société ne peut pas agir comme un simple promoteur immobilier ou une société de construction. Un minimum de 80 % du résultat net doit être distribué sous forme de dividendes. Les gains en capital et les revenus récurrents sont exonérés d'impôt, mais une retenue à la source de 30 % sur les dividendes s'applique.

- Régime REIT en France : La SIIC (« Société d'Investissement Immobilier Cotée ») est un régime fiscal optionnel. La société doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ou de toute autre forme admise à la cote et disposer d'un capital social d'au moins 15 millions d'euros. Ses actions doivent être cotées sur un marché réglementé français ou sur un marché boursier étranger réglementé par MiFID (*Markets in Financial Instruments Directive*). La société doit être soumise à l'impôt sur le revenu français et son activité principale doit être limitée à la location de biens immobiliers. Il n'y a pas de limite de revenu minimum ni d'exigence d'endettement. En outre, il n'y a pas de niveau d'actif requis, mais la promotion immobilière ne peut dépasser 20 % de la valeur comptable brute. Une SIIC doit distribuer au moins 95% des revenus locatifs, 70% des plus-values réalisées et 100% des dividendes réservés de ses filiales françaises détenues à plus de 95%. Les revenus et les plus-values éligibles sont imposés à 0 %.

---

détenue par Icade.

[40] Source: "Worldwide Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes" publication par pwc de juin 2021.

[41] Voir la section 5.2.3(I) pour plus de détails sur le régime SIR.

- Le régime REIT aux Pays-Bas : Le FBI est un régime fiscal optionnel. Le régime FBI est ouvert aux sociétés publiques (« *naamloze vennootschappen* »), aux sociétés à responsabilité limitée (« *besloten vennootschappen* »), aux fonds communs de placement et aux entités similaires des États membres de l'UE. Les sociétés publiques néerlandaises doivent avoir un capital social minimum de 45.000 euros. Il n'y a pas d'exigence minimale pour les sociétés à responsabilité limitée ou les fonds communs de placement néerlandais. Le régime FBI n'exige pas de cotation sur une bourse publique ni de licence réglementaire, mais les exigences relatives aux actionnaires sont différentes selon que le FBI est coté/réglementé ou non. Les activités de la société doivent uniquement consister en un investissement passif dans tout type d'investissement, y compris l'immobilier ou tout autre investissement financier tel que des obligations, des actions ou d'autres titres. Le commerce de biens immobiliers ou de développement immobilier n'est pas autorisé. L'endettement est limité à 60% de la valeur comptable pour les investissements immobiliers et à 20% pour les autres investissements. En ce qui concerne les FBI listés/réglementés, aucune entité imposable ou entité imposable liée combinée ne peut détenir 45 % ou plus du FBI et aucune personne physique ne peut en détenir 25 % ou plus. De même, certaines restrictions s'appliquent aux directeurs, directeurs de surveillance, etc. des FBI cotés/réglementés. Pour les FBI non cotées/réglementées, 75 % ou plus doivent être détenus par des personnes physiques, des entités non soumises à l'impôt sur les bénéfices ou des FBI cotées/réglementées, et aucune personne physique ne peut détenir 5 % ou plus. Un FBI est tenu de distribuer la totalité de ses bénéfices imposables dans les huit mois suivant la clôture de l'exercice. Les plus-values ne doivent pas être distribuées si elles sont versées dans une réserve de réinvestissement. Le FBI est soumis à un taux d'imposition des sociétés de 0 % mais les dividendes versés par un FBI sont soumis à une retenue à la source de 15 % sous réserve de l'application des conventions fiscales.

Dans l'évaluation ci-dessous, il est fait référence à plusieurs reprises à l'EPRA NTA (EPRA *Net Tangible Assets*, soit actifs corporels nets). Il convient de noter que, dans le secteur immobilier, les points de référence de l'évaluation (tels que la prime ou la décote du prix de l'action) sont généralement effectués sur la base des EPRA *Net Tangible Assets* par action, et non sur la base des fonds propres IFRS par action. Il existe certaines différences conventionnelles (ajouts et soustractions) entre l'EPRA NTA et les fonds propres IFRS, qui sont appliquées de manière cohérente dans l'ensemble du secteur immobilier européen, pour toutes les sociétés qui publient l'EPRA NTA. L'EPRA *Net Tangible Assets* (NTA) vise à refléter les actifs corporels d'une société et suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passif d'impôt différé. Le tableau ci-dessous montre comment les fonds propres IFRS sont convertis en EPRA NTA.

Tableau 4 : Conversion des fonds propres IFRS en EPRA NTA [42]

IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires
Exclure :

[42] EPRA Net Tangible Assets. Source : Lignes directrices de l'EPRA (European Public Real Estate Association) : Recommandations sur les meilleures pratiques en date de février 2022 (dernière édition).

Instruments hybrides qui n'ajoutent pas au capital attribuable aux propriétaires de la société mère
= VAN (Valeur de l'Actif Net) diluée
Ajouter :
Réévaluation des investissements immobiliers (si l'option de coût de l'IAS 40 est utilisée)
Réévaluation des investissements immobiliers en cours (si l'option de coût de l'IAS 40 est utilisée)
Réévaluation d'autres investissements non courants
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement
Réévaluation des biens détenus pour la vente
= VAN (Valeur de l'Actif Net) diluée à la Juste Valeur
Soustraire :
Impôt différé relatif aux gains de juste valeur des investissements immobilières (approche basée sur des règles avec trois options pour réintégrer un certain pourcentage d'ID)
Juste valeur des instruments financiers
Goodwill suite à l'impôt différé
Goodwill selon le bilan IFRS
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS
Ajouter :
Droits de mutation immobilière (recommandation d'utiliser les valeurs IFRS ou d'utiliser la valeur nette optimisée de la propriété)
= EPRA NTA

La capitalisation boursière et la valeur de l'entreprise des sociétés comparables sont basées sur le nombre d'actions et le prix de clôture au 24 février 2022. L'EPRA NTA est basé sur la date de rapport la plus récente[43] de 31 décembre 2021 pour toutes les sociétés.

Il convient également de noter que toutes les sociétés comparables sélectionnées dans l'échantillon évaluent leurs immeubles de placement à leur juste valeur, et que la valeur des immeubles de placement de toutes les sociétés comparables sélectionnées est déterminée par un expert externe, indépendante - la dernière évaluation datant du 31 décembre 2021, conformément à Befimmo. L'EPRA NTA par action reflète donc la valeur par action des portefeuilles immobiliers des sociétés respectives, telle qu'évaluée par un expert externe indépendante, nette de tout passif.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des données financières clés de sociétés comparables ainsi que de Befimmo.

[43] A la Date de Référence.

Tableau 5 : Données financières clés[44]

Entreprise	Revenus locatifs 2021 (€m)	EPRA Earnings 2021 (€m)	2019-2021 TCAC revenus locatifs	2019-2021 TCAC EPRA Earnings	EPRA NTA 2021 (€m)	Date du dernier rapport[45]
Befimmo	**129**	**62**	**(4,7 %)**	**(14,1 %)**	**1.629**	31-déc-21
Gecina	613	380	(4,6 %)	(5,9 %)	13.024	31-déc-21
Icade	551	361	5,5 %	0,3 %	7.161	31-déc-21
CA Immo	229	128	1,9 %	(1,9 %)	4.034	31-déc-21
NSI	78	46	(3,3 %)	(3,2 %)	950	31-déc-21
Demire	82	29	0,3 %	/ [46]	591	31-déc-21
Moyenne des pairs (hors Befimmo)	**311**	**189**	**(0,0%)**	**(2,7 %)**	**5.152**	
Médiane des pairs (hors Befimmo)	**229**	**128**	**0,3%**	**(2,5 %)**	**4.034**	

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des paramètres d'évaluation clés des sociétés comparables. Toutes ces sociétés sont ensuite examinées par rapport à Befimmo. Ces chiffres constituent la base de l'évaluation basée sur les multiples de marché.

- Le Prix de l'Offre de 47,50 € par action implique une décote de 21,3 % par rapport à l'EPRA NTA de Befimmo de 60,32 € par Action au 31 décembre 2021. Il convient de noter qu'avant la pandémie de COVID-19, de nombreuses sociétés immobilières européennes du secteur de l'immobilier de bureaux se négociaient avec une certaine décote, relativement faible, par rapport au dernier EPRA NTA publié - comme l'illustre l'indice EPRA Office[47] qui se négocie avec une décote d'environ 5 % à la fin de décembre 2019. Depuis le début de la pandémie de COVID-19, la décote a été exacerbée par la baisse significative des cours des actions - comme le montre l'indice EPRA Office qui se négocie dans une fourchette de décote beaucoup plus large d'environ 15 % à 37 % entre mars 2020 et janvier 2022. Conformément au sentiment actuel du marché – reflétant l'impact durable de la pandémie du COVID-19 sur le segment de l'immobilier de bureau et les préoccupations qui en découlent concernant le travail à domicile / les nouveaux modèles de travail hybride, toutes les sociétés comparables se négocient à une décote importante par rapport au dernier EPRA NTA publié, la médiane de la décote étant de 30,3 %[48], ce qui implique une valeur par Action de Befimmo de 42,02 € ;

[44] Source: Dernières données financières communiquées par les entreprises.

[45] A la Date de Référence.

[46] Impossible à calculer le TCAC car la valeur de départ est négative et la valeur finale est positive.

[47] Source: EPRA (European Public Real Estate Association). L'indice EPRA Office index est l'un des indices sectoriels fournis par l'EPRA, en collaboration avec FTSE et Nareit, qui reflète la performance des sociétés immobilières européennes cotées spécialisées dans le secteur des bureaux. Pour plus de détails sur les séries d'indices de l'EPRA, veuillez-vous référer à la section correspondante du site Internet de l'EPRA : https://www.epra.com/indexes

[48] Source : Dernières données financières communiquées par les entreprises, FactSet, au 24 février 2022.

- Le Prix de l'Offre implique un rendement sur l'EPRA Earnings 2022E de Befimmo de 5,1%. La médiane du rendement sur EPRA Earnings 2022E des sociétés comparables, qui est de 6,7 %[49], implique une valeur par Action de Befimmo de 36,29 € ; et

- Le Prix de l'Offre implique un rendement de dividende 2022E de 4,1 %. La médiane du rendement de dividende 2022E des sociétés comparables de 7,1 %[50] implique une valeur par Action de Befimmo de 27,36 €.

[49] Source : FactSet au 24 février 2022.

[50] Source : FactSet au 24 février 2022.

Tableau 6 : Évaluation de marché des sociétés comparables[51]

Entreprise	PA (€)[52]	Cap boursière (€m)[53]	VE (€m)[54]	LR EPRA NTA pa (€)[55]	EPRA EPS 2022E (€)[56]	DPS 2022E (€)[57]	P/(D) à LR EPRA NTA pa[58]	Rendement EPRA EPS 2022E	Rendement dividende 2022E
Befimmo au PA à partir de la Date de Référence	**31,30**	**845**	**2.071**	**60,32**	**2,43[59]**	**1,94[60]**	**(48,1 %)**	**7,7 %**	**6,2 %**
Befimmo au Prix de l'Offre	**47,50**	**1,283**	**2.509**	**60,32**	**2,43[59]**	**1,94[60]**	**(21,3 %)**	**5,1 %**	**4,1 %**
Gecina	110,4	8,148	15.028	176,30	5,52	5,28	(37,4 %)	5,0 %	4,8 %
Icade	57,05	4,319	13.152	94,50	5,30	4,42	(39,6 %)	9,3 %	7,8 %
CA Immo	29,85	3,006	4.897	40,05	1,21[61]	2,27	(25,5 %)	4,1 %	/[62]
NSI	33,60	655	1.037	48,23	2,25	2,16	(30,3%)	6,7 %	6,4 %
Demire	4,41	475	1.294	5,57	0,52[63]	0,40	(20,8 %)	11,8 %	9,1 %
Moyenne des pairs (hors Befimmo)	**47,05**	**3.321**	**7.082**	**72,93**	**2,96**	**2,91**	**(30,7 %)**	**7,4 %**	**7,0 %**
Médiane des pairs (hors Befimmo)	**33,60**	**3.006**	**4.897**	**48,23**	**2,25**	**2,27**	**(30,3 %)**	**6,7 %**	**7,1 %**

Le tableau ci-dessous représente les valeurs implicites par action pour Befimmo, dérivées des médianes

[51] Source: Dernières données financières communiquées par les entreprises, FactSet au 24 février 2022.

[52] Prix des actions au 24 février 2022, sauf « Befimmo au Prix de l'Offre », qui reflète le Prix de l'Offre de 47,50 €.

[53] Capitalisations boursières au 24 février 2022, sauf « Befimmo au Prix de l'Offre », qui reflète le Prix de l'Offre de 47,50 €.

[54] Valeur d'entreprise, calculée comme suit: capitalisation boursière au 24 février 2022 (sauf « Befimmo au Prix de l'Offre », qui reflète la capitalisation boursière implicite sur la base du Prix de l'Offre de 47,50 €), plus dette financière nette rapportée au 31 décembre 2021 (calculée comme suit : dettes financières à long terme rapportées plus dettes financières à court terme rapportées moins trésorerie et équivalents de trésorerie), plus intérêts minoritaires rapportés au 31 décembre 2021, plus engagements de retraite rapportés au 31 décembre 2021, moins participations dans des entreprises liées rapportées au 31 décembre 2021.

[55] Derniers EPRA Net Tangible Assets par action rapportés.

[56] Pour les pairs. Estimations des EPRA Earnings par action (EPS) selon le consensus moyen des analystes établi par FactSet au 24 février 2022.

[57] Pour les pairs. Estimations du dividende par action selon le consensus moyen des analystes établi par FactSet au 24 février 2022.

[58] Prime/(Décote) au dernier EPRA Net Tangible Assetes par action rapporté.

[59] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que

des multiples de marché des sociétés comparables cotées. La valeur implicite dans chaque cas a été calculée en appliquant la médiane des métriques des sociétés comparables cotées à la métrique pertinente de Befimmo. La prime représentée par le Prix de l'Offre se situe dans une fourchette de 13,0 % à 73,6 %.

Il convient de noter que les EPRA Earnings par Action 2022E et le dividende par action 2022E de Befimmo utilisés correspondent au point médian de la fourchette de perspectives de Befimmo telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021. Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80% des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

Tableau 7 : Valeur implicite par Action pour Befimmo, dérivée de la médiane des métriques de marché des sociétés comparables cotées

Paramètres	Befimmo (€/sh)	Médiane de la métrique des comparables de marché	Valeur implicite par action (€/pa)	Prime Prix de l'Offre (%)
Dernier EPRA NTA rapporté par action	60,32	(30,3 %)	42,02	**13,0 %**
2022E EPRA Earnings par action	2,43[64]	6,7 %	36,29	**30,9 %**
2022E Dividende par action	1,94[65]	7,1 %	27,36	**73,6 %**

5.1.4.2 ***Points de référence qui donnent du contexte au Prix de l'Offre***

(I) Dernier EPRA Net Tangible Assets publié

L'EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) par action est une mesure courante dans le secteur

publié dans le rapport financier annuel 2021.

[60] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives de EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la Société Visée selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

[61] L'estimation des EPRA Earnings n'étant pas disponible pour CA Immo, l'estimation du FFO a été utilisée ; les EPRA Earnings et le FFO sont une approximation du même élément (le revenu net récurrent hors gains de réévaluation).

[62] CA Immo a annoncé qu'elle versera un dividende extraordinaire en 2022, à l'initiative de son actionnaire majoritaire Starwood Capital, ce qui fausse le ratio de distribution et le rendement du dividende, rendant ainsi l'estimation non pertinente et entraînant l'exclusion de CA Immo de l'échantillon pour le rendement de dividende.

[63] L'estimation des EPRA Earnings n'étant pas disponible pour Demire, l'estimation du FFO a été utilisée ; les EPRA Earnings et le FFO sont une approximation du même élément (le revenu net récurrent hors gains de réévaluation).

[64] Sur la base du point médian de la fourchette des perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[65] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la société selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

immobilier, conventionnellement désignée comme un point de référence qui représente les fonds propres IFRS ajustés par action. Il existe certaines différences conventionnelles (ajouts et soustractions) entre l'EPRA NTA et les fonds propres IFRS, qui sont effectuées de manière cohérente dans le secteur immobilier européen, pour toutes les sociétés qui publient l'EPRA NTA. L'EPRA *Net Tangible Assets* (NTA) vise à refléter les actifs corporels d'une société et suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passif d'impôt différé. Dans le tableau 4 ci-dessus il a été indiqué comment les fonds propres IFRS sont convertis en EPRA NTA. En effet, l'EPRA NTA par action reflète la valeur par action des portefeuilles immobiliers des sociétés respectives, telle qu'évaluée par un expert externe, nette de tout passif.

Le dernier EPRA NTA publié[66] de Befimmo s'élève à 60,32 € par action au 31 décembre 2021. Le Prix de l'Offre de 47,50 € par action implique donc une décote de 21,3% par rapport au dernier EPRA NTA par action de Befimmo. L'Offrant estime qu'un Prix de l'Offre avec une telle décote par rapport au dernier EPRA NTA par action de Befimmo est justifié compte tenu du fait que, depuis le début de la pandémie de COVID-19, les actions de nombreuses sociétés immobilières européennes du secteur des bureaux, y compris Befimmo, ont continuellement été négociées avec des décotes structurelles importantes par rapport à l'EPRA NTA - reflétant l'impact durable de la pandémie COVID-19 sur le segment de l'immobilier de bureaux et les préoccupations qui en découlent concernant le travail à domicile / les nouveaux modèles de travail hybrides. Avant la pandémie de COVID-19, l'action de Befimmo se négociait avec une décote relativement faible par rapport à l'EPRA NTA, comme en témoigne la décote d'environ 7 % au 21 février 2020 (que l'on appelle conventionnellement le dernier cours de l'action avant le COVID-19, c'est-à-dire le cours de l'action avant une forte réaction négative du marché le 21 février 2020 suite à un pic de COVID-19 au niveau mondiale). Après le début de la pandémie de COVID-19, les actions de Befimmo ont commencé à se négocier avec une forte décote persistante par rapport à la NTA (fourchette de décote d'environ 33 % à 49 % au cours de la période allant d'avril 2020 à la Date de Référence), qui s'est maintenue pendant près de deux ans jusqu'à la suspension de la négociation des actions le 24 février 2022, lorsque l'action Befimmo se négociait avec une décote d'environ 48 % par rapport à l'EPRA NTA.

(II) Analyse de l'évolution historique du cours de l'action

Les actions de Befimmo sont négociées sur Euronext Brussels. Une analyse des cours de l'action et des volumes de transactions de Befimmo sur une période de 12 mois précédant la Date de Référence a été effectuée.

Au cours de ces douze mois, environ 9,5 millions d'actions de Befimmo ont été négociées sur Euronext Brussels et environ 2,4 millions d'actions de Befimmo ont été négociées sur toutes les autres bourses. Le nombre total d'actions de Befimmo négociées sur toutes les bourses, soit 11,9 millions, pour une valeur totale d'environ 411 €m, représente environ 44 % des Actions (à l'exclusion des Actions Propres) de Befimmo, soit environ 57 % du *free float* total[67]. Ces observations indiquent que le marché des actions Befimmo est assez liquide. Il est néanmoins précisé que Befimmo considérait qu'il convenait de conclure un contrat de liquidité (plus de détails sont disponibles dans le communiqué de presse de Befimmo du 5 octobre 2020), dont l'objectif était de soutenir la liquidité des Actions admises à la

[66] A la Date de Référence.

[67] *Free float* de 20,778,264 actions à la Date de Référence.

négociation sur Euronext Brussels. Le contrat de liquidité a été suspendu depuis l'annonce du dépôt de l'Offre.

Au moment de la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022 (la « **Date de Référence** »), le dernier prix par Action était de 31,30 € sur Euronext Brussels. Au cours de la période de douze mois précédant la Date de Référence, le cours de l'action de Befimmo a fluctué entre 31,25 € et 36,75 € par action.

Le prix moyen pondéré par le volume (« **VWAP** ») est un prix de référence plus précis que le prix moyen basé sur les cours de clôture. Pour la détermination du prix moyen pondéré par le volume, toutes les transactions de Befimmo sur Euronext Brussels et sur d'autres bourses sont prises en compte.

Le VWAP des Actions, basé sur les transactions sur toutes les bourses sur un, trois, six et douze mois pour les périodes se terminant à la Date de Référence, était de 32,55 €, 32,76 €, 33,88 € et 34,49 €, respectivement.

Le tableau ci-dessous montre la prime / (décote) relative du Prix de l'Offre par rapport au prix de l'Action sur différentes périodes de référence.

Tableau 8 : Prime / (décote) du Prix de l'Offre par rapport aux niveaux de négociation historiques

		Prix de l'action (€ par action) [68]	**Prime / (décote) du Prix de l'Offre**
Date de Référence	Quotidien	31,30	51,8 %
1 mois avant la Date de Référence	Quotidien	32,35	46,8 %
	Bas	31,30	51,8 %
	Haut	33,30	42,6 %
	Moyenne	32,53	46,0 %
	VWAP	32,55	45,9 %
3 mois avant la Date de Référence	Quotidien	33,00	43,9 %
	Bas	31,30	51,8 %
	Haut	34,60	37,3 %
	Moyenne	32,91	44,3 %
	VWAP	32,76	45,0 %
6 mois avant la Date de Référence	Quotidien	34,55	37,5 %
	Bas	31,30	51,8 %
	Haut	36,50	30,1 %
	Moyenne	33,88	40,2 %
	VWAP	33,88	40,2 %
12 mois avant la Date de Référence	Quotidien	33,55	41,6 %
	Bas	31,30	51,8 %
	Haut	36,75	29,3 %
	Moyenne	34,52	37,6 %

[68] Source: FactSet au 24 février 2022.

	VWAP	34,49	37,7 %
36 mois avant la Date de Référence	Quotidien	47,65	(0,3 %)
	Bas	31,30	51,8 %
	Haut	59,40	(20,0 %)
	Moyenne	42,10	12,8 %
	VWAP	40,96	16,0 %

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du cours de l'Action Befimmo sur Euronext Brussels pour la période commençant le 24 février 2017, c'est-à-dire avant la pandémie de COVID-19, jusqu'au moment de la suspension de la négociation des Actions Befimmo le 24 février 2022. Le Prix de l'Offre de 47,50 € par Action représente une décote de 15,8% par rapport au cours de l'Action Befimmo au 21 février 2020 de 56,40 € par Action, qui est conventionnellement désigné comme le dernier cours de l'Action avant COVID-19, c'est-à-dire le cours de l'Action avant une forte réaction négative du marché le 21 février 2020 suite à un pic de COVID-19 au niveau mondial. Après le début de la pandémie de COVID-19, le cours de l'Action Befimmo a chuté de manière significative, comme le montre le graphique ci-dessous, et l'Action a continué à se négocier à des niveaux bien inférieurs aux niveaux pré-COVID-19 jusqu'à la suspension de la négociation des Actions le 24 février 2022. Le Prix de l'Offre de 47,50 € par Action représente une prime de 45,0% par rapport aux cours moyens pondérés par le volume sur 3 mois de 32,76 € par Action pour la période se terminant à la Date de Référence, et une prime de 29,3% par rapport au cours le plus élevé sur 12 mois de 36,75 € par Action pour la période se terminant à la Date de Référence.



Évolution du cours de l'Action sur Euronext Brussels (24 février 2017 – 24 février 2022)

(III) Analyse des objectifs de cours des analystes financiers

A la Date de Référence, sur la base des informations fournies par Bloomberg[69], cinq analystes financiers

[69] Source : Bloomberg au 24 février 2022. Les informations fournies par Bloomberg à la Date de Référence en ce qui concerne les objectifs de cours des analystes financiers ont été utilisées, car il s'agit d'une approche conventionnelle pour dériver ce type d'informations, qui fournit l'ensemble de données le plus récent et le plus complet qui est également disponible pour les participants au marché à la même Date de

couvrent régulièrement Befimmo : Kempen, Kepler Cheuvreux, KBC Securities[70], Degroof Petercam et ODDO BHF. Les analystes financiers appliquent une série de méthodologies d'évaluation différentes pour arriver à leurs objectifs de cours respectifs pour Befimmo, y compris le FTA (flux de trésorerie actualisés), l'EVA (valeur économique ajoutée), l'analyse du rendement implicite et le modèle VAN (valeur d'actif net).

Le tableau ci-dessous montre les objectifs de cours des analystes financiers au 24 février 2022.

Tableau 9 : Analyse des objectifs de cours des analystes financiers pour Befimmo[71]

Analyste financier	Date du rapport	Objectif de cours (€/action)	Prime de Prix de l'Offre
Kempen	18-Feb-22	42,00	13,1%
Kepler Cheuvreux	18-Feb-22	39,00	21,8%
Degroof Petercam	18-Feb-22	39,00	21,8%
ODDO BHF	18-Feb-22	49,00	(3,1%)
Médiane		**40,50**	**17,3%**
Moyenne		**42,25**	**12,4%**

Le Prix de l'Offre représente une prime de 17,3 % par rapport à la médiane des objectifs de cours des analystes financiers, soit 40,50 € par action.

(IV) Analyse des primes offertes dans les transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen

L'analyse des transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen implique l'identification d'un ensemble sélectionné de transactions précédentes dans l'espace public, qui peuvent être pertinentes dans le contexte de l'Offre. Cette méthode d'évaluation présente un certain nombre de limites dues au fait que les diverses transactions précédentes ont été réalisées sur des marchés différents en termes de géographie, qu'elles ont eu lieu à des moments différents en termes de cycles macroéconomiques et immobiliers, que chaque transaction implique des circonstances idiosyncratiques propres à la société et des conditions de marché qui ont un impact sur l'évaluation de la société visée, et que le prix d'acquisition peut également être influencé par certaines dynamiques de transaction. Par conséquent, l'analyse des transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen n'a pas été choisie par l'Offrant comme l'une des méthodologies d'évaluation, mais a plutôt été considérée comme l'un des points de référence pour donner un contexte au Prix de l'Offre.

Dans l'analyse, un ensemble sélectionné de transactions publiques précédentes dans le secteur

Référence.

[70] L'objectif de cours de KBC Securities était en cours de révision au 24 février 2022. Dès lors, il n'apparaissait pas sur Bloomberg et n'a pas été pris en compte dans l'analyse du Tableau 12. Le dernier objectif de cours de KBC Securities, avant qu'il ne soit mis en révision, était de 47 € par Action au 29 octobre 2021.

[71] Source : Bloomberg au 24 février 2022. L'objectif de cours de KBC Securities était en cours de révision au 24 février 2022. Donc il n'apparaissait pas sur Bloomberg et n'a pas été pris en compte dans l'analyse de Tableau 12. Le dernier objectif de cours de KBC Securities, avant qu'il ne soit mis en révision, était de 47 € par Action au 29 octobre 2021.

immobilier européen a été déterminé, en se concentrant sur les transactions publiques d'immobilier de bureaux au cours des trois dernières années - en vue de refléter les transactions les plus pertinentes en raison des caractéristiques du portefeuille et du calendrier des transactions. L'ensemble de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen sélectionnées pour l'analyse ne comprend que les offres publiques réussies (à savoir les transactions pour lesquelles la condition du seuil minimum d'acceptation a été remplie). L'analyse a été réalisée selon deux dimensions: (1) une analyse des primes offertes dans une sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen et (2) une analyse du rendement sur EPRA Earnings dans une sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen, qui prend en compte les revenus des sociétés cibles.[72]

Le tableau ci-dessous présente, par ordre chronologique, les primes d'offre dans une sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen par rapport au cours de l'action non affecté le jour précédant l'annonce (c'est-à-dire le cours de clôture de l'action un jour avant la première annonce de la transaction, du matériel transactionnel ou de la spéculation publique sur une transaction, le cas échéant), ainsi que le rendement sur EPRA Earnings dans ces transactions.

[72] Estimations des EPRA Earnings par action basées sur le consensus des courtiers FactSet pour l'année en cours au moment de l'annonce de chaque transaction.

Tableau 10 : Transactions publiques immobilières précédentes en Europe (hors Royaume-Uni)[73]

Date de l'annonce	Offrant	Société visée	Principale classe d'actifs de la société visée	Estimation des EPRA Earnings par action de la société visée[74] (en monnaie locale)	Prix de l'offre par action (en monnaie locale)	Monnaie locale de la société visée	Participation résultante[75]	Prime / (décote) au cours de l'action non affectée[76]	Rendement sur EPRA Earnings[77]
Fév-22	Alexandrite Monnet Belgian Bidco	Befimmo	Bureau	2,43[78]	47,50	EUR	/	51,8 %	5,1 %[78]
Déc-21	CPI Property Group	Immofinanz AG	Bureau	1,00	23,00	EUR	53 %	9,0 %	4,4 %
Nov-21	Brookfield	Alstria	Bureau	0,64	19,50	EUR	92 %	34,5 %	3,3 %

[73] Source: communiqués de presse, documents d'offre.

[74] Estimation des EPRA Earnings par action pour l'année en cours au moment de l'annonce de chaque transaction. Les paramètres correspondants sont basés sur les données en monnaie locale, de sorte qu'il n'y ait pas d'effets de taux de change dans le calcul en raison de la conversion des différents éléments à une date différente.

[75] Représente la totalité de la participation que l'acquéreur détenait dans la société visée après l'offre.

[76] Les paramètres correspondants sont calculés sur la base de données en monnaie locale, de sorte qu'il n'y ait pas d'effets de taux de change dans le calcul en raison de la conversion des différents éléments à une date différente.

[77] Calculé comme suit : (estimation des EPRA Earnings par action pour l'année en cours au moment de l'annonce de chaque transaction) / (prix de l'offre de la transaction). Les estimations des EPRA Earnings par action pour les sociétés visées dans les transactions comparables sélectionnées sont basées sur le consensus des courtiers FactSet pour l'année en cours au moment de l'annonce de chaque transaction. Les paramètres correspondants sont calculés sur la base de données en monnaie locale, de sorte qu'il n'y ait pas d'effets de taux de change dans le calcul en raison de la conversion des différents éléments à une date différente.

[78] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par Action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

Août-21	Castellum AB	Kungsleden	Bureau	6,41	124,90	SEK	97 %	7,5 %	5,1 %
Fév-21	Starwood	RDI REIT	Bureau	0,05	1,21	GBP	100 %	33,1 %	4,3 %
Jan-21	Starwood	CA Immo	Bureau	1,39	37,00	EUR	59 %	29,0 %	3,8 %
Fév-20	Covivio	Godewind	Bureau	0,64	6,40	EUR	100 %	14,1 %	10,0 %
Nov-19	Aroundtown	TLG Immobilien	Bureau	1,34	27,66	EUR	88 %	8,3 %	4,8 %
Sep-19	Blackstone Group	Dream Global REIT	Bureau	1,04	16,79	CAD	100 %	18,5 %	6,2 %
Août-19	Henderson Park	Green REIT	Bureau	0,07	1,91	EUR	100 %	24,7 %	3,6 %
Juillet-19	AXA IM Real Assets	Northstar Realty Europe	Bureau	0,55	16,95	USD	100 %	16,4 %	3,2 %
Moyenne (hors Befimmo)				**1,31**	**27,53**		**88,8 %**	**19,5 %**	**4,9 %**
Médiane (hors Befimmo)				**0,82**	**18,23**		**98,3 %**	**17,5 %**	**4,3 %**

L'échantillon sélectionné de transactions antérieures concerne les sociétés cibles suivantes[79]:

- Immofinanz AG : Société immobilière basée en Autriche qui investit dans des propriétés commerciales. Ses activités principales sont la gestion et le développement d'immeubles de bureaux et de commerces dans certains pays d'Europe centrale et orientale. La société concentre ses activités en Autriche, en Allemagne, en République tchèque, en Slovaquie, en Hongrie, en Slovénie, en Roumanie et en Pologne. Elle gère un portefeuille d'environ 207 propriétés, avec une VAB de 5,0 milliards d'euros couvrant une surface louable d'environ 2,0 millions de mètres carrés. Dans le secteur des bureaux, la société se concentre sur les capitales des pays principaux et les principaux sites de bureaux en Allemagne avec sa marque internationale myhive. Ses activités dans le secteur du commerce de détail sont basées sur les marques STOP SHOP pour les parcs commerciaux et VIVO! pour les centres commerciaux qui sont conçus pour les villes secondaires et tertiaires d'Europe centrale et orientale.

- Alstria : Société d'investissement immobilier (REIT) basée en Allemagne qui se concentre sur l'acquisition, la propriété et la gestion de l'immobilier de bureau en Allemagne. Ses activités immobilières couvrent la gestion des actifs, la gestion immobilière et technique, ainsi que la planification des bureaux. Elle possède un portefeuille d'environ 111 propriétés à travers l'Allemagne, avec une VAB de 4,7 milliards d'euros à Hambourg, Berlin, Bonn, Detmold, Dortmund, Dresde, Dusseldorf, Erfurt, Essen, Francfort, Halle, Hanovre, Jena, Cologne, Leipzig, Magdebourg, Mannheim, Munich, Neuss, Nurnberg, Potsdam, Stuttgart, Wiesbaden, Wuppertal, Wurzburg et Zwickau.

- Kungsleden : Société immobilière basée en Suède, qui possède, gère et développe des propriétés commerciales à Stockholm et dans d'autres régions suédoises. Ses activités commerciales consistent en la gestion de propriétés, le développement et l'amélioration, les acquisitions et l'optimisation. La gestion immobilière comprend la gestion active de ses propriétés. Le développement et l'amélioration comprennent l'investissement dans les propriétés pour en augmenter la valeur. Les acquisitions et optimisations comprennent la recherche de nouvelles opportunités dans l'immobilier commercial afin d'augmenter les revenus. Ses principaux sites sont Stockholm, Göteborg, Malmö et Vasteras. Son portefeuille comprend des bureaux, des commerces de détail, des propriétés industrielles et des hôtels. Son portefeuille représente une VAB de 4,2 milliards d'euros[80].

- RDI REIT : Fonds d'investissement immobilier britannique, qui est active dans l'acquisition et la gestion de propriétés principalement au Royaume-Uni et dans une certaine mesure en Allemagne. RDI opère à travers les segments suivants : Commercial britannique (qui comprend des bureaux, des centres de distribution et de logistique), Hôtels britanniques, Commerces britanniques et Europe (portefeuille allemand). Le portefeuille représente une VAB totale de 1,3 milliard d'euros[81] .

[79] Descriptions et métriques financières des sociétés cibles basées sur les derniers rapports de la société au moment de l'annonce de chaque transaction respective.

[80] Sur la base d'un taux de change SEK/EUR de 0,10.

[81] Sur la base d'un taux de change GBP/EUR de 1,15.

- CA Immo : Société holding basée en Autriche, active dans le secteur de l'immobilier. Son activité principale consiste à louer, gérer et développer des immeubles de bureaux. La société regroupe les propriétés de son portefeuille dans des secteurs d'activité à présenter par régions : Autriche, Allemagne, Europe de l'Est (Hongrie, Pologne, Roumanie, République tchèque et Serbie) et autres régions d'Europe de l'Est (Bulgarie, Croatie, Slovénie, Russie, Ukraine et Slovaquie), et au sein des régions, par propriétés productives de revenus et propriétés en développement. La surface locative totale de ses biens, qui, outre les bureaux, comprennent des hôtels, des commerces et des immeubles résidentiels, s'élève à environ 1,4 million de mètres carrés. Le portefeuille s'élève à une VAB de €5.6 milliards.

- Godewind : Société d'immobilier de bureaux basée en Allemagne. En tant que gestionnaire actif de portefeuille et d'actifs, Godewind dispose d'un portefeuille de 1,1 milliard d'euros, axé sur les bureaux en Allemagne.

- TLG Immobilien : Société d'immobilier commercial basée en Allemagne qui se concentre sur les régions de Berlin et de l'est de l'Allemagne, de la côte baltique et de la région de l'Allemagne centrale. Elle gère un portefeuille de propriétés commerciales principalement destinées à des bureaux et à des commerces de détail, avec une VAB de 4,5 milliards d'euros. En outre, elle possède et exploite plusieurs propriétés hôtelières situées à Berlin, Dresde, Leipzig et Rostock. Elle fournit des services de gestion immobilière, de location, de vente et d'achat. La majorité des revenus du groupe provient des activités de location et d'exploitation.

- Dream Global REIT : *Real estate investment trust* (REIT) basée au Canada. Il s'agit d'un propriétaire et d'un exploitant d'un portefeuille diversifié et de haute qualité d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels situés sur les principaux marchés d'Europe occidentale, en particulier en Allemagne et aux Pays-Bas, avec une VAB de 3,9 milliards d'euros[82] .

- Green REIT : *Real estate investment trust* (REIT) basée en Irlande. C'est le premier fonds d'investissement immobilier à entrer en bourse en Irlande en 2013 et a développé un portefeuille de bureaux institutionnels de haute qualité, dont les locataires comprennent Barclays Bank et Vodafone, ainsi qu'un actif logistique stratégique à côté de l'aéroport de Dublin. Elle investit dans un portefeuille de propriétés à long terme et en pleine propriété, principalement commerciales, et principalement basées à Dublin, avec une VAB de 1,4 milliard d'euros.

- Northstar Realty Europe : *Real estate investment trust* (REIT) basée aux États-Unis. Société immobilière commerciale européenne dont les principaux immeubles de bureaux sont situés dans des villes d'Allemagne, du Royaume-Uni et de France. Son activité immobilière commerciale européenne est principalement axée sur les immeubles de bureaux. Son portefeuille se compose d'environ 14 propriétés et d'un total d'environ 134 000 mètres carrés d'espace louable, situés dans divers marchés européens, notamment Francfort, Hambourg, Berlin, Londres, Paris, Amsterdam, Milan, Bruxelles et Madrid. Le portefeuille représente 1,1 milliard d'euros[83] VAB.

---

[82] Sur la base d'un taux de change CAD/EUR de 0,68.

[83] Sur la base d'un taux de change USD/EUR de 0,89.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des principales données financières des sociétés cibles dans l'échantillon sélectionné de transactions précédentes.

Tableau 11 : Principales données financières des sociétés cibles dans l'échantillon sélectionné de transactions précédentes.[84]

Société	Revenus locatifs (millions d'euros)[85]	VAB[86] de la portefeuille (milliards d'euros)	EPRA NTA (milliards d'euros)
Befimmo	129	2,8	1,6
Immofinanz AG	289	5,0	3,8
Alstria	177	4,7	3,3
Kungsleden	246	4,2	2,1
RDI REIT	77	1,3	0,7
CA Immo	238	5,6	4,0
Godewind	41	1,1	0,7
TLG Immobilien	224	4,4	3,4
Dream Global REIT	167	3,9	2,0
Green REIT	68	1,4	1,3
Northstar Realty Europe	86	1,1	0,9
Moyenne (excl. Befimmo)	**161**	**3,3**	**2,2**
Médiane (excl. Befimmo)	**172**	**4,0**	**2,0**

Le tableau ci-dessous montre les valeurs implicites par action pour Befimmo dérivées de la médiane des primes offertes dans les transactions publiques précédentes sélectionnées et de la médiane du rendement sur EPRA Earnings dans la sélection de transactions publiques précédentes, ainsi que la prime/(décote) du Prix de l'Offre par rapport à ces valeurs implicites par Action. La valeur implicite dans chaque cas a été calculée en appliquant la métrique médiane des transactions comparables à la métrique pertinente de Befimmo. Le Prix de l'Offre représente une prime de 29,2% par rapport à la valeur implicite par Action basée sur les primes offertes dans la sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen, et représente une décote de 15,4% par rapport à la valeur implicite par Action basée sur le rendement sur EPRA Earnings dans la sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen.

Tableau 12 : Valeur implicite par Action pour Befimmo, dérivée de l'analyse d'une sélection de

[84] Source : FactSet, dernières données financières de l'entreprise au moment de l'annonce de chaque transaction respective.

[85] Sur la base des revenus locatifs publiés au cours du dernier exercice complet au moment de l'annonce de chaque transaction respective.

[86] Valeur d'Actif Brute, à savoir la juste valeur des immeubles de placement.

transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen.

Paramètres	Befimmo (€/Action)	Médiane des comparables de la transaction	Valeur implicite par Action (€)	Prime / (décote) du Prix de l'Offre
Primes offertes dans la sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen	31,30[87]	17,5%	36,76[88]	**29,2%**
Rendement sur EPRA Earnings dans la sélection de transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen.	2,43[89]	4,3%	56,14[90]	**(15,4%)**

5.1.4.3 ***Conclusion***

Le tableau ci-dessous fournit un résumé des valeurs implicites par Action, selon les méthodes d'évaluation et les points de référence dans la présente section 5.1.4 ainsi que la prime / (décote) que le Prix de l'Offre reflète par rapport à chacune des valeurs implicites par Action.

Tableau 13: Résumé des valeurs implicites par Action selon les différentes méthodes d'évaluation et les points de référence

Méthodes d'évaluation / points de référence			Valeur implicite par Action (€)	Prime / (décote) du Prix de l'Offre
	Analyse des flux de trésorerie actualisés (« FTA ») sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée[91]	Extrémité inférieure, sur la base d'un WACC de 6,63 % et un taux de croissance terminal de 1,7 %	28,3	**67,7%**
		Point médian, sur la base d'un WACC de 6,13 % et un taux de croissance terminal de 1,8 %	39,4	**20,5%**

[87] Cours de l'action Befimmo à la date de référence.

[88] Calculé en appliquant les primes médianes payées dans les transactions précédentes sélectionnées au dernier cours de Befimmo de 31,30 € par action à la date de référence.

[89] Estimation du bénéfice EPRA par action 2022E de Befimmo basée sur le point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[90] Calculé en divisant l'estimation du bénéfice EPRA par action 2022E de Befimmo par le rendement médian du bénéfice EPRA dans les transactions précédentes sélectionnées.

[91] Le plan d'affaires non affecté de la Société Visée représente le plan d'affaires de la direction de la Société Visée « en continuité d'exploitation », c'est-à-dire non affecté par l'Offre.

Méthodes d'évaluation		Extrémité supérieure, sur la base d'un WACC de 5,63 % et un taux de croissance terminal de 1,9 %	54,1	**(12,2%)**
	Multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse	Prime/(Décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié	42,0	**13,0%**
		Rendement sur 2022E EPRA Earnings[92]	36,3	**30,9%**
		Rendement de dividende 2022E[93]	27,4	**73,6%**
Points de référence qui donnent du contexte au Prix de l'Offre	Dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié[94]		60,3	**(21,3%)**
	Analyse de la performance historique du cours de l'action	Cours de l'Action à la Date de Référence	31,3	**51,8%**
		VWAP sur 3 mois avant la Date de Référence	32,8	**45,0%**
		Cours le plus élevé des 12 derniers mois avant la Date de Référence	36,8	**29,3%**
	Analyse des objectifs de cours des analystes financiers		40,5	**17,3%**
	Analyse des transactions publiques précédentes dans l'immobilier européen	Analyse des primes offertes par rapport au cours de l'action non affecté	36,8	**29,2%**
		Analyse du rendement sur EPRA Earnings	56,1	**(15,4%)**

En conclusion, après avoir examiné les différentes méthodes d'évaluation, l'Offrant est convaincu que le Prix de l'Offre représente une offre substantiellement attractive pour les Actionnaires de la Société Visée car il reflète :

- une prime de 20,5 % par rapport au point médian de l'analyse des flux de trésorerie actualisés de 39,4 € par Action sur la base du plan d'affaires non affecté de la Société Visée. Il convient de noter que la valeur par Action obtenue par l'analyse des flux de trésorerie actualisés, et la prime du Prix de l'Offre en résultant, tient compte du fait que la part de la valeur actuelle nette au cours de la période de projection est relativement faible en raison du grand nombre d'investissements prévus pendant la période de projection, tandis que la part de la valeur terminale dans la valeur d'entreprise de la Société Visée est relativement élevée parce que les dépenses d'investissements sont plus faibles lorsque la période d'investissement est terminée ;

[92] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[93] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives de EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la Société Visée selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

[94] A la Date de Référence.

- une prime de 13,0 % par rapport à la valeur implicite par Action de 42,0 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base de la prime/(décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié. Il convient de noter que la valeur par Action impliquée par la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base de la prime/(décote) par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié, et les primes obtenues en conséquence, reflète le sentiment actuel du marché, où toutes les sociétés comparables se négocient avec une décote importante par rapport au dernier EPRA *Net Tangible Assets* publié, reflétant l'impact de la pandémie COVID-19 sur le secteur de l'immobilier de bureaux et des préoccupations qui en découlent concernant le travail à domicile/les nouveaux modes de travail hybrides ;

- une prime de 30,9 % par rapport à la valeur implicite par Action de 36,3 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base du rendement sur les EPRA Earnings 2022E[95] ;

- une prime de 73,6 % par rapport à la valeur implicite par Action de 27,4 € obtenue de la médiane des multiples de marché des sociétés comparables cotées en bourse sur la base du rendement de dividende 2022E[96].

5.1.5 *Conditions liées à l'Offre*

L'Offre est soumise à la condition suspensive que l'Offrant détienne 50 % + 1 des Actions, y compris, pour dissiper toute ambigüité, les Actions acquises en vertu de l'exercice des Engagements Irrévocables Softs (en ce qui concerne les Actions Propres, le conseil d'administration de Befimmo a confirmé qu'elles ne seront pas apportées à l'Offre ; elles seront néanmoins prises en compte dans le total des Actions)

La condition suspensive ci-dessus est stipulée au bénéfice exclusif de l'Offrant qui seul peut s'en prévaloir ou y renoncer, en tout ou en partie.

Si la condition suspensive n'est pas satisfaite, l'Offrant annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment de l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale.

A la Date d'Annonce, l'Offre était aussi soumise à la condition suspensive de l'approbation en phase 1 par l'ABC ; cette condition est néanmoins déjà remplie (voir la section 5.4.3).

5.1.6 *Calendrier indicatif*

Événement	**Date (prévue)**
Dépôt de l'Offre auprès de la FSMA	25 février 2022

[95] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives des EPRA Earnings 2022E de 2,40 € à 2,45 € par action de Befimmo, tel que publié dans le rapport financier annuel 2021.

[96] Sur la base du point médian de la fourchette de perspectives de dividende par action 2022E de 1,92 € - 1,96 € par action, tel qu'impliqué dans la fourchette de perspectives de EPRA Earnings 2022E de 2,40 € - 2,45 € par action de Befimmo, telle que publiée dans le rapport financier annuel 2021, et des orientations de la Société Visée selon lesquelles Befimmo prévoit un dividende brut d'au moins 80 % des EPRA Earnings (le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille).

Date d'Annonce	25 février 2022
Approbation du Prospectus par la FSMA	31 mai 2022
Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA	31 mai 2022
Publication du Prospectus	1er juin 2022
Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale	7 juin 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Initiale (nonobstant le fait que l'Offrant se réserve le droit de proroger la Période d'Acceptation Initiale volontairement si la condition suspensive du seuil minimal d'acceptation ne sera pas satisfaite à cette date, conformément à la section 5.5.2).	5 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 16 août 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (et confirmation par l'Offrant que la condition suspensive du seuil minimal d'acceptation a été satisfaite ou, si tel n'est pas le cas, que l'Offrant y renonce ou non)	12 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 23 août 2022
Date de Paiement Initiale	27 juillet 2022 ou dans le cas d'une prolongation volontaire : 6 septembre 2022
Si, suite à la Période d'Acceptation Initiale : ▪ l'Offrant détient au moins 95% des Actions de la Société Visée[97] : réouverture de l'Offre en tant qu'une Offre de Reprise ; ▪ l'Offrant détient au moins 90% des Actions de la Société Visée : réouverture obligatoire de l'Offre (conformément à l'article 35 de l'Arrêté royal OPA) ; ▪ l'Offrant détient plus de 70 % des Actions : possibilité d'une réouverture volontaire de l'Offre (voir la section 5.6.1)	29 août 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	16 septembre 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	23 septembre 2022
Date de Paiement Subséquente de la réouverture obligatoire ou volontaire (le cas échéant)	7 octobre 2022
Si, suite à la Période d'Acceptation Subséquente d'une réouverture volontaire : ▪ l'Offrant détient au moins 95% des Actions de la Société Visée[98] : réouverture de l'Offre en tant qu'une Offre de Reprise ;	7 octobre 2022

[97] Dans ce cas, l'Offrant aura également acquis, par acceptation de l'Offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'Offre, étant donné que l'Offrant ne détient aucune Action à la date du présent Prospectus.

[98] Dans ce cas, l'Offrant aura également acquis, par acceptation de l'Offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits

▪ l'Offrant détient au moins 90% des Actions de la Société Visée : réouverture obligatoire de l'Offre (conformément à l'article 35 de l'Arrêté royal OPA). Si, suite à la Période d'Acceptation Subséquente d'une réouverture obligatoire : ▪ l'Offrant détient au moins 95% des Actions de la Société Visée[99] : réouverture de l'Offre en tant qu'une Offre de Reprise	
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de la réouverture	27 octobre 2022
Publication des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente réouverture	4 novembre 2022
Date de Paiement Subséquente de la réouverture	21 novembre 2022
Ouverture de la Période d'Acceptation Subséquente d'une Offre de Reprise (si une réouverture précédente n'a pas déjà eu l'effet d'une Offre de Reprise ; sous réserve d'avoir atteint entretemps les seuils mentionnés ci-dessus)	21 novembre 2022
Clôture de la Période d'Acceptation Subséquente de l'Offre de Reprise	9 décembre 2022
Annonce des résultats de la Période d'Acceptation Subséquente de l'Offre de Reprise	16 décembre 2022
Date de Paiement Subséquente de l'Offre de Reprise	30 décembre 2022

Ces dates sont susceptibles d'être modifiées et les dates effectives seront communiquées par la presse financière belge.

5.2 Contexte et objectifs de l'Offre et intentions de l'Offrant

5.2.1 *Contexte*

Le COVID a eu un impact important sur le cours des actions de la plupart des *real estate investment trusts* de l'EMEA car les investisseurs publics ont réagi rapidement aux nouvelles informations, et a accéléré certaines tendances existantes. Par exemple, la plupart de ces *real estate investment trusts* qui se négociaient à/en-dessous de la valeur intrinsèque des fonds propres se négocient à présent avec des décotes importantes par rapport à la valeur intrinsèque des fonds propres. Les *real estate investment trusts* exposées aux immeubles de bureaux et de commerce de détail, comme Befimmo, ont été les plus impactées (voir la figure 3 ci-dessous). Cela reflète les perspectives négatives que les investisseurs publics continuent d'avoir par rapport à ces secteurs, compte tenu des préoccupations liées au travail à

de vote faisant l'objet de l'Offre, étant donné que l'Offrant ne détient aucune Action à la date du présent Prospectus.

[99] Dans ce cas, l'Offrant aura également acquis, par acceptation de l'Offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'Offre, étant donné que l'Offrant ne détient aucune Action à la date du présent Prospectus.

domicile, aux nouveaux modes de travail hybrides ou à la montée du commerce électronique, avec un potentiel limité de redressement à court terme des valorisations des actions cotées.

Befimmo n'a pas été épargné du sentiment qui prévaut sur le marché des actions cotées. Les Actions ont sous-performé par rapport à l'indice EPRA dans le secteur d'immobilier de bureaux européen depuis 2017 et surtout depuis l'émergence de l'épidémie du COVID-19. Au moment de la suspension de la négociation des Actions le 24 février 2022, les Actions de Befimmo se négociait contre une décote d'environ 40 % par rapport au cours de février 2020, ce qui pourrait s'expliquer par son exposition à 100 % aux bureaux, sa capacité réduite à distribuer des dividendes, son manque de croissance du portefeuille et son important *pipeline* de développement. L'absence de réaction positive du cours de l'Action suite aux initiatives proactives de gestion d'actifs et aux changements de président du conseil et de CEO, ainsi que la tendance à la baisse du consensus des analystes et des estimations financières suggèrent que le potentiel d'amélioration significative du cours de l'action de la Société Visée à court ou moyen terme est limitée dans un contexte public.

En réponse à cet environnement de marché en évolution, les entreprises et les actionnaires du secteur immobilier ont cherché des alternatives pour réaliser la valeur intrinsèque de leurs portefeuilles. Par exemple, un certain nombre de *real estate investment trusts* publiques, dont Leasinvest[100], Cofinimmo[101] et Gecina[102] ont, ou sont en train de modifier leurs objectifs d'investissement et de rééquilibrer leurs portefeuilles en s'éloignant de l'exposition aux bureaux. Conscients des défis que représente la réalisation d'une telle transformation sur un marché public, y compris le temps nécessaire et le risque d'exécution, un certain nombre d'entreprises publiques et leurs actionnaires ont accepté des offres publiques d'acquisition comme alternative afin d'obtenir une création de valeur immédiate et une plus grande flexibilité pour mettre en œuvre une nouvelle stratégie (par exemple, RDI REIT[103], Green REIT[104], Dream Global REIT[105], alstria Office REIT[106]). Brookfield a acquis récemment 100 % de son propre véhicule immobilier coté en bourse afin de disposer d'une plus grande flexibilité dans l'exploitation du portefeuille et de réaliser la valeur intrinsèque des actifs de haute qualité du portefeuille. Ce sont des précédents d'une transaction réussie de cette nature et cela démontre que l'Offrant croit en cette stratégie.

---

[100] L'opération alternative de Leasinvest a résulté à la renonciation par Leasinvest au statut de SIR. La société est désormais connue sous le nom de Nextensa, suite à un récent rapprochement avec Extensa, et vise à se diversifier par pays, par locataire, par secteur et par type d'immeuble.

[101] Cofinimmo était à l'origine un investisseur dans l'immobilier de bureaux. Au milieu des années 2000, la société s'est lancée dans l'immobilier de santé avec une diversification en termes de pays, d'opérateur et de spécialité médicale. Aujourd'hui, l'immobilier de santé représente la majeure partie de l'exposition du portefeuille.

[102] Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (« SIIC »), c'est-à-dire une SIR française. En 2020, elle a annoncé la création d'une filiale dédiée pour accueillir le portefeuille résidentiel, composé à l'époque de 3 milliards d'euros d'actifs.

[103] En 2021, les actionnaires de RDI REIT ont approuvé l'acquisition par Starwood Capital Group de la totalité du capital social émis par le biais d'un *scheme of arrangement*.

[104] En 2019, les actionnaires de Green REIT ont approuvé l'acquisition par Henderson Park de la totalité du capital social émis.

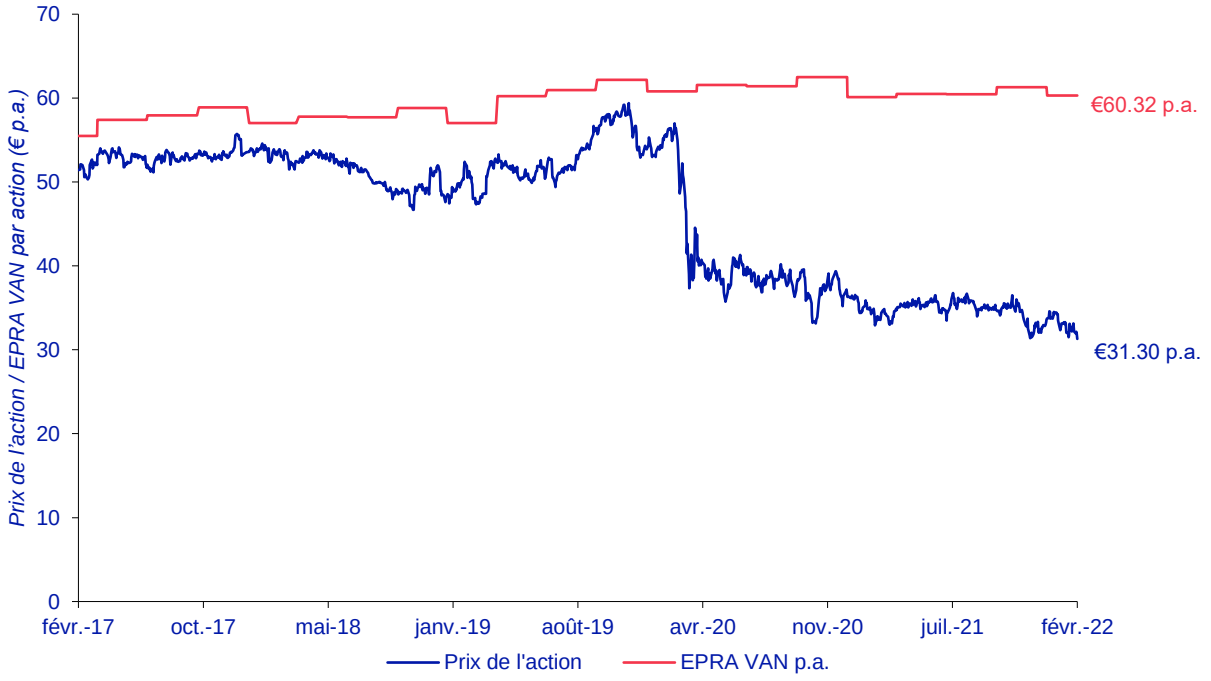
[105] En 2019, Blackstone a clôturé l'acquisition de Dream Global REIT.

[106] En février 2022, Brookfield a clôturé son offre pour alstria office REIT-AG, atteignant une participation de plus de 90 %.

Figure 1 : Cours de l'action Befimmo par rapport à la médiane des objectifs de cours des analystes financiers (*Target Price*)[107]



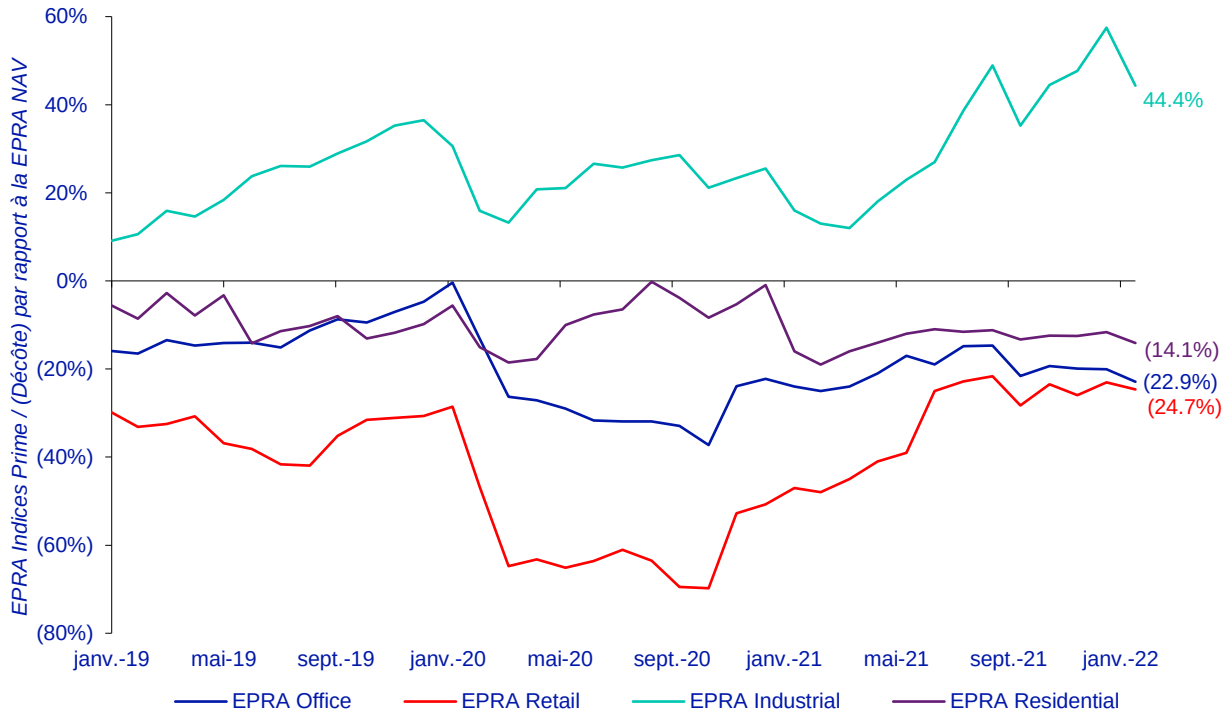
Figure 2 : Cours de l'action Befimmo par rapport à la EPRA NAV[108]



[107] Source: Bloomberg, FactSet au 24 février 2022.

[108] Source: Rapports de la société, FactSet au 24 février 2022.

Figure 3 : EPRA Indices Prime / (Décôte) par rapport à la EPRA NAV



5.2.2 ***Objectifs***

L'objectif immédiat de l'Offre est de permettre à l'Offrant de prendre le contrôle de la Société Visée.

L'Offre représente une occasion unique de s'associer à la Société Visée et de collaborer avec la direction pour créer l'un des principaux acteurs du Benelux sur les principales plateformes dans le domaine de l'immobilier de bureau de premier ordre. Cet objectif sera atteint en réalisant une transition stratégique et un repositionnement du portefeuille d'actifs de la Société Visée. L'Offrant est convaincu que cet objectif peut être atteint au fil du temps en s'appuyant sur le soutien de Brookfield en tant qu'actionnaire majoritaire sur les marchés publics ou en tant que société privée. Afin d'atteindre cet objectif, l'Offrant a élaboré un plan détaillé axé sur trois initiatives stratégiques :

1. Gestion proactive des actifs afin de concentrer le portefeuille sur des actifs plus importants en volume et centralisés.

    - Befimmo dispose d'un portefeuille d'actifs de grande qualité qui peut bénéficier d'initiatives de gestion proactives. L'intention est de recentrer le portefeuille en privilégiant les bureaux situés dans des emplacements de premier ordre dans les dix plus grandes villes de Belgique et du Grand-Duché de Luxembourg. L'accent sera mis sur les actifs qui présentent le plus grand potentiel de création de valeur. La création de valeur peut se faire en capturant au fil des années la réversion des loyers aux valeurs locatives actuelles du marché, en convenant de durées de bail plus longues et principalement en rénovant plus ou moins lourdement les bâtiments. Afin de financer ces initiatives de gestion, l'Offrant a l'intention de continuer à poursuivre la stratégie de la Société Visée qui consiste au désinvestissement des actifs matures et stabilisés qui ont un profil d'investissement à faible risque. Il s'agit des actifs avec des contrats de bail en vigueur

de long terme, dont les loyers sont proches des valeurs locatives actuelles du marché et/ou qui sont dans un bon état matériel, Il a également l'intention de céder les actifs de plus petite taille, situés dans des lieux secondaires qui ne font pas partie des 10 plus grandes villes de Belgique et du Luxembourg pour que les équipes de la Société Visée puissent se concentrer sur les actifs de volumes conséquents. L'Offrant a l'intention de recentrer la base d'actifs de la Société Visée sur une période de 36 mois, avec pour objectif de stabiliser la plateforme dans les cinq ans. L'Offrant envisage ensuite que la Société Visée se développe davantage par le biais d'acquisitions et d'investissements à valeur ajoutée.

- Befimmo dispose déjà d'une structure de capital efficace, que l'Offrant a l'intention de conserver en premier lieu et dans la mesure du possible compte tenu des engagements financiers auxquelles la dette est soumise. Si la Société Visée reste une SIR publique, l'Offrant maintiendra un profil d'endettement conforme à la Législation SIR et utilisera une partie du produit des cessions pour rembourser les dettes.

2. Renforcer les capacités de Befimmo en tirant parti des meilleures pratiques et du réseau de Brookfield.

   - La direction de la Société Visée aura accès à un réseau d'experts au sein de Brookfield ou ses sociétés de portefeuille dans un large éventail de secteurs et de régions géographiques. Ces experts couvrent les domaines opérationnels de l'immobilier, notamment les acquisitions/cessions, le financement, la location, la gestion du cycle de vie, la durabilité et les dépenses d'investissement. La direction de la Société Visée sera en mesure de tirer parti d'un vaste bassin de compétences et d'expériences diverses, dans le but d'améliorer les opérations et de prendre des décisions à valeur ajoutée. Bien que précieuses, ces synergies potentielles (revenus, croissance et exploitation) résultant du partage de compétences sont toutefois difficiles à quantifier.

   - L'Offrant demandera à Befimmo de mettre en œuvre une stratégie de location proactive en mettant l'accent sur les dépenses d'investissement et les travaux d'amélioration conformément aux demandes des locataires afin de stimuler la croissance des loyers plutôt que de maximiser le taux d'occupation. En outre, la Société Visée bénéficiera de l'expérience de Brookfield en matière de développement et de construction de plateformes dans les villes clés mondiales. La Société Visée sera également en mesure de tirer parti des affiliations mondiales, de l'excellente réputation et du réseau de financement (pour obtenir du financement et des services à des taux intéressants) de l'Offrant. Elle bénéficiera en outre de l'expérience de Brookfield en matière d'exploitation de plates-formes d'espaces de travail flexibles (par exemple Space+ aux États-Unis) pour accroître la rentabilité de SilverSquare.

3. Préparer Befimmo à sa croissance future

   - L'Offrant a l'intention de créer une fonction de responsable d'acquisitions et une fonction de responsable de développement restructurée afin de pouvoir répondre efficacement aux nouvelles opportunités d'acquisition et projets de développement/rénovation, respectivement. L'Offrant demandera à la direction de mettre en commun les talents pertinents présents au sein de l'entreprise et de recruter de nouvelles ressources si nécessaire. L'Offrant coopérera avec la direction après la clôture de l'Offre pour évaluer chaque poste et la demande y étant associée,

en vue de créer des fonctions spécialisées avec une expertise sectorielle approfondie se concentrant sur les compétences premières. L'objectif est de créer une structure d'exploitation qui permette à Befimmo d'évoluer d'un portefeuille initialement composé d'actifs de bureaux de premier ordre à une plateforme de bureaux plus importante au Benelux, capable de réaliser des acquisitions complémentaires à moyen terme et de recycler efficacement du capital pour continuer à créer de la valeur. L'Offrant donnera accès à ses ressources dès le premier jour pour aider la Société Visée dans sa montée en puissance en termes de recherche, de souscription, d'évaluation et de structuration de nouvelles acquisitions complémentaires.

Un résumé plus détaillé de la Stratégie de l'Offrant concernant la Société Visée dans le cas où il serait en mesure d'acquérir le contrôle de la Société Visée est joint au présent Prospectus à l'Annexe II, section A.

5.2.3 *Intentions*

Les intentions concrètes de l'Offrant dépendront du nombre d'Actions détenues par l'Offrant à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ainsi qu'à l'issue de l'Offre.

En tout état de cause, l'Offrant préfère, et ce quel que soit le nombre d'Actions détenues par l'Offrant, continuer l'activité de Befimmo dans le cadre d'un régime fiscal dit « de transparence », dès lors soit en tant que SIR publique cotée, soit en tant que FIIS non coté. Ainsi, l'Offrant voudrait éviter que Befimmo devienne une société (cotée ou non) de droit commun, comme il sera exposé ci-après.

Deuxièmement, afin de pouvoir mettre en œuvre sa Stratégie, l'Offrant a l'intention de procéder à une restructuration interne du groupe Befimmo.

Pour une meilleure compréhension de ses intentions, l'Offrant explique d'abord (section (I)) les différences clés entre une SIR publique, un FIIS et une société cotée de droit commun. En effet, dans le cadre de ses intentions et des différentes options, l'Offrant doit tenir compte de l'obligation réglementaire de veiller à ce qu'un pourcentage minimal d'actions d'une SIR publique soit aux mains du public, laquelle obligation sera également exposée ci-dessous (section (II)).

Après avoir expliqué plus en détail les éléments qui précèdent, l'Offrant exposera (section (III)) les différents scénarios selon le seuil d'Actions détenues par l'Offrant à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ainsi qu'à l'issue de l'Offre.[109] Le nombre d'Actions qui seront apportées à l'Offre influencera en effet le futur statut réglementaire et fiscal de Befimmo.

Enfin, l'Offrant expliquera ses intentions quant à la restructuration interne (section (IV)) et la gouvernance de Befimmo (section (V)), ses statuts (section (VI)), ses employés (section (VII)) et sa politique de dividendes (section (VIII)), qui sont toutes indépendantes du nombre d'Actions détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre sauf mention contraire.

[109] Les raisons pour lesquelles les seuils de 70 % et de 95 % sont pertinents, sont évoquées à la section 5.2.3(III)(A) ci-dessous.

(I) Différences clés entre une SIR publique, un FIIS et une société cotée de droit commun

A la date du présent Prospectus, Befimmo est une SIR publique et l'Offrant est un FIIS. Ces deux véhicules sont dédiés à l'investissement direct ou indirect (par le biais d'autres personnes morales) en biens immobiliers.

Ils doivent tous les deux respecter certaines restrictions liées à leur statut. Cependant, tous les deux bénéficient d'un régime fiscal dit « de transparence », dans le sens où leurs revenus sont (mise-à-part certaines exceptions) généralement exonérés de l'impôt des sociétés.

Une société cotée de droit commun est, comme son nom l'indique, soumis uniquement à la réglementation financière et du droit des sociétés applicable à toutes les sociétés cotées, ce qui implique un régime moins contraignant. En revanche, elle est également soumise au régime ordinaire de l'impôt des sociétés et son statut fiscal est dès lors moins attractif du point de vue de son actionnaire.

Sans vouloir être exhaustif, les différences clés entre ces trois régimes sont reprises à la page suivante[110]. Les Actionnaires sont avertis du fait qu'une comparaison sous forme de tableau est intrinsèquement réductrice de la complexité réglementaire et fiscale et ne permet pas de refléter toutes les nuances requises. Les Actionnaires sont tenus de consulter leurs propres conseillers pour plus d'informations à cet égard. Certaines particularités fiscales des différents régimes seront exposées plus en détail ci-dessous, aux sections 6.4, 6.5 et 6.6 du présent Prospectus.

[110] Le tableau repris ci-dessous est inspiré de F. COLLON, « Tableau comparatif des différents régimes », *Jurim Pratique*, 2017/3, p. 325-331.

	SIR Publique	FIIS	Société cotée de droit commun
Forme juridique	SA	SA ou SComm	SA ou SRL
Objet	Acquisition ou construction d'immeubles en vue de la mise à disposition à des utilisateurs, détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés aux activités similaires. La SIR publique exerce ses activités dans une optique de gestion active (à cet effet elle dispose d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel).	Le placement de ses actifs dans des biens immobiliers (immeubles belges ou étrangers, actions en SIR, ou en FIIS, de certificats immobiliers, de droits issus de contrats de location-financement, de concessions de personnes de droit public, l'octroi de crédits ou garanties aux filiales, de droits d'options sur des biens immobiliers), ainsi qu'à certaines conditions la détention d'instruments de couverture ou des valeurs mobilières. Un FIIS ne peut pas exercer d'activités autres que celles liées à ses actifs et à la gestion de ceux-ci. Par conséquent, en tant que société d'investissement, les activités opérationnelles doivent être limitées.	Tout objet non-contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. En particulier dans un contexte immobilier : détention de biens immobiliers et promotion immobilière
Détention d'actions de sociétés immobilières	Oui Limite de 20% de l'actif consolidé pour certains investissements passifs (une activité d'investissement ne peut en aucun cas être l'activité principale d'une société opérationnelle telle que la SIR publique).	Oui Un FIIS peut détenir indirectement un immeuble situé en Belgique à condition de détenir celui-ci (i) au travers d'une forme de société immobilière (voir ci-dessus) ou (ii) au travers d'une filiale dont il détient directement ou indirectement l'ensemble des actions ou parts pendant une durée maximale de deux ans.	Oui
Promotion immobilière	Non	Non	Oui
Durée	Illimitée	Maximum 10 ans (prorogeable par	Illimitée

		périodes maximales de 5 ans).	
Investisseurs	Pas de limitations autre qu'un *free float* de 30%.	Investisseurs éligibles (pas d'impact sur le statut si, suite à l'entremise de tiers, d'autres investisseurs détiennent des instruments financiers, pour autant que le FIIS prenne les mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseur éligible des titulaires de ses instruments financiers, et qu'il ne favorise ni ne contribue à la détention de ses instruments financiers par des autres investisseurs).	Pas de limitations
Capital minimum	1.200.000 €	Capital ou patrimoine propre minimum tel que visé par le CSA le cas échéant (61.500 € pour une SA). Au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des FIIS, la valeur totale des biens immobiliers détenus par le FIIS doit être de minimum 10.000.000 €.	Capital ou patrimoine propre minimum tel que visé par le CSA le cas échéant (61.500 € pour une SA)
Obligation de diversification des actifs	Oui	Non	Non
Obligation de cotation boursière	Oui	Non (interdiction d'admettre les actions à la négociation sur un MTF ou sur un marché réglementé accessible au public).	Non
Agrément et contrôle réglementaire	Agrément et contrôle par la FSMA	Inscription sur une liste tenue par le SPF Finances. Lorsqu'un FIIS qualifie d'organisme de placement collectif alternatif, il est également soumis au contrôle de la FSMA.	Contrôle de certains aspects du droit financier et du droit des sociétés par la FSMA.
Inscription auprès du SPF	Non	Oui	Non

Finances			
Ratio de dettes (limite d'endettement)	Oui, ratio maximal de 65%	Non	Non
Ratio de paiement (Obligation de distribution de dividendes vàv des actionnaires)	80% du résultat net minimum	80% du résultat net minimum	Aucun minimum légal
Comptabilité	IFRS	IFRS	IFRS
Audit	Réviseur d'entreprises ou société de réviseurs d'entreprises agréé par la FSMA	Réviseur d'entreprises ou société de réviseurs d'entreprises agréé par la FSMA	Réviseur d'entreprises ou société de réviseurs d'entreprises agréé par la FSMA ou non
Valorisation	Expert évaluateur indépendant. Evaluation annuelle, actualisée trimestriellement et évaluation ponctuelle lors d'opérations sur actions ou d'acquisition ou de cession d'actifs.	Evaluation annuelle de la valeur nette d'inventaire des actions ou parts du FIIS. Désignation d'un expert immobilier indépendant chargé d'évaluer la juste valeur des immeubles (annuellement, en cas de restructuration, d'acquisition ou de cession).	Pas d'obligation légale de désigner un évaluateur.
Impôt des sociétés	Exonération de l'impôt sauf exceptions Loyers et plus-values immobilières exonérés. Base imposable limitée aux avantages anormaux ou bénévoles reçus, aux dépenses et charges professionnelles non déductibles et l'éventuelle cotisation sur commissions secrètes.	Exonération de l'impôt sauf exceptions. Loyers et plus-values immobilières exonérés. Base imposable limitée aux avantages anormaux ou bénévoles reçus, aux dépenses et charges professionnelles non déductibles et l'éventuelle cotisation sur commissions secrètes.	Soumis au régime ordinaire
Fiscalité de la plus-value sur actions émises par la société pour résidents belges	Exonérée en principe à l'impôt des personnes physiques si partie du patrimoine privé. Imposable à l'impôt des sociétés sauf exonération dans la même mesure des revenus définitivement taxés (si applicable).	Exonérée en principe à l'impôt des personnes physiques si partie du patrimoine privé. Imposable à l'impôt des sociétés sauf exonération dans la même mesure des revenus définitivement taxés (si applicable).	Exonérée en principe à l'impôt des personnes physiques si partie du patrimoine privé. Imposable à l'impôt des sociétés sauf application du régime des revenus définitivement taxés.

Fiscalité du dividende pour résidents belges	Précompte mobilier de 30% (libératoire à l'impôt des personnes physiques). Imposable à l'impôt des sociétés. Régime revenus définitivement taxés seulement applicable à la partie des dividendes provenant de revenus de biens immobiliers situés dans l'UE ou dans un pays avec lequel la Belgique à une convention préventive de la double imposition qui ont été soumis à l'impôt.	Précompte mobilier de 30% (libératoire à l'impôt des personnes physiques). Imposable à l'impôt des sociétés. Régime revenus définitivement taxés applicable à la partie des dividendes provenant de revenus de biens immobiliers situés dans l'UE ou dans un pays avec lequel la Belgique à une convention préventive de la double imposition qui ont été soumis à l'impôt.	Précompte mobilier de 30% (libératoire à l'impôt des personnes physiques). Imposable en principe à l'impôt des sociétés sauf application du régime des revenus définitivement taxés.
Droits d'enregistrement	12% (Flandre) ou 12,5%	12% (Flandre) ou 12,5%	12% (Flandre) ou 12,5%
Exemption TVA services de gestion	Oui	Oui	Non
Taxe annuelle sur les organismes de placement collectif	Non	Oui, taux de 0,01%	Non

(II) Pourcentage minimal d'actions d'une SIR publique aux mains du public

(A) Obligation de free float consacrée par la Loi SIR

Conformément à l'article 23, § 3 de la Loi SIR, « *les promoteurs [d'une SIR] sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIR [publique] soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément.* »

Le public est défini au § 5 comme « *une personne qui n'agit pas de concert et n'a pas de lien de participation avec le promoteur* ».

Le § 4 dudit article dispose qu' « *une acquisition de titres conférant le droit de vote de la SIR [publique] par le promoteur ou une personne avec laquelle celui-ci agit de concert ne peut avoir pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public* ».

Enfin, le § 6 précise que nonobstant ce qui précède, « *il est permis au promoteur ou à une personne agissant de concert avec lui d'effectuer des acquisitions de titres conférant le droit de vote ayant pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de ces titres se trouvant aux mains du public, moyennant le respect des conditions suivantes :*

1. *les acquisitions font suite à :*

    a. *l'acceptation par les détenteurs des titres concernés d'une offre publique d'acquisition ; et*

    b. *le cas échéant, une offre publique de reprise faisant immédiatement suite à l'offre publique d'acquisition susmentionnée ;*

    toutes deux menées conformément à la [Loi OPA] et à l'[Arrêté royal OPA],

2. *suite aux acquisitions, le promoteur et/ou une personne agissant de concert avec lui détiennent la totalité des titres conférant le droits de vote de la SIR ; et*

3. *la SIR [publique] renonce à son agrément dans le mois de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre qui a permis au promoteur et/ou aux personnes agissant de concert avec lui d'acquérir la totalité des titres conférant le droit de vote* ».

(B) L'Offrant n'est actuellement pas le promoteur de la Société Visée et n'est dès lors pas soumis à l'article 23 de la Loi SIR

A la date du présent Prospectus l'Offrant n'est pas le promoteur de la Société Visée, de sorte que l'article 23, §§ 3-5 de la Loi SIR ne lui est pas applicable.

Aussi longtemps que l'Offrant n'est pas le promoteur de la Société Visée, l'Offrant n'est donc pas limité dans sa capacité de faire des acquisitions d'Actions en dehors de l'Offre (et ce même si de telles acquisitions entraînaient une réduction du seuil de 30 % du flottant) sous réserve du respect de l'article

12 de l'Arrêté royal OPA. Il n'est pas non plus limité dans sa capacité d'acquérir des Actions dans le cadre de l'Offre, même si cela devait le conduire à acquérir plus de 70 % des Actions de Befimmo.

En conséquence, l'Offrant peut en tout état de cause procéder à une première acquisition d'Actions à la Date de Paiement Initiale, quel que soit le nombre d'Actions à acquérir, étant donné qu'il n'est pas encore le promoteur mais peut, tout au plus, le devenir à la suite de cette acquisition.

Il est donc possible que l'Offrant acquière plus de 70 % des Actions de Befimmo (à la Date de Paiement Initiale), sans enfreindre l'article 23, § 4 de la Loi SIR et donc sans que cette interdiction légale ne puisse s'y opposer.

(C) L'Offrant pourrait devenir le promoteur de la Société Visée dans le cadre de l'Offre

Au moment où l'Offrant acquiert la majorité des Actions de Befimmo, il deviendra le promoteur de Befimmo et l'article 23, §§ 3-5 de la Loi SIR deviendra applicable. En pratique, compte tenu du seuil d'acceptation de 50% + 1 et à condition que ce seuil soit atteint, cet effet se produira après le transfert de propriété des Actions remises à l'Offre à la Date de Paiement Initiale.

En pratique le fait que l'Offrant deviendra promoteur de la Société Visée ne l'empêchera pas de mener l'Offre à son terme et d'acquérir toutes les Actions apportées à l'Offre à la suite d'une éventuelle réouverture car il pourra, si nécessaire, invoquer l'exception prévue au § 6 dans le cadre d'acquisitions d'Actions par le biais de l'Offre (suite à une réouverture de l'Offre).

En outre, si l'Offrant dépasse le seuil de 95 % (le cas échéant avec des personnes agissant de concert avec lui après la conclusion d'un accord de concert), il pourra procéder à une Offre de Reprise[111] (ou à une offre de reprise, simplifiée ou non, suite à une offre publique d'achat de ramassage qui serait éventuellement lancée dans le futur).

(D) Obligation de free float après la clôture de l'Offre non-suivie de l'Offre de Reprise

Si l'Offrant ne détient pas la totalité des Actions à l'issue de l'Offre, il a l'obligation « *de veiller […] à ce qu'au moins 30 % des Actions soient aux mains du public* ».[112]

Par conséquent, si l'Offre est définitivement clôturée et qu'à l'issue de la Période d'Offre, il se produit une situation dans laquelle l'Offrant ne peut pas procéder à une Offre de Reprise, mais dépasse, le cas échéant avec les personnes avec lesquelles il agit de concert ou avec qui il a un lien de participation, le seuil de 70 %, l'article 23 § 3-4 de la Loi SIR s'appliquera effectivement à l'Offrant en tant que promoteur.

A partir de ce moment, l'Offrant ne pourrait plus procéder à d'autres acquisitions d'Actions, sauf dans le cadre d'une nouvelle offre publique d'acquisition, à laquelle l'article 23, § 6 serait à nouveau

[111] Dans ce cas, l'Offrant aura acquis, par acceptation de l'Offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'Offre, étant donné que l'Offrant ne détient aucune Action à la date du présent Prospectus.

[112] La Loi SIR indique comme solution alternative la renonciation à l'agrément en tant que SIR. Comme exposé dans le présent Prospectus, cette possibilité constitue l'ultime remède auquel l'Offrant ne procédera qu'après avoir épuisé tous scénarios alternatifs raisonnables.

applicable.

Par ailleurs, l'Offrant est conscient du fait que l'article 23, § 3 de la Loi SIR deviendrait alors applicable à l'Offrant en tant que promoteur et qu'il devra dès lors, dans les limites de l'obligation prévue par ledit paragraphe, veiller à ce qu'au moins 30 % des titres avec droit de vote soient entre les mains du public.

Se pose alors la question du délai dans lequel l'obligation prévue à l'article 23, § 3 doit être remplie, dans la mesure où elle trouverait à s'appliquer en cas de dépassement du seuil de 70% à la suite d'une acquisition licite par une personne qui n'était pas encore le promoteur avant cette acquisition (dans le cadre ou en dehors d'une offre publique d'acquisition) ou lorsque cette acquisition relève de l'exception du § 6 dudit article dans la mesure où l'offre publique d'acquisition n'entraîne pas une offre de reprise et donc la radiation.

Selon une lecture littérale du texte de loi, le § 3 ne prévoit pas explicitement de délai pour ces hypothèses.

Toutefois, il serait incohérent de permettre d'une part à une personne de dépasser le seuil de 70 % de façon licite (en tant que non-promoteur ou par le biais d'une offre publique d'achat), mais d'autre part de placer cette personne, le cas échéant, dans une position illégale, sans période de transition si elle ne donnait pas suite à son obligation en vertu de l'article 23, § 3 de la Loi SIR de façon immédiate et sans délai.

Toute personne qui, à la suite d'une acquisition licite, devient promoteur et qui est de ce fait soumis à l'obligation visée par l'article 23, § 3 de la Loi SIR, devrait donc également disposer d'un délai raisonnable pour atteindre le résultat souhaité (à savoir 30% de capital flottant).

L'Offrant est d'avis que le délai raisonnable de cette période transitoire devrait être égal à une période d'un an.

(III) Intentions spécifiques de l'Offrant selon le nombre d'Actions détenues par l'Offrant

(A) Introduction et remarques générales

Les scénarios décrits ci-dessous pourraient nécessiter une ou plusieurs décisions du conseil d'administration de Befimmo. Il est précisé que le conseil d'administration doit agir dans l'intérêt social propre de Befimmo et devrait donc analyser lorsqu'une proposition lui est soumise si cette proposition est dans l'intérêt de la Société Visée. L'intérêt social de Befimmo comprend l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires et des parties prenantes. Nonobstant le fait que la mise en œuvre des options mentionnées ci-dessous serait dès lors soumise à une telle analyse, l'Offrant est d'avis que l'approche envisagée ci-dessous sera dans l'intérêt de la Société Visée et de ses Actionnaires au sens large, compte tenu des circonstances dans lesquelles l'Offrant envisage de proposer l'un ou l'autre scénario. Toute autre alternatif à ces scénarios serait selon l'Offrant défavorable tant pour les Actionnaires que pour la Société Visée (voir la section 5.2.3(III)(C) pour une explication des deux autres alternatifs défavorables et l'explication de leur impact défavorable). En outre, la restructuration serait mise en œuvre après la modification de la composition du conseil d'administration de Befimmo à l'issue de l'Offre.

Les intentions de l'Offrant dépendront en partie du nombre d'Actions détenues par l'Offrant, à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, ou à l'issue de l'Offre, selon le cas.

Les seuils de 70 % et de 95 % sont retenus dans ce cadre pour les raisons suivantes :

- le seuil de 70 % est pertinent au vu de l'article 23 de la Loi SIR comme expliqué ci-dessus. Conformément à l'article 23, § 5 de la Loi SIR, les Actions détenues par l'Offrant et par toute personne agissant de concert ou ayant un lien de participation avec l'Offrant seront prises en compte pour déterminer le seuil de 70 %. Befimmo aura un lien de participation avec l'Offrant dès que l'Offrant détiendra au moins 10 % des Actions. Dès lors, les Actions Propres et, le cas échéant, les Actions détenues par les personnes ayant un lien de participation et/ou agissant de concert avec l'Offrant seront ajoutées aux Actions détenues par l'Offrant pour déterminer le seuil de 70 % dès que l'Offrant aura acquis 10% des Actions.

- le seuil de 95 % est pertinent au vu de l'article 42 de l'Arrêté royal OPA. Conformément à cet article, les Actions détenues par les personnes agissant de concert avec l'Offrant, sont assimilées aux Actions détenues par l'Offrant lui-même. Conformément à l'article 1er, § 1, 5° de l'Arrêté royal OPA, les personnes liées sont présumées agir de concert. Si l'Offrant détenait plus de 50% des Actions de Befimmo, Befimmo serait en tout état de cause une personne liée de l'Offrant. Dès lors, les Actions Propres et, le cas échéant, les Actions détenues par les personnes liées à et/ou agissant de concert avec l'Offrant seront ajoutées aux Actions détenues par l'Offrant.

Il est précisé que si l'Offrant devient promoteur, il ne pourra pas conclure des accords d'action de concert (i) si l'Offrant et la Société Visée ensembles dépassent le seuil de 70 % des Actions au moment de la conclusion d'un tel accord ou (ii) si cet accord aurait pour effet un dépassement du seuil de 70 %, sauf si l'article 23, § 6 de la Loi SIR s'applique à lui, à savoir soit (i) dans le cadre de l'Offre et avant la fin de la Période d'Offre, soit (ii) dans le cadre d'une éventuelle nouvelle offre publique d'acquisition, dès le moment où l'Offrant annonce son intention de lancer une offre publique d'achat (étant donné que la période d'offre commence à courir dès ce moment conformément à l'article 8 de l'Arrêté royal OPA). Il est entendu que l'Offrant n'envisage pas de conclure un accord d'action de concert sauf afin de lui permettre de réaliser une offre de reprise (simplifiée ou non). Il envisage notamment inviter AG Finance à négocier un tel accord à cette fin.

Il est précisé enfin que la FSMA ne se prononce pas sur les aspects fiscaux des scénarios alternatifs qui seraient implémentés le cas échéant si l'Offrant détient plus de 70 % mais moins de 95 % des Actions à l'issue de l'Offre.

(B) Différents scénarios envisagés par l'Offrant

Les intentions de l'Offrant selon le nombre d'Actions détenues par l'Offrant à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ainsi qu'à l'issue de l'Offre, le cas échéant avec des personnes agissant de concert et/ou la Société Visée, peuvent être résumées comme suit :

Nombre d'Actions détenues par l'Offrant	**Intention principale**
< 50 % + 1	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant décidera ou non de renoncer au seuil d'acceptation minimal.**

	Si l'Offrant renonce au seuil d'acceptation minimal, l'Offre sera clôturée et les activités de Befimmo seront continuées sous le régime de SIR publique. Si l'Offrant ne renonce pas au seuil d'acceptation minimal, l'Offre deviendra caduque. Si l'Offrant estime qu'il sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions même en détenant 50 % ou moins de Actions (par exemple en tenant compte des Actions Propres sans droit de vote), il est probable que l'Offrant renoncera au seuil d'acceptation minimal. Dans le cas contraire, une telle renonciation est peu probable. L'Offrant se réserve néanmoins le droit de volontairement proroger la Période d'Acceptation Initiale, conformément à ce qui est prévu à la section 5.5.2.
≥ 50 % + 1 mais ≤ 70 %	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre sera clôturée et les activités de Befimmo seront continuées sous le régime de SIR publique.** L'Offrant n'envisagera de rouvrir l'Offre volontairement que si, en fonction d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, il estimait pouvoir atteindre le seuil de 95 %.
> 70 % mais < 95 %	**A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale**, si l'Offrant dépasse le seuil de 70 %, il épuisera toute possibilité de réouverture de la Période d'Acceptation afin d'acquérir le plus d'Actions sur le marché et, si possible, d'atteindre le seuil de 95 % (le cas échéant en concluant un accord de concert avec d'autres Actionnaires) et procéder à l'Offre de Reprise. L'Offrant se réserve en revanche le droit de ne pas rouvrir la Période d'Acceptation s'il ne dépasse que de peu le seuil de 70 %. **A l'issue de l'Offre, les activités de Befimmo seront continuées sous le régime SIR publique pendant un délai transitoire d'un an à l'issue duquel l'Offrant aura en sa qualité de promoteur l'obligation de veiller à ce qu'un *free float* de 30% existe.** ▪ Si l'Offrant dépasse légèrement le seuil de 70 % à l'issue de l'Offre, l'Offrant essayera en premier lieu de redescendre en-dessous du seuil, notamment en invitant Befimmo à détruire des Actions Propres.

	▪ A défaut d'avoir pu redescendre en-dessous du seuil de 70 %, ou si l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 % à l'issue de l'Offre, l'Offrant essayera en premier lieu d'atteindre le seuil de 95 % par le biais d'une offre d'achat de ramassage lancée à l'issue de la période transitoire. o Si le seuil de 95 % est alors atteint, l'Offrant procédera ensuite à une offre de reprise (simplifiée ou non) ; o Si le seuil de 95 % n'est pas atteint, l'Offrant proposera aux Actionnaires d'implémenter un des trois scénarios alternatifs décrits ci-dessous. Sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur, et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, il préférera un des deux scénarios alternatifs suivants : (i) le transfert des activités de la Société Visée à une nouvelle société SIR institutionnelle suivi de la liquidation de la Société Visée, auquel cas les Actions détenues par les Actionnaires seront échangées pour des certificats d'actions portant sur ladite nouvelle société qui mènera les activités de la Société Visée sous le régime FIIS (suite à sa conversion simultanée de SIR institutionnelle en FIIS), ou (ii) toute autre option raisonnable à la disposition de l'Offrant. **Si aucun de ces deux scénarios alternatifs n'est possible à ce moment-là, (iii) l'Offrant proposera en dernier ressort aux Actionnaires de renoncer au statut SIR, et les activités de Befimmo seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de société cotée de droit commun.** **L'implémentation de chacun de ces trois scénarios alternatifs sera précédée d'une OPA de ramassage (suivie, le cas échéant, d'une offre de reprise).**
≥ 95 %	**L'Offrant procédera à l'Offre de Reprise et à la radiation des Actions d'Euronext Brussels. Les activités de Befimmo seront continuées sous le régime FIIS.** Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que si l'Offrant procède à une offre publique de ramassage dans le futur, et qu'il atteint le seuil de 95 % à ce moment, il procèdera à cette occasion à une offre de reprise, simplifiée ou non.

Plus particulièrement, l'Offrant a identifié les résultats potentiels suivants de l'Offre :

(i) L'Offrant acquiert un nombre d'Actions ne lui permettant pas d'atteindre 50 % + 1 des Actions

Si le seuil minimal d'acceptation n'est pas atteint à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (mais avant sa clôture), l'Offrant prolongera la Période d'Acceptation Initiale volontairement, conformément à ce qui est prévu à la section 5.5.2.

Si, à l'issue de cette prolongation de la Période d'Acceptation Initiale, le seuil d'acceptation minimal n'est toujours pas atteint, l'Offrant disposera d'un pouvoir discrétionnaire de renoncer ou non à la condition suspensive y afférente. Si l'Offrant renonce à cette condition, l'Offre sera clôturée et il sera pour le surplus procédé tel que visé au point (ii) ci-dessous. Si l'Offrant ne renonce pas à cette condition, l'Offre deviendra caduque.

Il est probable que l'Offrant renoncera au seuil minimal d'acceptation si l'Offrant estime qu'il sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions même en détenant 50 % ou moins de Actions. Par exemple, étant donné que la Société Visée n'apportera pas des Actions Propres à l'Offre et ne les cèdera pas à un tiers ni ne les détruira, et étant donné que la Société Visée détient 5,1 % d'Actions à la date du présent Prospectus, l'Offrant serait à tout moment en mesure d'exercer la majorité des voix à l'assemblée générale s'il détient plus de 47,45 % des Actions à l'issue de l'Offre (les Actions Propres n'ayant pas de droit de vote, la majorité des voix serait atteinte à (100 % - 5,1 %) / 2 = 47,45 % + une Action).

(ii) L'Offrant acquiert suffisamment d'Actions pour atteindre 50 % + 1 des Actions mais l'Offrant ne détient pas plus de 70 % des Actions

L'Offre sera clôturée et l'Offrant n'envisage pas de rouvrir l'Offre volontairement sauf si, en fonction d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, il estimait pouvoir atteindre le seuil de 95 % ce faisant. Sous réserve de ce qui précède, la Société Visée maintiendra donc le statut de SIR publique et l'article 23, § 3 de la Loi SIR sera respecté.

(iii) L'Offrant détient plus de 70 % mais moins de 95 % des Actions

Une distinction doit être faite en fonction du moment où l'Offrant constate pour la première fois qu'il dépasse le seuil de 70 % : à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (et dès lors potentiellement avant la clôture finale de l'Offre) et/ou après la clôture définitive de l'Offre.

Si, à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant dépasse légèrement le seuil de 70 %, il décidera ou non de rouvrir l'Offre en fonction de la possibilité ou non de redescendre en-dessous de 70 % et inversement de la possibilité ou non d'atteindre le seuil de 95 %.

Si les Actions détenues par l'Offrant dépassent légèrement le seuil de 70 %, l'Offrant envisage d'inviter la Société Visée à détruire tout ou partie de ses Actions Propres, afin de faire baisser tant le numérateur que le dénominateur des Actions et donc de redescendre en-dessous du seuil de 70 %. Etant donné que Befimmo détient 5,1 % d'Actions Propres à la date du présent Prospectus, la destruction d'Actions Propres permettrait de redescendre en-dessous de 70 % si l'Offrant et Befimmo détiennent ensemble au maximum 71,53 % des Actions. Pareillement, si l'Offrant dépasse de peu le seuil de 70 %, il pourrait le cas échéant envisager de céder une partie de ses Actions pour redescendre en-dessous du seuil, s'il est capable de le faire à un prix de cession non-inférieur au Prix de l'Offre. L'Offrant n'envisage pas de céder une partie de ses

Actions s'il doit accepter un prix de cession inférieur au Prix de l'Offre. Si l'Offrant s'estime capable de redescendre en-dessous du seuil de 70 % en procédant de la sorte, il ne rouvrira pas l'Offre à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale et les activités de Befimmo seront continuées sous le régime de SIR publique.

Par contre, si, à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 % ou s'il s'estime capable d'atteindre le seuil de 95 % en fonction d'une analyse de l'actionnariat alors restant, il épuisera toute possibilité de réouverture de la Période d'Acceptation afin d'acquérir le plus d'Actions sur le marché et, si possible, d'atteindre le seuil de 95 % et de procéder à l'Offre de Reprise (le cas échéant en concluant des accords de concert).

Si à l'issue de l'Offre, rouverte le cas échéant, l'Offrant n'atteint pas le seuil de 95 % et ne parvient donc pas à procéder à une Offre de Reprise, les activités de Befimmo seront continuées sous le régime SIR publique pendant un délai transitoire d'un an à l'issue duquel l'Offrant aura l'obligation « *de veiller […] à ce qu'au moins 30 % des Actions soient aux mains du public* » en sa qualité de promoteur, ce que l'Offrant a l'intention de faire comme suit :

a. si les Actions détenues par l'Offrant dépassent légèrement le seuil de 70 % (ce qui est un scénario moins probable, mais théoriquement possible, dans la mesure où cela implique que l'Offrant n'aurait acquis qu'un nombre négligeable d'Actions lors de la réouverture volontaire de l'Offre), l'Offrant essayera en premier lieu de redescendre en-dessous du seuil en ayant recours aux techniques visées ci-dessus (et sous réserve des observations formulées ci-dessus), c'est-à-dire une destruction des Actions Propres ou la cession d'une partie des Actions à un prix de cession non-inférieur au prix de l'Offre. L'Offrant pourrait également (i) décider de lancer une offre publique de ramassage s'il lui paraît raisonnable d'atteindre le seuil de 95 % sur la base d'une étude de la structure de l'actionnariat alors restant plutôt que d'essayer de réinstaurer le *free float*, (ii) aboutir à la conclusion qu'il ne semble pas raisonnable de prendre des mesures permettant de redescendre en-dessous du seuil de 70 % ou (iii) arriver au constat que les mesures pour redescendre en-dessous du seuil de 70 % n'auront pas abouti au résultat voulu ; dans les cas décrits sous (i), (ii) et (iii), il procédera conformément au point b. ci-dessous ;

b. à défaut d'avoir pu redescendre en-dessous du seuil de 70 %, ou si l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 %, l'Offrant essayera en premier lieu d'atteindre le seuil de 95 % par le biais d'une offre de ramassage lancée à l'issue de la période transitoire, lui permettant ensuite de procéder à l'Offre de Reprise (le cas échéant en concluant des accords de concert). Si l'Offrant ne parvient pas à atteindre le seuil de 95 %, ni à redescendre en-dessous de 70 % à des conditions raisonnables, l'Offrant proposera à l'assemblée générale de la Société Visée d'implémenter un scénario alternatif. Ce scénario alternatif sera toujours précédé d'une offre de ramassage.

Toute offre de ramassage constituerait une offre lancée par un actionnaire de contrôle de la Société Visée et serait dès lors soumise à l'obligation légale de faire effectuer une évaluation du prix par un expert indépendant conformément aux articles 20-23 de l'Arrêté royal OPA. En outre, l'Offrant s'engage à ne pas lancer d'offre publique de ramassage à un prix inférieur au Prix de l'Offre, à l'exception de la prise en compte, le cas échéant, de certains ajustements justifiés (par exemple tenant compte de la valeur déjà distribuée le cas échéant aux Actionnaires

depuis la clôture de l'Offre). Une campagne d'information serait lancée afin d'expliquer les différentes possibilités et leurs conséquences aux Actionnaires.

L'intention de l'Offrant d'implémenter un scénario alternatif serait annoncé au marché à l'occasion de l'offre de ramassage qui le précèdera, afin de donner l'opportunité à tous les Actionnaires qui ne souhaitent pas participer au scénario alternatif décrit ci-dessous de céder leurs Actions avant son entrée en vigueur.

Si le scénario alternatif doit être implémenté, et sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur et de l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable[113], l'Offrant proposera à l'assemblée générale de Befimmo, soit en parallèle à l'offre publique de ramassage, soit après la clôture de celle-ci, d'apporter l'universalité du patrimoine de Befimmo à une société filiale à constituer de Befimmo qui prendra le statut de SIR institutionnelle. Cet apport devra faire l'objet d'une approbation par l'assemblée générale de Befimmo à une majorité de 75 % des votes exprimés. L'apport d'universalité aura pour conséquence que Befimmo deviendra une société holding pure, dont l'unique actif sera constitué par les actions de ladite filiale SIR institutionnelle, qui détiendrait l'ensemble des activités actuelles du groupe Befimmo (à l'exception le cas échéant des actions des sociétés opérationnelles ou possédant le tréfonds de biens immobiliers dont la détention serait incompatible avec le statut FIIS[114], voir ci-dessous).

Simultanément, l'assemblée générale de Befimmo sera invitée à approuver la dissolution et la liquidation de Befimmo avec effet reporté dans le temps à la suite d'un vote soumis à la majorité de 75 % des votes exprimés. Si nécessaire, l'assemblée générale de Befimmo devra en parallèle renoncer volontairement au statut SIR de Befimmo à une majorité de 80% des votes exprimés à effet reporté à la clôture de la liquidation.

Sous réserve de l'approbation de l'apport d'universalité et de la dissolution de Befimmo, Befimmo et la filiale SIR institutionnelle ayant repris les activités de Befimmo approuveront certaines transactions nécessaires pour le bon déroulement de la liquidation de Befimmo. En effet, l'Offrant a l'intention de distribuer les actions de la nouvelle filiale de Befimmo aux Actionnaires en tant que boni de liquidation en nature (ce que les liquidateurs de Befimmo seront invités à faire). Or, étant donné que les actions d'une SIR institutionnelle doivent être détenues à tout moment par une SIR publique à concurrence de 25 % + une action au moins, ce statut ne pourra être retenu pour la filiale de Befimmo à partir du moment où Befimmo n'en sera plus l'actionnaire unique.

Afin de préserver le régime fiscal dit « de transparence » applicable à une SIR, cette filiale sera donc convertie en FIIS avec effet à la date de la distribution des actions aux Actionnaires en tant que boni de liquidation.

Il sera veillé dans la mesure du possible à ce que le passage du statut SIR publique au statut SIR

---

[113] Les scénarios alternatifs que l'Offrant a l'intention d'implémenter si le scénario décrit à la présente section ne pouvait pas être retenu, sont décrits à la section 5.2.3(III)(C) ci-dessous. La FSMA ne se prononce pas sur les aspects fiscaux de tout scénario alternatif.

[114] Etant donné que la filiale SIR institutionnelle sera *in fine* convertie en FIIS, voir ci-dessous.

institutionnelle (suite à l'apport d'universalité de Befimmo à sa filiale) et du statut SIR institutionnelle au statut FIIS (suite à la conversion de la filiale de Befimmo) se fasse en continuité et donc sans passer par un régime de droit commun, ne fût-ce que pour un court instant. Le passage au régime de droit commun pourrait en effet avoir des conséquences fiscales défavorables.

En tant que mesure d'accompagnement de la conversion de la filiale en FIIS, Befimmo, l'Offrant ou une Société Liée à Befimmo ou à l'Offrant, constituera une fondation privée de droit belge dont l'objet sera la certification des actions de ladite filiale sans coopération de la nouvelle filiale.

La technique de la certification des actions est un mécanisme permettant de distinguer les notions de propriétaire juridique et de bénéficiaire économique des actions d'un FIIS. La fondation devient le propriétaire juridique des actions du FIIS et exercera tous les droits liés aux actions, dont le droit de vote. Les détenteurs de certificats sont les bénéficiaires économiques à qui la fondation s'oblige de verser tous les produits perçus du FIIS (en particulier les dividendes), ainsi que toute somme provenant de réductions de capital.

Il faut à cet égard tenir compte du caractère institutionnel du FIIS et du principe que les actions émises par un FIIS peuvent seulement être acquises par des investisseurs éligibles.

Si les actions d'un FIIS se trouvent détenues par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles suite à l'entremise de tiers, cela n'affectera pas le caractère institutionnel du FIIS, pour autant que le FIIS prenne les mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseur éligible des titulaires de ses actions, et qu'il ne favorise ni ne contribue à la détention de ses actions par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles.

Tous les investisseurs qualifiés au sens de l'article 2, e) du Règlement (UE) 2017/1129 (le règlement prospectus) sont réputés être des investisseurs éligibles au sens de la règlementation FIIS. Par contre, tous les investisseurs-personnes physiques sont réputés être des investisseurs non-éligibles au sens de la règlementation FIIS. Les investisseurs-personnes morales pourraient ou non être considérés comme des investisseurs éligibles selon que ces personnes morales sont inscrites ou non au registre des investisseurs éligibles en vertu de l'arrêté royal du 26 septembre 2006.

Une distribution aux Actionnaires des actions de la filiale de Befimmo nouvellement constituée (et convertie en FIIS au moment de cette distribution) pourrait le cas échéant avoir comme conséquence que des actions d'un FIIS soient remises à des investisseurs non-éligibles qui décideraient de ne pas accepter l'offre d'achat de ramassage visée ci-dessus.

Si des actions de FIIS étaient détenues par des investisseurs non-éligibles, le FIIS se verrait contraint de prendre certaines mesures envers ces investisseurs non-éligibles. Les mesures les plus importantes consisteraient en la suspension du droit de vote ainsi que de la distribution de dividendes liés aux actions du FIIS détenues par des investisseurs non-éligibles.

C'est ici que l'interposition d'une fondation privée jouera son rôle. La fondation privée serait en effet elle-même un investisseur éligible (en tant que propriétaire juridique des actions du

FIIS) présumé agir en son propre nom et pour son propre compte de sorte qu'elle pourrait exercer le droit de vote des actions du FIIS qu'elle détiendrait et qu'elle pourrait obtenir le paiement des dividendes. La fondation ne prendrait pas d'instructions des porteurs de certificats quant à l'exercice du droit de vote, mais respectera son obligation légale de distribuer les dividendes reçus auxdits porteurs de certificats.

L'interposition d'une fondation privée, dotée de la personnalité morale, entre un FIIS et les investisseurs non-éligibles, est compatible avec le régime FIIS dans la mesure où seuls les actionnaires juridiques directs du FIIS sont supposés être des investisseurs éligibles.[115]

Le conseil d'administration de Befimmo procèdera donc à la certification des actions de ladite filiale par l'interposition de la fondation privée. Cette certification entrera en vigueur au même moment que la conversion de la filiale de SIR institutionnelle en FIIS et consistera en la distribution du boni de liquidation en nature aux Actionnaires, ce qui implique que le boni de liquidation en nature consistera de certificats émis par la fondation privée représentant des actions d'un FIIS exerçant les activité reçus suite à l'apport d'universalité du patrimoine de Befimmo.

Après la distribution des certificats en tant que boni de liquidation et les démarches réglementaires à cet effet, l'assemblée générale de Befimmo sera invitée à clôturer la liquidation. La clôture de la liquidation engendrera de plein droit la radiation des Actions d'Euronext Brussels (et à leur annulation puisque Befimmo aura cessé d'exister).

A l'issue de la mise en œuvre du scénario alternatif, les Actionnaires de Befimmo détiendront donc des certificats non-cotés représentant des actions d'un FIIS poursuivant les activités restantes de Befimmo.

L'Offrant a l'intention de structurer le fonctionnement de la fondation privée et du FIIS comme suit.

La fondation n'aura pas le droit de céder les actions sans l'accord du porteur de certificats.

La fondation privée offrira la possibilité à tous les investisseurs éligibles qui acquerraient de temps à autre des certificats (en ce compris suite à un achat de certificats détenus par des investisseurs non-éligibles) d'échanger leurs certificats émis par la fondation en actions du FIIS exerçant les activités de Befimmo. L'Offrant a l'intention de demander l'échange de ses certificats en actions de ladite filiale. Les investisseurs non-éligibles ne disposeront de ce droit d'échange que dans les cas limités où ce droit ne peut être exclu conformément aux dispositions du CSA.

N'ayant pas coopéré à la constitution de la fondation privée, ni à la certification de ses actions par la fondation privée, la filiale FIIS n'aura donc en tout état de cause pas favorisé ni contribué au fait que des investisseurs non éligibles gardent un intérêt économique dans ses actions dans

[115] Le recours à une fondation privée a été reconnue en doctrine. Voir T. BLOCKERYE, « Le fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) comme outil de planification successorale » in *La gestion du patrimoine immobilier privé, Aspects civils et fiscaux*, Anthemis, 2020, pp. 67-96.

le scénario alternatif.

Les actions de la filiale FIIS sur lesquels porteront les certificats (et que les investisseurs éligibles recevront en échange de leurs certificats) ne seront pas admis à la négociation sur un quelconque marché, ce qui pourrait les rendre illiquides et faire baisser leur valeur.

Par conséquent, l'Offrant s'engage à (proposer de) mettre en place différentes mesures d'accompagnement au bénéfice des Actionnaires alors devenus détenteurs de certificats émises par la fondation privée.

- Tout d'abord, l'organe d'administration de la fondation privée sera composé d'administrateurs indépendants, non liés à l'Offrant ou ses Sociétés Liées. L'Offrant s'engage à supporter les frais de fonctionnement de la fondation afin de ne pas pénaliser les porteurs de certificats. Il est précisé toutefois que le conseil d'administration de la société nouvellement constituée ne comprendrait aucun administrateur indépendant, alors même que les Actionnaires qui auraient décidé de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre conserveraient un intérêt économique en tant que porteurs de certificats de la fondation. Bien que l'organe d'administration de la fondation serait certes composé exclusivement d'administrateurs indépendants, la fondation elle-même n'aurait aucun représentant au niveau de la société précitée (contrairement à AG Finance, qui conserverait un représentant, et alors même que la fondation détiendrait une participation plus importante qu'AG Finance) ;

- Il donnera l'occasion aux Actionnaires de céder leurs titres à l'Offrant avant la réalisation de l'opération décrite ci-dessus, et ce, tel que déjà expliqué ci-dessus, en lançant une offre publique d'achat de ramassage.

- Après la réalisation de l'opération, la cessibilité des actions émises par la filiale FIIS ne fera l'objet d'aucune restriction (à l'exception (i) des restrictions convenues dans le cadre des termes de référence du pacte d'actionnaires, telles que décrites ci-dessous à la section 5.3.1(III) du présent Prospectus, termes de références auxquels les Actionnaires autres qu'AG Finance et ses cessionnaires ne seront pas tenus d'adhérer et (ii) des restrictions réglementaires limitant la cession d'actions de FIIS à des investisseurs non-éligibles).

- L'Offrant, voire l'actionnaire de l'Offrant ou une autre Société Liée de l'Offrant (pour lequel l'Offrant se porte fort), s'engage à se porter acquéreur de tous les certificats portant sur les actions de ladite filiale offertes en vente de temps à autre détenues par des investisseurs non éligibles, à un prix basé sur des critères similaires à ceux qui sont sous-jacents au Prix de l'Offre, adaptés à la situation de l'Offrant et de ses filiales à ce moment-là. Cette mesure assurera la liquidité des certificats portant sur les actions de ladite filiale et un prix minimum équitable qui ne pourrait potentiellement pas être atteint si les Actionnaires non éligibles étaient tenus de trouver un candidat-acquéreur eux-mêmes hors des marchés de capitaux.

- Si l'Offrant ou une Société Liée de l'Offrant devait acquérir des certificats émis par la fondation, il demandera l'échange en actions de la filiale FIIS.

Si les opérations du groupe Befimmo passent du statut SIR au statut FIIS suite à l'implémentation du scénario alternatif, il sera, tel que requis par le statut FIIS, dans le cadre de la restructuration interne du groupe Befimmo, procédé à la cession des actions dans les sociétés opérationnelles et les sociétés possédant le tréfonds telle que décrite à la section (IV)(B) ci-dessous. Il sera dans ce cas également procédé à la conversion des filiales SIR institutionnelles de Befimmo en FIIS telle que décrite à la section (IV)(B) ci-dessous.

Si le scénario alternatif tel que décrit ci-dessus ne pouvait pas être implémenté en raison des règles fiscales ou réglementaires alors en vigueur ou à défaut de l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, l'Offrant se réserve le droit de considérer et de procéder à d'autres restructurations, alternatives permises de la Société Visée ou de la structure de son groupe (comme par exemple, une fusion, une scission, un apport, un transfert d'actifs ou d'actions, un apport d'actifs ou d'actions dans une société ou une fondation, une certification d'actions, une dissolution ou une liquidation), ou à tout autre scénario alternatif raisonnable afin d'atteindre son objectif, toujours dans le respect des règles en vigueur, sous condition de l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable et précédé d'une offre de ramassage. La FSMA ne se prononce pas sur les aspects fiscaux de tout scénario alternatif.

Si aucun autre scénario alternatif n'est possible, il sera proposé en dernier ressort aux Actionnaires de renoncer au statut SIR, et les activités de Befimmo seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de société cotée de droit commun. Ce scénario non-privilégié est décrit plus en détail à la section 5.2.3(III)(C) ci-dessous.

Enfin, l'Offrant précise qu'il se réserve donc le droit de procéder au scénario alternatif tel que décrit ci-dessus résultant en la radiation des Actions d'Euronext Brussels, alors même qu'il ne serait pas parvenu à atteindre le seuil de 95 % pour procéder à une offre de reprise, que les actions restantes soient détenues par des investisseurs éligibles ou non-éligibles.

(iv) L'Offrant acquiert 95 % ou plus des Actions

L'Offrant procédera à la réouverture de l'Offre en tant qu'Offre de Reprise (voir à cet égard la section 5.6.3 du présent Prospectus). L'Offre de Reprise sera une offre de reprise simplifiée étant donné que l'Offrant ne détient pas encore d'Actions à la date du présent Prospectus et qu'il n'agit pas de concert avec d'autres Actionnaires. Si l'Offrant parvient à acquérir 95 % des Actions par le biais de l'Offre, cela implique donc qu'il aura acquis plus de 90 % des Actions non encore détenues par l'Offrant ou par les personnes agissant de concert avec l'Offrant également.

Si l'Offrant ne parvient pas à procéder à l'Offre de Reprise, il se réserve le droit de procéder à une offre de reprise (simplifiée ou non) à tout moment dans le futur (le cas échéant à l'issue d'une nouvelle offre publique d'acquisition (de ramassage) ou d'achats d'Actions en dehors

d'une offre publique[116], ou suite à des accords avec d'autres Actionnaires[117]).

A l'occasion d'une telle offre publique d'achat de ramassage, il est concevable que l'Offrant parviendrait à dépasser le seuil de 95 % sans pour autant acquérir 90 % du *free float* alors restant. Dans ce cas, l'Offrant pourrait procéder à une offre de reprise autonome, soumise à un contrôle de prix accru conformément à l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres de reprise.

Toute offre de reprise (simplifiée ou non), aurait pour résultat le transfert de propriété des Actions non encore détenues par l'Offrant ou les personnes agissant de concert avec lui à l'Offrant, ainsi que la radiation des Actions d'Euronext Brussels.

En conséquence, Befimmo ne pourrait plus maintenir son statut de SIR publique. L'Offrant a l'intention dans ce cas soit de continuer les activités de Befimmo sous le statut FIIS, soit d'absorber Befimmo par voie de fusion, soit de mettre Befimmo en liquidation (le cas échéant à l'issue de sa conversion en société holding par le biais d'un apport de l'universalité de son patrimoine à une société filiale nouvellement constituée), soit de combiner une ou plusieurs de ces techniques. Le résultat final sera toujours la continuation des activités de Befimmo sous le régime FIIS.

Comme ce sera le cas à la suite du scénario alternatif, le passage des activités du statut SIR au statut FIIS requiert une restructuration interne du groupe Befimmo. Cette restructuration sera réalisée dans le cadre de la restructuration interne « de base » envisagée par l'Offrant et est décrite à section (IV)(B) ci-dessous.

(C) *Scénarios alternatifs, non-privilégiés par l'Offrant à la date du présent Prospectus mais que l'Offrant se réserve le droit d'implémenter*

Tel qu'indiqué ci-dessus, les intentions privilégiées de l'Offrant sont (i) la continuation de l'entreprise de Befimmo dans le cadre d'un régime fiscal dit « de transparence », (ii) la restructuration du groupe Befimmo pour mettre en œuvre sa Stratégie, et (iii) dans le mesure du possible, une radiation des Actions d'Euronext Brussels.

Dans ce cadre, l'Offrant se réserve le droit de considérer et de procéder à d'autres restructurations, ou à des restructurations alternatives, permises, de la Société Visée et de la structure de son groupe (par exemple, une fusion, une scission, un apport, un transfert d'actifs ou d'actions, un apport d'actifs ou d'actions dans une société ou une fondation, une certification d'actions, une dissolution et une liquidation), aux fins de ces intentions.

Si l'Offrant se voit confronté à l'impossibilité fiscale ou réglementaire d'implémenter certains scénarios visés ci-dessus, il se réserve le droit de considérer toute autre option raisonnable à sa disposition, sous condition de l'obtention d'un *ruling* fiscal préalable et toujours précédé d'une offre de ramassage. La FSMA ne se prononce pas sur les aspects fiscaux d'un scénario alternatif.

---

[116] Il est précisé que l'Offrant ne pourra pas acheter d'Actions en dehors d'une offre publique d'achat s'il est devenu promoteur de Befimmo et s'il franchit le seuil de 70 % des Actions.

[117] Si l'Offrant dépasse le seuil de 70 % des Actions, il ne conclura des accords de concert que sous le bénéfice des dispositions du § 6 de l'article 23 de la Loi SIR, et ce après avoir publié un communiqué de presse annonçant son intention de lancer une offre publique d'achat conformément à l'article 8 de l'Arrêté royal OPA.

Si aucun autre scenario alternatif raisonnable n'est possible, l'Offrant a identifié les scénarios suivants non privilégiés.

(i) Conversion de Befimmo en société cotée de droit commun

La Loi SIR prévoit la possibilité de convertir une SIR en société cotée de droit commun moyennant approbation par une majorité de 80 % des voix exprimées à l'assemblée générale.

Si l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 %, sans toutefois atteindre le seuil de 95 %, il pourrait donc utiliser son pouvoir de vote pour préserver le statut de Befimmo en tant que société cotée mais alors non soumise au régime SIR. Dans ce cas, l'obligation d'assurer un *free float* de 30 % au minimum cesserait de s'appliquer à l'Offrant en tant que promoteur, qui pourrait donc dépasser le seuil de 70 %.

Bien que la renonciation au statut SIR soit techniquement simple à mettre en œuvre, elle n'est, d'après l'Offrant, pas dans l'intérêt des Actionnaires minoritaires ni de celui de la Société Visée tant que d'autres alternatives sont disponibles. L'Offrant considère donc cette possibilité comme n'étant que l'ultime remède à sa disposition, qu'il appliquera uniquement si toute autre option raisonnable ne s'avère pas réalisable. L'implémentation de ce scénario sera toujours précédé d'une offre de ramassage.

Si Befimmo devait renoncer au statut SIR, elle n'aurait plus d'obligations en terme de diversification du portefeuille ou ratio maximal d'endettement. Cela pourrait mener l'Offrant à recadrer davantage le portefeuille immobilier et/ou à refinancer le groupe Befimmo moyennant plus de dettes externes.

Si Befimmo passait au statut de société cotée de droit commun, ses filiales SIR institutionnelles seraient soit converties en FIIS, soit en sociétés de droit commun.

En revanche, la renonciation au statut de SIR publique engendrerait aussi la perte du statut fiscal actuel et la soumission à l'impôt des sociétés aux tarifs de droit commun et sur une base imposable de droit commun.

L'Offrant attire l'attention des investisseurs sur le fait que la perte du statut fiscal actuel de Befimmo, aura un impact négatif significatif sur la rentabilité de Befimmo, et dès lors sa capacité de distribution et la valeur de ses Actions. Cette perte de statut ne serait donc pas un résultat optimal du point de vue des Actionnaires individuels de la Société Visée qui ne peuvent pas bénéficier du régime des revenus définitivement taxés, dont notamment celui des personnes physiques, et qui risquent de devoir supporter la taxation de leurs dividendes au-delà de l'imposition des résultats déjà subie au niveau de la Société Visée elle-même.

L'Offrant n'a pas eu accès à la comptabilité complète de la Société Visée à la date du présent Prospectus et l'Offrant n'est dès lors pas en mesure de quantifier le coût pour la Société Visée de la perte de son statut fiscal en vertu du régime SIR.

(ii) Dilution de la participation de l'Offrant ou vente d'Actions par l'Offrant

Une telle vente d'Actions ou dilution par voie d'augmentation de capital est difficilement

conciliable avec les intentions de l'Offrant, qui *in fine* entend acquérir l'ensemble ou le plus grand nombre possible d'Actions.

L'Offrant n'entend en outre pas procéder à une vente ou augmentation de capital à un prix inférieur au Prix de l'Offre, étant donné qu'une telle opération ne serait ni dans l'intérêt de l'Offrant, ni dans celui des Actionnaires minoritaires ni dans celui de la Société Visée ; en effet, une telle opération risque de mettre le cours de l'Action sous pression.

Il y a également lieu de noter à cet égard que l'Offrant s'est engagé à ne pas approuver d'augmentation de capital sans le respect du droit de préférence ou à un prix d'émission trop bas dans le cadre de l'accord conclu avec AG Finance (voir la section (V)(A)(ii)d à cet égard), ce qui constitue une limitation conséquente à la possibilité de rétablir le *free float* par voie d'augmentation de capital.

L'Offrant émet donc des réserves quant au succès d'une opération de vente ou d'une augmentation de capital comme moyen permettant de respecter l'obligation légale qui lui est imposée par l'article 23, § 3 de la Loi SIR après être devenu promoteur. En particulier, si l'Offrant dépasse largement le seuil de 70 %, il sera difficile de trouver un acquéreur à des conditions normales.

Hormis l'hypothèse d'un léger dépassement du seuil de 70 % (tel que décrite à la section 5.2.3(III)(B)(iii) ci-dessus), l'Offrant n'entend donc pas procéder à cette option pour respecter l'obligation légale de *free float*. Il ne l'exclut cependant pas entièrement si les circonstances du marché et sa politique de long-terme en relation avec Befimmo rendaient ce scénario néanmoins réalisable.

(IV) Restructuration envisagée de Befimmo

(A) Restructuration envisagée en connexion avec le financement externe futur de Befimmo

Afin d'optimiser le refinancement envisagé de Befimmo, en accédant à un large éventail de typologies de dette et de marchés, et afin de mieux atteindre ses objectifs tels que décrits à la section 5.2.2 du présent Prospectus, l'Offrant entend procéder à une restructuration du groupe Befimmo et ce indépendamment du nombre d'Actions détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre et du statut futur de Befimmo tel que décrit ci-avant.

La restructuration envisagée fera l'objet d'une demande de ruling fiscal préalable qui confirme le traitement fiscal anticipé de cette restructuration. Il est possible que la commission de ruling fasse des observations nécessitant de modifier les différentes étapes voire même l'issue de la restructuration envisagée.

En cas d'Offre réussie, les créanciers de la dette financière actuellement en place de Befimmo pourraient être en mesure d'exercer certains droits, y compris potentiellement un droit de remboursement anticipé de la dette et/ou de paiement de frais de rupture par la Société Visée en raison d'un changement de contrôle. L'Offrant a mis en place un crédit-relais pour couvrir entièrement cette éventualité et travaille avec la Société Visée pour anticiper toute action potentielle des parties prenantes. Si le crédit-relais est utilisé, l'Offrant entend procéder au refinancement des activités du groupe Befimmo, ce qui pourrait

entrainer le remboursement anticipé de certaines dettes externes existantes, et/ou l'augmentation du ratio d'endettement actuel du groupe.

Il est précisé que le ratio d'endettement n'augmentera pas nécessairement à l'issue de cette opération. Même si tel était le cas, et dans la mesure où Befimmo resterait une SIR, la limite légale du ratio d'endettement de 65% serait respectée. En outre, si le ratio d'endettement dépasse 50%, les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % seront décrites dans un plan financier.

Si les activités de Befimmo passaient du statut SIR au statut FIIS[118] (le cas échéant à l'occasion d'une restructuration de Befimmo elle-même), cette restructuration interne pourrait avoir lieu soit avant, soit concomitamment avec, soit après ce changement de statut.

Le principal objectif de cette restructuration est de séparer les actifs actuellement détenus par la Société Visée et ses filiales en trois ou quatre groupes : (i) actifs stabilisés, (ii) actifs stratégiques, et (iii) actifs en développement (qui seraient le cas échéant séparés à leur tour en actifs (a) en construction et (b) en pré-développement), et ce afin d'optimiser le financement externe du groupe Befimmo.

Sous réserve de l'obtention d'une majorité de 75 % des voix à l'assemblée générale de Befimmo (soit par l'Offrant individuellement (dans la mesure où l'Offrant détient un nombre suffisant d'Actions ou en cas d'absentéisme d'un nombre pertinent d'Actionnaires à l'assemblée générale) soit par l'Offrant ensemble avec d'autres Actionnaires qui approuvent une telle restructuration), cette restructuration sera réalisée comme suit :

(i) une scission de Fedimmo en trois ou quatre nouvelles entités pour aligner les actifs sur les groupes d'actifs susmentionnés (il reste encore à déterminer si les actifs en construction et en pré-développement seront traités ou non comme deux groupes distincts). Ces nouvelles entités auraient le statut de FIIS[119], voire de SIR institutionnelle[120] si Befimmo continuait à opérer sous le statut SIR ; [121]

(ii) un apport par la Société Visée de son universalité de biens (c'est-à-dire les actifs immobiliers et les actions des filiales et donc y compris les nouvelles entités créées en vertu de la scission de Fedimmo, ainsi que tous les autres actifs, dettes, contrats, employés, etc.) dans une nouvelle filiale à constituer qui aurait le statut de FIIS, voire de SIR institutionnelle si Befimmo continuait à opérer sous le statut SIR.[122]

Cette nouvelle filiale reprenant l'universalité de biens de Befimmo sera ensuite scindée en trois ou quatre sociétés nouvellement créées afin d'aligner l'ensemble du groupe Befimmo aux

[118] Voire au statut de société cotée de droit commun, bien que l'Offrant considère cette option comme son ultime remède tel que précisé dans ce Prospectus.

[119] Pour obtenir le statut de FIIS, la société doit faire une demande d'inscription en tant que FIIS sur la liste des FIIS auprès du SPF Finances.

[120] Pour obtenir le statut de SIR institutionnelle, la société doit saisir la FSMA de sa demande d'agrément conformément à la législation SIR.

[121] Si Befimmo était convertie en société de droit commun, ces sociétés pourraient aussi prendre la forme de sociétés de droit commun.

[122] Si Befimmo était convertie en société de droit commun, ces sociétés pourraient aussi prendre la forme de sociétés de droit commun.

groupes d'actifs susmentionnés. Ces sociétés auraient le statut de FIIS ou de SIR institutionnelle selon le cas[123] :

a. une première filiale FIIS ou SIR institutionnelle sera constituée du groupe « stratégique », et détiendra les actions dans l'une des entités issues de la scission de Fedimmo ainsi que les biens immobiliers stratégiques apportés par Befimmo et les actions dans Kubissimo SA. Elle détiendra aussi les actions dans les sociétés Meirfree SA et Vitalfree SA, qui toutes deux possèdent le tréfonds de biens immobiliers du groupe (sauf si ces deux sociétés étaient transférées à une Société Liée de l'Offrant hors du groupe Befimmo ensemble avec les sociétés opérationnelles, voir ci-dessous dans la présente section).

b. la deuxième filiale FIIS ou SIR institutionnelle sera constituée du groupe « stabilisé » et détiendra les actions dans l'une des entités issues de la scission de Fedimmo ainsi que les biens immobiliers stabilisés apportés par Befimmo et les actions dans Axento SA.

c. la troisième filiale FIIS ou SIR institutionnelle sera constituée du groupe « actifs en développement » et détiendra les actions dans l'une des entités issues de la scission de Fedimmo ainsi que les biens immobiliers en développement apportés par Befimmo et les actions dans Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Elle détiendrait aussi les actions dans Silversquare Belgium SA, dans Befimmo Property Services SA et Sparks Meeting SRL si lesdites sociétés opérationnelles n'étaient pas cédées en dehors du groupe Befimmo auparavant (voir ci-dessous dans la présente section).

d. le cas échéant, les actifs en développement seraient divisés en deux groupes, c'est-à-dire les actifs en construction et les actifs en pré-développement, ce qui résulterait en la création d'une quatrième filiale FIIS ou SIR institutionnelle selon les mêmes principes (et en vertu de la même opération de scission).

Cette séparation des actifs en différents groupes permettra d'exécuter la Stratégie. La séparation des actifs en fonction de leurs caractéristiques d'investissement permettra également de mettre en place la structure de financement la plus rentable pour chaque groupe d'actifs.

Cette séparation d'actifs pourrait s'effectuer par le biais de toute autre technique autorisée, telle l'apport *ut singuli* d'actifs, une scission partielle ou totale de Befimmo, un apport d'une ou plusieurs branches d'activités, un apport d'universalité du patrimoine de Befimmo en différentes sociétés filiales, etc.

Tant le groupe des actifs stratégiques, que ceux des actifs stabilisés et en développement pourraient ainsi bénéficier de prêts « senior » garantis par des hypothèques sur les biens immobiliers respectifs. Le groupe d'actifs stabilisés pourrait également bénéficier d'un prêt « mezzanine ». L'Offrant ou des entités liés à l'Offrant pourraient aussi consentir des prêts intra-groupe.

[123] Si Befimmo était convertie en société de droit commun, ces sociétés pourraient aussi prendre la forme de sociétés de droit commun.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, l'Offrant envisagera d'autres options pour organiser les groupes d'actifs tels que conçus ci-dessus, qui, s'ils ne peuvent être réalisés par une restructuration sociétaire, pourraient alors être organisés contractuellement en limitant le recours des parties au financement à différents pools d'actifs.

(B) Restructuration envisagée en cas de basculement des activités de Befimmo sous le régime FIIS

Outre la restructuration de base liée au refinancement envisagé, une restructuration plus large pourrait être nécessaire en fonction du nombre d'Actions qui seront détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre (ou à tout autre moment dans le futur), ainsi que par les statuts réglementaires et fiscaux de Befimmo et de l'Offrant et de leurs modifications futures éventuelles.

Comme indiqué ci-dessus, certains scénarios (notamment le « scénario alternatif » en cas de dépassement du seuil de 70 % ou le scénario qui résulterait d'une offre de reprise), mènent au basculement des activités de Befimmo du régime SIR au régime FIIS.

Les différences réglementaires entre les deux régimes font qu'une restructuration de Befimmo sera nécessaire afin de pouvoir assurer la continuité de ses activités sous le régime FIIS.

Dès lors, immédiatement avant ou immédiatement après le passage du statut SIR au statut FIIS (le cas échéant par le biais d'une restructuration), et afin de pouvoir respecter la limitation obligatoire des activités opérationnelles menées par une société soumise au statut de FIIS, il sera procédé à la vente des actions détenues (directement ou indirectement) par la Société Visée dans les sociétés opérationnelles du groupe Befimmo (selon les information publiques à disposition de l'Offrant, et à la date du présent Prospectus, il s'agit de Silversquare Belgium SA et sa filiale Silversquare Luxembourg S.A.[124], ainsi que de Befimmo Property Services SA[125] et de Sparks Meeting SRL[126]) à une société liée de l'Offrant.

Selon le management de la Société Visée, ces sociétés représenteront 16 millions d'euros de revenus pour l'exercice 2022. L'intention et la stratégie concernant l'emploi des employées concernés est la même que celle décrite à la section 5.2.3(VII).

L'Offrant aurait aussi l'intention de veiller à la cession des actions détenues dans Meirfree SA et Vitalfree SA à cette société liée. L'Offrant comprend que ceux-ci possèdent le tréfonds des biens immobiliers sis Meir 48, 2000 Anvers et Vital Decosterstraat 42-44, 3000 Louvain respectivement.

L'Offrant fera en sorte que Befimmo transfère ces actions à une société filiale directe ou indirecte de l'actionnaire unique de l'Offrant à constituer qui sera une société de droit belge non-soumise à un régime réglementaire ou fiscal spécifique. Il pourrait aussi être procédé à une scission partielle de Befimmo pour obtenir le même résultat économique, voire à une distribution de dividende en nature (ou à une vente suivie par la distribution du prix de cession ou de la créance en vertu du paiement du prix de

[124] Silversquare est la branche de coworking du groupe Befimmo.

[125] L'objet de Befimmo Property Services SA est la gestion (gérance administrative et technique) de biens immobiliers appartenant au groupe Befimmo.

[126] L'objet de Sparks Meeting est la prise de participation dans des sociétés dont l'objet principal consiste à mettre à disposition d'un ensemble de personnes des espaces de réunions.

cession).

Il sera également procédé dans cette hypothèse à une conversion en FIIS des filiales de Befimmo qui ont actuellement le statut de SIR institutionnelles, c'est-à-dire ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA, Fedimmo SA et Loi 52 SA, puisque plus de 25% du capital d'une SIR institutionnelle doit être détenu directement ou indirectement par une SIR publique. Une telle conversion requiert (i) la renonciation des SIR institutionnelles au statut de SIR institutionnelle (compétence de l'assemblée générale et majorité requise de 80% des voix) et (ii) la modification des statuts conformément au statut FIIS (majorité requise de 75% des voix). Ces deux décisions seront soumises à la condition suspensive de la confirmation par le SPF Finances de l'inscription de la société sur la liste des FIIS tenue à cet effet par le SPF Finances. Une société est inscrite sur la liste des FIIS si la demande est complète. Le SPF Finances confirme l'inscription au plus tard le 30ème jour suivant le jour où la demande d'inscription a été valablement faite ou suivant le jour où le dossier a été complété.

Cette conversion sera neutre sur le plan fiscal étant donné que le statut fiscal des SIR et des FIIS est similaire. En outre, le législateur a prévu la possibilité de conversion d'une SIR en FIIS sans conséquences sur le plan fiscal. Notamment, aucune « *exit tax* » n'est due en cas d'une telle conversion.

Cette transaction serait nécessaire également afin de préparer la conversion du statut de Befimmo de SIR en FIIS (voir ci-dessus) étant donné que plus de 25% du capital d'une SIR institutionnelle doit être détenu directement ou indirectement par une SIR publique (ce qui ne serait plus le cas si Befimmo renonçait au statut de SIR publique et optait pour le statut de FIIS).

Cette restructuration pourrait avoir un impact (y compris un impact négatif) sur la valorisation des Actions et la capacité de distribuer des dividendes, tant sur le court-terme que sur le long-terme. Elle pourrait également entrainer (après avoir épuisé les autres options raisonnables dont dispose l'Offrant) l'échange des Actions détenues par les Actionnaires après la clôture de l'Offre contre d'autres instruments financiers non cotés, tels que des actions dans une nouvelle société détenant les activités de la Société Visée après la restructuration interne ou des certificats d'actions (de ladite nouvelle société) émises par une fondation. Les Actionnaires qui n'apporteraient pas leurs Actions à l'Offre, devront s'assurer de prendre en considération l'impact potentiel de la restructuration envisagée sur leur investissement et vérifier s'il correspond toujours à leur profil de risque et politique d'investissement.

(V) Gouvernance d'entreprise

Les changements de gouvernance envisagés par l'Offrant ont été convenus dans les termes de référence du pacte d'actionnaires conclu avec AG Finance (voir la section 5.3.1(III) du présent Prospectus).

Si l'Offrant acquiert le contrôle de la Société Visée, l'Offrant a l'intention de nommer la majorité des membres du conseil d'administration de la Société Visée parmi les personnes désignées par l'Offrant en tant qu'actionnaire majoritaire (un « **Administrateur BF** »). Il est précisé que les membres de l'organe légal d'administration d'une SIR publique doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions et que la nomination de ces membres est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

En outre, les principes suivants s'appliquent :

(A) Si la Société Visée reste une SIR, sous réserve en tout état de cause des exigences légales pertinentes, les principes suivants seront mis en œuvre :

(i) le nombre total d'administrateurs indépendants sera de trois (3) ;

(ii) par le biais d'une stipulation pour autrui conformément à l'article 1121 de l'Ancien Code Civil belge, l'Offrant s'engage envers tous les autres Actionnaires :

a. d'exercer ses droits de vote, et de faire en sorte que ses Personnes Liées exercent leurs droits de vote, à l'assemblée générale de la Société Visée de manière à accorder à chaque Actionnaire de Référence le droit de désigner un candidat-membre du conseil d'administration de la Société Visée ;

b. que les Administrateurs BF ne soutiendront aucune résolution soumise à une assemblée générale des Actionnaires de Befimmo visant à supprimer ou à limiter le droit de préférence des Actionnaires ;

c. que l'Offrant et ses Personnes Liées participeront et voteront contre la suppression ou la limitation du droit de préférence des Actionnaires au sein de l'assemblée générale des actionnaires de Befimmo ;

d. de faire en sorte à ce que Befimmo ne lance pas d'augmentation de capital contre un apport en espèces ou en nature à un prix d'émission inférieur à la plus élevée des deux valeurs suivantes : (i) la Valeur de Marché et (ii) une décote de 10 % par rapport au VWAP sur 5 jours, sans le consentement du ou des Actionnaire(s) de Référence, sauf si, en raison d'événements extérieurs imprévus, Befimmo a besoin d'un financement d'urgence en fonds propres (par exemple dans le but d'éviter un événement de réalisation d'actifs), auquel cas un Actionnaire de Référence ne peut pas refuser déraisonnablement son consentement, à condition que l'augmentation de capital ne soit pas entreprise dans le but de diluer les Actionnaires de Befimmo ou de porter atteinte à leurs droits ou à la valeur de leurs Actions ;

(iii) le conseil d'administration sera valablement constitué pour délibérer et décider des matières soumises à une majorité qualifiée figurant à l'ordre du jour si au moins la moitié (1/2) des Administrateurs BF, tous les Administrateurs Indépendants et tous les Administrateurs Actionnaire de Référence, sont présents ou valablement représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, toute réunion subséquente du conseil d'administration ayant le même ordre du jour, et qui se tient après l'expiration d'une période d'attente raisonnable, sera valablement constituée pour délibérer et décider des points à l'ordre du jour si au moins la moitié (1/2) des administrateurs sont présents ou valablement représentés ;

(iv) chacune des décisions suivantes relevant de la compétence du conseil d'administration ne peut être valablement prise que par une majorité qualifiée consistant au moins de tous les Administrateurs BF et de tous les Administrateurs Indépendants présents ou représentés à la réunion pertinente du conseil d'administration :

a. la cession de biens immobiliers à un prix inférieur à 90 % de la Valeur de Marché Convenue (ou, en cas de cession d'actions, de la Valeur de Marché de la personne morale concernée) ;

b. conclure ou modifier toute convention financière (y compris les accords de couverture) qui ne serait pas à des conditions de marché ;

c. les déviations par rapport à la Stratégie qui pourraient résulter en (i) un développement à risque (c'est-à-dire sans prélocation d'au moins 30 % de l'actif en développement), (ii) l'acquisition ou les acquisitions d'un ou de plusieurs actifs immobiliers dont le coût d'investissement total (y compris le coût d'acquisition et le capex) dépasse (a) 100 €m par actif ou (b) 200 €m au total par période de 12 mois et/ou (iii) des investissements en capex dans un ou plusieurs actifs immobiliers dépassant (a) 50 €m par actif ou (b) 100 €m au total par période de 12 mois ;

d. toute transaction entre la Société Visée et/ou l'une de ses Filiales ou « sociétés du périmètre », d'une part, et l'Offrant et/ou l'une de ses Personnes Liées, d'autre part, étant entendu, en tout état de cause, qu'elles doivent être effectuées à des conditions de marché ;

e. la modification des statuts existants ou l'adoption de nouveaux statuts, autres que ceux résultant de l'émission d'actions ;

f. les fusions, scissions et autres restructurations ;

(v) en outre, il est envisagé d'adopter des règlements d'ordre intérieurs qui n'empêchent pas ou ne restreignent pas le droit d'un administrateur (i) de partager des informations avec l'actionnaire qu'il représente en fait ou (ii) de participer aux délibérations et/ou aux votes lors des réunions du conseil d'administration, au-delà de ce qui est requis en vertu des dispositions légales impératives ;

(vi) chaque Actionnaire de Référence aura le droit de désigner un (1) observateur au conseil d'administration, ayant les mêmes droits et obligations que les administrateurs, mais ne disposant que d'un vote consultatif ; et

(vii) les pouvoirs accordés au conseil d'administration en ce qui concerne le capital autorisé seront retirés et ne seront pas renouvelés.

(B) Si Befimmo devient une société de droit commun cotée en bourse, l'Offrant s'engage en outre, en plus des principes mentionnés au point (A) :

(i) à ce que Befimmo ne lance pas d'augmentation de capital sans respecter les restrictions de prix qui auraient été applicables si Befimmo avait continué à être une SIR publique ; et

(ii) dans la mesure où cela n'est pas légalement requis sous une forme similaire, à ce que Befimmo désigne un expert évaluateur conformément aux exigences de la Législation SIR, qui émettra un rapport trimestriel.

(C) En cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels, l'Offrant a l'intention de modifier la structure de gouvernance conformément à ce qui est habituel pour les sociétés non cotées, le cas échéant à un niveau différent, suite à une éventuelle restructuration prévue à la section 5.2.3(IV), sous réserve toutefois (i) des principes visés aux points 5.2.3(V)(A) et 5.2.3(V)(B) ci-dessus et (ii) des principes suivants :

(i) le conseil d'administration de la société nouvellement constituée ne comprendrait aucun administrateur indépendant, alors même que les Actionnaires qui auraient décidé de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre conserveraient un intérêt économique que ce soit en tant que porteurs de certificats de la fondation ou en tant qu'actionnaire direct (pour ceux éligibles à demander l'échange de leurs certificats en actions). Bien que l'organe d'administration de la fondation serait certes composé exclusivement d'administrateurs indépendants, la fondation elle-même n'aurait aucun représentant au niveau de la société précitée (contrairement à AG Finance, qui conserverait un représentant, et alors même que la fondation détiendrait une participation plus importante qu'AG Finance) ;

(ii) toutes (i) modifications des statuts existants ou adoption de nouveaux statuts, autres que les modifications résultant d'émissions d'actions, et (ii) fusions, scissions et autres restructurations, nécessiteront l'approbation unanime de l'Offrant et d'AG Finance tant qu'AG Finance (selon le cas, avec ses Personnes Liées) détiendra au moins 995.609 Actions dans Befimmo ;

(iii) le conseil d'administration sera valablement constitué pour délibérer et décider des points figurant à l'ordre du jour si au moins la moitié (1/2) des administrateurs, y compris l'administrateur nommé sur présentation d'AG Finance, sont présents ou valablement représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, toute réunion subséquente du conseil d'administration ayant le même ordre du jour, et qui se tient après l'expiration d'une période d'attente raisonnable, sera valablement constituée pour délibérer et décider des points à l'ordre du jour si au moins la moitié (1/2) des administrateurs sont présents ou valablement représentés;

(iv) chacune des décisions suivantes relevant de la compétence du conseil d'administration ne peut être valablement prise que par une majorité qualifiée d'au moins la moitié (1/2) des Administrateurs BF et de l'administrateur nommé sur présentation d'AG Finance présents ou représentés à la réunion concernée du conseil d'administration (un vote à majorité qualifiée similaire s'appliquera au niveau de l'assemblée générale des actionnaires (nécessitant le vote favorable d'AG Finance, si elle n'est pas en conflit d'intérêt) si l'assemblée générale est compétente) :

a. cessions de biens immobiliers à un prix inférieur à 90 % de la Valeur de Marché Convenue (ou, en cas de cession d'actions, de la Valeur de Marché de la personne morale concernée) ;

b. conclure ou modifier toute convention financière (y compris les accords de couverture) qui ne serait pas à des conditions de marché ;

c. les déviations par rapport à la Stratégie qui pourraient résulter en (i) un développement à risque (c'est-à-dire sans prélocation d'au moins 30 % de l'actif en développement), (ii) l'acquisition ou les acquisitions d'un ou de

plusieurs actifs immobiliers dont le coût d'investissement total (y compris le coût d'acquisition et le capex) dépasse (a) 100 €m par actif ou (b) 200 €m au total par période de 12 mois et/ou (iii) des investissements en capex dans un ou plusieurs actifs immobiliers dépassant (a) 50 €m par actif ou (b) 100 €m au total par période de 12 mois ;

d. toute transaction entre la Société Visée et/ou l'une de ses Filiales ou « sociétés du périmètre », d'une part, et l'Offrant et/ou l'une de ses Personnes Liées, d'autre part, étant entendu, en tout état de cause, qu'elles doivent être effectuées à des conditions de marché ; et

(v) en outre, au vu de l'objectif de poursuivre les activités de la Société Visée sous le régime FIIS en cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels (et à moins que Befimmo ne soit préalablement devenue une société cotée de droit commun), la structure de gouvernance doit, au besoin, tenir compte de la législation applicable à cet égard. Il est en outre entendu que, dans le cas d'un transfert des activités de la Société Visée à l'Offrant, tel qu'il est prévu à la section 5.2.3(IV)(B), ces principes de gouvernance seront organisés au niveau de l'Offrant.

(VI) Statuts de Befimmo

Les stipulations pour autrui énoncées à la section 5.2.3(V)(A)(ii) ci-dessus ont été incluses dans les termes de référence du pacte d'actionnaires conclu entre l'Offrant et AG Finance. Les autres principes énoncés à la section 5.2.3(V) ci-dessus seront également inclus dans les statuts et/ou les règles de gouvernance internes de Befimmo que l'Offrant a l'intention de modifier en conséquence. En plus de ces modifications, dans les différents scénarios, les dispositions suivantes s'appliquent (en tout état de cause, sans préjudice des modifications qui résulteraient de toute restructuration actuellement envisagée ou envisagée à l'avenir) :

(A) si Befimmo reste une SIR, l'Offrant n'envisage actuellement pas de nouvelles modifications immédiates des statuts.

(B) si Befimmo devient une société cotée de droit commun, les statuts seront modifiés dans la mesure du nécessaire afin de supprimer les références à la Législation SIR pertinentes.

(C) en cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels, les statuts de Befimmo seront modifiés dans la mesure du nécessaire (le cas échéant afin de refléter les changements résultant du fait que Befimmo opte pour le régime FIIS, le cas échéant par le biais d'une restructuration). Il est à nouveau à noter que dans ce cas, elle se réserve le droit, dans la mesure du possible, de procéder à une restructuration de la Société Visée et que, par conséquent, les statuts de l'Offrant seraient modifiés en conséquence.

(VII) L'emploi à Befimmo

S'appuyant sur l'héritage de Brookfield en tant que propriétaire-exploitant d'actifs immobiliers, l'Offrant reconnaît la valeur et l'importance considérables d'une équipe de gestion dévouée ainsi que d'employés talentueux et motivés pour obtenir des résultats supérieurs. L'objectif de l'Offrant est de développer les sociétés du portefeuille en étroite collaboration et en toute confiance avec la direction, les employés et leurs représentants, et d'agir comme un partenaire fiable pour le groupe Befimmo.

Brookfield se considère comme une entreprise citoyenne et apprécie le fait que Befimmo s'est engagée envers la communauté locale à agir de manière responsable et prévenante vis-à-vis de ses employés, ce que l'Offrant a l'intention de respecter.

L'Offrant a l'intention de poursuivre et de renforcer le dialogue avec tous les employés de Befimmo, et fait confiance à la direction de Befimmo en ce qui concerne la stratégie et le plan d'action en cours, dans le but de soutenir l'équipe de direction dans le maintien et le développement d'un cadre attractif et compétitif pour attirer, développer continuellement et retenir une base d'employés de premier ordre.

A la date du présent Prospectus, l'Offrant n'a pas l'intention de modifier les conditions d'emploi générales au sein de Befimmo.

La restructuration, tant interne, que suite au passage potentiel des activités de Befimmo du statut SIR au statut de FIIS ou de société de droit commun, engendrera toutefois le transfert des contrats d'emploi des employés du groupe Befimmo, soit à des filiales de Befimmo (ou de l'Offrant) existantes ou à créer, soit le cas échéant à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant, ou bien la cession des actions de différentes entités du groupe Befimmo qui sont employeurs à d'autres entités du groupe Befimmo ou à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant.

Si les restructurations engendrent le transfert de certains contrats d'emploi, ce transfert aurait lieu dans le respect des conditions d'emploi et d'ancienneté existants des employés respectifs.

Il est renvoyé aux sections 5.2.3(III)(B) et 5.2.3(IV) ci-dessus pour plus d'informations quant aux différents scénarios possibles.

La cession éventuelle des sociétés opérationnelles à une entité sœur de l'Offrant pourrait résulter en la séparation fonctionnelle des employés des sociétés opérationnelles du reste du groupe de Befimmo (dans la mesure où tel ne serait pas encore le cas maintenant).

La séparation du portefeuille en différents groupes d'actifs telle que décrite ci-dessus, pourrait aussi engendrer le transfert des employés dont la fonction est dédiée (en majorité le cas échéant) à des activités liées à un certain groupe d'actifs aux entités opérant ce groupe d'actifs.

Il n'empêche que l'intention reste de préserver une gestion centralisée du portefeuille du groupe même à l'issue de la séparation des actifs, ce qui se ferait en activant une des sociétés holding à créer lors de la restructuration, et/ou en mettant en place des contrats de service entre différentes entités du groupe.

(VIII) Politique de dividende de Befimmo

Si la Société Visée reste une SIR, elle continuera à distribuer des dividendes conformément aux exigences énoncées à cet égard à l'article 13 de l'Arrêté royal SIR. Une obligation de distribution minimale de dividendes existerait aussi en cas de passage du statut SIR au statut FIIS, et ce en vertu de l'article 22 de l'Arrêté royal de 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés.

Même si la Société Visée devenait une société cotée de droit commun, et tant que (i) l'Offrant ne détient pas la totalité des Actions de la Société Visée et (ii) l'engagement y afférent dans les termes de référence du pacte d'actionnaires conclu avec AG Finance restera en vigueur, l'Offrant exercerait ses droits de

vote pour s'assurer que la Société Visée, dans la mesure où cela est légalement permis, maintienne une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (c'est-à-dire le régime applicable à une SIR et la politique de dividende habituellement suivie par celle-ci).

Même si l'obligation de distribution minimale était maintenue, il n'existe aucune certitude que le montant actuel du dividende en euros serait préservé à l'issue de l'Offre. En effet, le refinancement de la dette et la restructuration du portefeuille immobilier, ainsi que les investissements envisagés, sont des facteurs susceptibles de limiter le bénéfice net disponible, ce qui réduirait mécaniquement le dividende. Cela dépendrait des conditions du marché des capitaux au moment du refinancement ainsi que de la vitesse d'exécution de la Stratégie. Si cela devait se produire, ce serait probablement, dans les premières années qui suivent la clôture de l'Offre.

L'Offrant est un investisseur qui vise le long-terme et sa stratégie pourrait dès lors conduire à une réduction des dividendes distribués en faveur d'un réinvestissement dans l'entreprise pour rechercher des plus-values potentielles sur un horizon plus lointain.

Si la Société Visée était dissoute en raison de sa fusion avec l'Offrant ou était dissoute et mise en liquidation, la politique de dividendes telle que décrite ci-dessus serait appliquée au niveau de l'entité dont les actions (ou certificats portant sur ses actions) seraient émis aux Actionnaires suite à cette dissolution (c'est-à-dire soit l'Offrant en cas de fusion, soit une filiale nouvellement constituée en cas de liquidation de la Société Visée).

5.2.4 *Avantages pour les Actionnaires de Befimmo*

L'Offre étant structurée comme une offre en espèces, l'avantage principal et immédiat de l'Offre pour les Actionnaires est de recevoir le Prix de l'Offre (qui constitue une valorisation attrayante compte tenu des niveaux de négociation des actions de la majorité des sociétés immobilières publiques européennes avec des décotes significatives par rapport à la valeur intrinsèque depuis le début de la crise du COVID-19) et la prime implicite de ce prix, qui s'élève à :

- 51,8 % par rapport au dernier cours de 31,30 € au moment de la suspension de la cotation de Befimmo le 24 février 2022 (*i.e.* la Date de Référence) ;
- 45,0 % par rapport aux cours moyens pondérés sur base des volumes sur 3 mois de 32,76 € par Action pour la période se terminant à la Date de Référence ;
- 29,3 % par rapport au cours le plus élevé des 12 derniers mois avant la Date de Référence de 36,75 € par Action ; et
- 17,3 % par rapport au consensus des analystes, avec une médiane de 40,50 € par Action à la Date de Référence.

Le Prix de l'Offre constitue également une opportunité pour les Actionnaires d'obtenir une liquidité immédiate et certaine. Les actionnaires auront la possibilité de recevoir la totalité de leur contrepartie en espèces à un niveau de prix non-atteint par le cours de l'action de la Société Visée depuis mars 2020.

Une justification plus détaillée du Prix de l'Offre se trouve dans la section 5.1.4.

5.3 **Soutien à l'Offre**

5.3.1 ***Soutien à l'Offre par les Actionnaires de Soutien***

Le 2 février 2022, l'Offrant et les Actionnaires de Soutien ont conclu un accord concernant (i) la structure, le dépôt, le lancement et la conduite de la présente Offre, (ii) un engagement irrévocable soft de la part d'AXA Belgium et d'AG Finance, d'apporter la totalité, respectivement une partie, de leurs Actions à l'Offre et (iii) des termes de référence d'un pacte d'actionnaires concernant les participations (directes ou indirectes) de l'Offrant et d'AG Finance dans la Société Visée à partir de la Date de Paiement Initiale. Pour dissiper tout doute, l'accord n'a pas pour effet que l'Offrant et les Actionnaires de Soutien agissent de concert (au sens de l'article 3, §1, 5° de la Loi OPA et de l'article 1, §2, 5° de l'Arrêté royal OPA).

(I) Dispositions relatives à la conduite de l'Offre

Cette partie de la convention contient des dispositions relatives aux caractéristiques de l'Offre ainsi qu'un engagement de statu quo des Actionnaires de Soutien concernant leurs Actions, un engagement d'exclusivité des Actionnaires de Soutien, ainsi qu'un engagement de partage de la plus-value excédentaire réalisée par les Actionnaires de Soutien en cas de contre-offre.

(A) Engagements de statu quo

Chacun des Actionnaires de Soutien s'est engagé (et s'est porté fort pour ses Personnes Liées et les personnes agissant en tant qu'Intermédiaires pour eux ou leurs Personnes Liées (à l'exclusion de tout Gestionnaire d'Actifs Lié)) à ne pas acquérir, céder ou offrir des Actions, (à l'exclusion des Actions Exclues), ou conclure un quelconque accord pour ce faire, autrement qu'en exécution des Engagements Irrévocables Softs, dans le cadre d'autres transactions avec l'Offrant ou dans le contexte de transactions avec ou entre leurs Personnes Liées (sous réserve d'une clause de retour automatique habituelle).

Les engagements de statu quo deviendront caducs si les Engagements Irrévocables Softs prennent fin.

(B) Engagement d'exclusivité

Chaque Actionnaire de Soutien s'est engagé à ne pas :

- entamer des discussions ou des négociations ou conclure un accord avec la Société Visée et/ou tout autre tiers en rapport avec une transaction ou une transaction potentielle en vue de lancer une contre-offre ; ou

- annoncer ou lancer (seul ou de concert entre eux et/ou avec des tiers) une offre publique d'acquisition sur la Société Visée autre que l'Offre.

Cet engagement d'exclusivité devient caduc si les Engagements Irrévocables Softs prennent fin.

Toutefois, à compter de la réception par le conseil d'administration de Befimmo d'une offre indicative par un contre-offrant potentiel à un niveau de prix supérieur d'au moins 5% au Prix de l'Offre et/ou du dépôt d'une contre-offre et tant que l'Offrant n'a pas modifié les conditions de l'Offre par le biais d'une augmentation de prix conformément à l'article 37 de l'Arrêté royal OPA, laquelle augmentation de prix

doit être supérieure d'au moins 5% par rapport au prix de cette contre-offre, les Actionnaires de Soutien seront autorisés à entamer des discussions ou des négociations ou à conclure un accord avec le contre-offrant (potentiel) en relation avec l'offre indicative, *c.q.* la contre-offre, étant entendu qu'ils ne pourront pas s'engager :

- à ne pas vendre les Actions Engagées à l'Offrant dans des circonstances où les Engagements Irrévocables Softs continueraient à s'appliquer (étant entendu que les Actionnaires de Soutien sont autorisés à s'engager à ne pas vendre les Actions Engagées à l'Offrant sous condition que les Engagements Irrévocables Softs prennent fin) ; ou

- à vendre les Actions Engagées au contre-offrant (ou à l'une de ses Personnes Connectées) dans des circonstances où les Engagements Irrévocables Softs continueraient à s'appliquer (étant entendu que les Actionnaires de Soutien sont autorisés à conclure une vente sous condition que les Engagements Irrévocables Softs prennent fin),

à condition que chaque Actionnaire de Soutien soit en mesure d'honorer dans les délais impartis les engagements qu'il a pris envers l'Offrant conformément à l'accord conclu avec l'Offrant.

(II) Engagements Irrévocables Softs

Les Actionnaires de Soutien ont chacun conclu un engagement irrévocable soft d'acceptation (les « **Engagements Irrévocables Softs** ») d'apporter à l'Offre au plus tard à 15h30 CET le 5ème Jour Ouvrable suivant l'ouverture de la Période d'Acceptation Initiale :

- en ce qui concerne AG Finance, 1.591.630 Actions qu'elle détenait directement au moment de la signature de l'accord de conduite de l'Offre (soit 5,6% des Actions) ; et

- en ce qui concerne AXA Belgium, la totalité des 2.741.438 Actions qu'elle détenait directement au moment de la signature de l'accord de conduite de l'Offre (soit 9,6 % des Actions)

(ensemble, les « **Actions Engagées** »)

et de ne pas retirer leur acceptation en ce qui concerne lesdites Actions Engagées, nonobstant le fait qu'ils puissent être en mesure de le faire en vertu de la Loi OPA ou de l'Arrêté royal OPA ou de toute disposition du présent Prospectus.

Les Engagements Irrévocables Softs prennent fin dans les conditions suivantes :

- si l'Offre devient caduque ou est retirée ;

- en cas de dépôt d'une contre-offre, l'avant-dernier Jour Ouvrable de la période d'acceptation initiale de cette contre-offre, à moins que l'Offrant n'ait auparavant modifié les conditions de l'Offre par le biais d'une augmentation de prix conformément à l'article 37 de l'Arrêté royal OPA tel que publié conformément à l'article 38 de l'Arrêté royal OPA, laquelle augmentation de prix doit être supérieure d'au moins 5% du prix de cette contre-offre, auquel cas les Engagements Irrévocables Softs continueront d'être contraignantes jusqu'à ce qu'elles prennent fin conformément à ce qui précède.

(III) Termes de référence du pacte d'actionnaires

L'Offrant et AG Finance, ont conclu des termes de référence d'un pacte d'actionnaires qui prendront effet au moment de l'acquisition d'Actions par l'Offrant conformément à l'Offre à la Date de Paiement Initiale, mais qui ne constituent pas une action de concert au sens de la Loi SIR ou de la Loi OPA.

Les termes de référence du pacte d'actionnaires, sous réserve de leur entrée en vigueur, prévoient ce qui suit :

- les dispositions prévues en matière de gouvernance d'entreprise énoncées à la section 5.2.3(V) du présent Prospectus ;

- tant que la Société Visée reste une société cotée, (a) l'Offrant s'engage à ne pas procéder à une cession d'Actions à la suite de laquelle (i) il ne détiendrait plus 50 % des Actions au moins, ou (ii) n'exercerait plus un contrôle exclusif sur la Société Visée et (b) l'actionnaire de l'Offrant s'engage à ne pas procéder directement ou indirectement à une cession ou à un partage du contrôle sur l'Offrant, sans dans chaque cas imposer à l'acquéreur (dans le cas où aucune obligation légale de procéder à une offre publique d'acquisition obligatoire n'incomberait à l'acquéreur) l'obligation de procéder volontairement à une offre publique d'acquisition à un prix (implicite) non moins favorable que celui reçu par l'Offrant ou l'actionnaire de l'Offrant pour les Actions cédées ;

- certains accords concernant la cessibilité des Actions (qui ne s'appliquent toutefois pas aux Actions Exclues ni à toute autre Action qui est ou serait acquise pour le compte de tiers selon des accords similaires) :

    - AG Finance a conclu un engagement de statu quo d'un an concernant ses Actions (et s'est portée fort de la même manière pour les autres entités du Groupe AG Real Estate) à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Définitive ;

    - en cas de cession d'Actions par AG Finance (ou toute autre entité du Groupe AG Real Estate pour lesquelles AG Finance s'est portée fort) après cette période de statu quo, l'Offrant se voit accorder un droit de préemption sur ces Actions ;

    - les limitations de cessibilité ne s'appliquent pas aux cessions libres, c'est-à-dire une cession par AG Finance ou toute autre entité du groupe AG Real Estate à une Personne Liée sous réserve de l'inclusion habituelle d'une clause de retour automatique ;

    - uniquement en cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels, un droit de suite au profit de chaque partie aux termes de référence du pacte d'actionnaires et de leurs Personnes Liées entrera en vigueur relativement à (i) un transfert direct ou indirect d'Actions par l'Offrant à un tiers acquéreur qui ferait en sorte que l'Offrant ne détienne plus, directement ou indirectement, le contrôle exclusif de la Société Visée ou la majorité des Actions, ou (ii) lorsque l'actionnaire de l'Offrant, directement ou indirectement, propose de transférer ou de partager le contrôle de l'Offrant ;

- uniquement en cas de radiation des Actions d'Euronext Brussels, une obligation de suite, toutefois à un prix minimum, entrera en vigueur relativement à un transfert direct ou indirect de toutes les Actions de l'Offrant à un tiers acquéreur.

- l'Offrant s'est engagé à prendre toutes les mesures raisonnables, utiles ou nécessaires (en tout état de cause, y compris la nomination d'une banque d'investissement) à partir du 54ème mois qui suit la clôture de l'Offre (c'est-à-dire après la clôture de la Période d'Acceptation Définitive après avoir épuisé toutes les possibilités d'extension ou de réouverture) en vue de créer une possibilité aux Actionnaires de vendre leurs titres au plus tard au cinquième anniversaire suivant la clôture de l'Offre à un prix qui n'est pas inférieur à la Valeur de Marché Liquidité.

  Si l'Offrant ne parvient pas à organiser cette possibilité de vente (par exemple s'il ne réussit pas à trouver un acheteur au prix et dans le délai susmentionnés), à partir dudit cinquième anniversaire, AG Finance et ses Personnes Liées auront le droit de vendre leurs titres à l'Offrant à un prix qui sera déterminé par une banque d'investissement internationale indépendante de renom.

  La banque d'investissement sera chargée de valoriser les Actions sur la base des méthodes de valorisation suivantes : (i) la Valeur de Marché Liquidité, (ii) une analyse des opérations comparables, (iii) une analyse des flux de trésorerie actualisés et (iv) une analyse de la performance historique du cours de l'action. Les méthodes seront pondérées comme suit : le cours de l'action à 50%, les trois autres méthodes à 1/6ème chacune.

  Si AG Finance ou ses Personnes Liées exercent cette option de vente, l'Offrant procédera à une offre publique d'acquisition au même prix, accordant ainsi le même droit de liquidité à tous les autres Actionnaires. Cette offre publique d'acquisition sera lancée (et finalisée) aussi vite que raisonnablement possible en respectant la loi applicable (notamment les articles 20 à 23 de l'Arrêté royal OPA).

  En cas de radiation des Actions, chaque Actionnaire qui est ou est devenu partie aux termes de référence du pacte d'actionnaires et ses Personnes Liées, se verront accorder ce droit de liquidité et le prix sera déterminé seulement sur la base des trois premières méthodes (chacune pondérée à un tiers).

Les termes de référence du pacte d'actionnaires cessent de s'appliquer à tout Actionnaire au moment où il ne détient plus d'Actions de Befimmo. Les termes de référence du pacte d'actionnaires ont une durée déterminée de 10 ans, avec reconduction tacite pour de nouvelles périodes consécutives de 10 ans. Hormis ces hypothèses, toute modification de la durée des termes de référence du pacte d'actionnaires ou des autres dispositions requiert le consentement de toutes les parties.

5.3.2 *Soutien à l'Offre par Befimmo*

Le 21 janvier 2022, un représentant de l'Offrant a eu une réunion informelle avec le président du conseil d'administration de Befimmo pour exposer les réflexions de l'Offrant en ce qui concerne une offre publique d'acquisition (à ce moment-là) potentielle sur Befimmo.

Le 4 février 2022, l'Offrant a envoyé une lettre au président et CEO de Befimmo dans laquelle il a indiqué envisager une offre potentielle sur Befimmo pour un prix par action entre 45 € et 47 € et dans laquelle il a demandé accès à certaines informations dans le cadre d'une *due diligence* confirmatoire pour qu'il puisse finaliser son analyse.

Le 11 février 2022, Brookfield Property Group Limited (une société liée de l'Offrant) a conclu un accord de confidentialité avec Befimmo. Dans le cadre de cet accord, (i) Befimmo a confirmé être prêt à divulguer certaines informations confidentielles à l'Offrant et (ii) Brookfield Property Group Limited s'est engagée (et s'est portée fort pour ses Sociétés Liées) à certaines obligations de *standstill* (sans préjudice du droit de lancer une offre publique d'acquisition) et un engagement de non-concurrence et de non-sollicitation.

Le 14 février 2022, l'Offrant et ses conseils ont reçu accès à une *data room* contenant les informations concernant entre autres (i) les estimations financières tenant compte du programme de rotation du portefeuille, (ii) le portefeuille en général (les loyers, le résultat opérationnel net (*net operating income*) par immeuble, les valorisations et les investissements planifiés), (iii) le projet ZIN (rapport type *vendor due diligence*, budget), (iv) quelques modèles de contrat de loyer, (v) le financement de l'entreprise, et (vi) la situation des principaux litiges en cours.

Le 23 février 2022, la direction de Befimmo a présenté sa nouvelle stratégie. Un résumé de cette stratégie est repris dans l'Annexe II, section B.

Après cette période de *due diligence*, le 24 février 2022, Brookfield Property Group Limited a soumis une lettre d'offre à Befimmo dans laquelle elle a confirmé son intention conditionnelle de lancer l'Offre et dans laquelle elle a sollicité le soutien du conseil d'administration de Befimmo.

Le 24 février 2022, Befimmo, après évaluation par le conseil d'administration, a confirmé (i) son soutien de principe à l'Offre, en tant qu'une obligation de moyens, sous réserve de l'examen du Prospectus final et des obligations fiduciaires individuelles de chaque membre du conseil d'administration, pour que ses administrateurs émettent une recommandation positive du conseil d'administration aux Actionnaires sur l'Offre par le biais du Mémoire en Réponse ; et (ii) qu'elle n'apportera pas ses Actions Propres à l'Offre.

Après évaluation du Prospectus, le conseil d'administration de Befimmo a décidé à l'unanimité de soutenir l'Offre et de conseiller à ses Actionnaires d'apporter leurs Actions à l'Offre.

5.4 **Régularité et validité de l'Offre**

5.4.1 ***Décision de l'organe d'administration de lancer l'Offre***

Le 23 février 2022, l'organe d'administration de l'Offrant a donné son accord pour soumettre une lettre d'offre à Befimmo et lancer ensuite une Offre sur Befimmo (éventuellement suivie d'une Offre de Reprise).

5.4.2 ***Exigences de l'article 3 de l'Arrêté royal OPA***

L'Offre a été lancée conformément aux exigences énoncées à l'article 3 de l'Arrêté royal OPA :

- l'Offre porte sur toutes les Actions, c'est-à-dire sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par Befimmo (à la date du présent Prospectus, Befimmo a émis 28.445.971 actions sans désignation de valeur nominale);

- la disponibilité inconditionnelle et irrévocable des fonds nécessaires au paiement du Prix de l'Offre pour toutes les Actions a été confirmée par BNP Paribas Fortis S.A. par le biais de deux attestations de fonds du 24 février 2022 pour un montant total d'EUR 1.351.183.623 (voir aussi la section 5.11.1(I));

- l'Offre, ainsi que ses conditions et règles, sont conformes aux dispositions de la Loi OPA et de l'Arrêté royal OPA. L'Offrant considère que ces conditions, notamment le Prix de l'Offre, sont telles qu'elles permettent normalement à l'Offrant d'obtenir le résultat recherché ;

- l'Offrant s'engage, pour ce qui le concerne, à mener l'Offre à son terme, sans préjudice toutefois des conditions énoncées à la section 5.1.5 du Prospectus et des dispositions prévues aux articles 16 et 17 de l'Arrêté royal OPA ; et

- la Banque-Guichet centralisera la réception des Formulaires d'Acceptation, directement ou indirectement, ainsi que le paiement du Prix de l'Offre.

5.4.3 *Examen de l'Offre par les autorités de la concurrence*

La concentration résultant de la réalisation de l'Offre est soumise à la condition suspensive de l'approbation par l'ABC.

La notification de la concentration résultant de la réalisation de l'Offre auprès de l'ABC a été effectuée le 25 avril 2022.

L'approbation en phase I par l'ABC a été obtenue le 6 mai 2022. La condition suspensive y afférente est dès lors satisfaite depuis le 6 mai 2022.

5.4.4 *Approbations réglementaires*

L'Offre n'est soumise à aucune approbation réglementaire, autre que l'approbation du présent Prospectus par la FSMA, qui a été accordée le 31 mai 2022, et l'approbation mentionnée à la section 5.4.3 ci-dessus.

5.4.5 *Dérogations à la Loi OPA et à l'Arrêté royal OPA*

Compte tenu de l'obligation légale stipulée à l'article 23, § 3 de la Loi SIR, l'Offrant souhaite éviter que la Période d'Acceptation d'une éventuelle réouverture (volontaire ou obligatoire) de l'Offre tombe dans les mois de juillet et août, à savoir les mois d'été et la période de vacances pendant laquelle il sera moins probable que la plupart des Actionnaires seront disponibles ou auront la possibilité de prendre une décision dûment informée quant à l'acceptation de l'Offre dans le cadre d'une éventuelle réouverture.

Dans ce cadre et à la demande de l'Offrant, la FSMA a, conformément à l'article 35, § 1 de la Loi OPA, accordé certaines dérogations aux délais prévus à l'Arrêté royal OPA et plus spécifiquement aux articles 30 et 36, 1er alinéa de l'Arrêté royal OPA.

Plus spécifiquement, la FSMA a accordé les dérogations suivantes :

- dérogation du délai maximal de 10 semaines à partir de l'ouverture de la période d'acceptation initiale qui s'applique à une réouverture volontaire de la Période d'Acceptation Initiale (art. 30 de l'Arrêté royal OPA) : l'Offrant peut dès lors rouvrir, le cas échéant, l'Offre volontairement au 29 août 2022 pour une période de quinze (15) Jours Ouvrables qui se termine le 16 septembre 2022; et

- dérogation de l'obligation de rouvrir l'Offre si l'Offrant détient, à l'expiration de la Période d'Acceptation Initiale, 90 % ou plus des Actions, au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrables qui suivent la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (art. 36, 1er alinéa de l'Arrêté royal OPA) : l'Offrant peut dès lors rouvrir, le cas échéant, l'Offre obligatoirement au 29 août 2022 (pour une période de quinze (15) Jours Ouvrables qui se termine le 16 septembre 2022).[127]

Compte tenu d'une éventuelle prorogation volontaire de la Période d'Acceptation Initiale, telle que prévue à la section 5.5.2, les différents scénarios peuvent être synthétisés comme suit :

Scénario	Conséquences
A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**avant prolongation**), l'Offrant détient moins de 50 % + 1 des Actions	L'Offrant décidera ou non de proroger la date de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale volontairement du 5 juillet 2022 jusqu'au 16 août 2022. Si l'Offrant décide de ne pas proroger la date de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, il décidera ou non de renoncer à la condition suspensive de l'Offre y afférente.
A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**prorogée**), l'Offrant détient moins de 50 % + 1 des Actions	L'Offrant décidera ou non de renoncer à la condition suspensive de l'Offre y afférente. Si l'Offrant renonce à la condition suspensive, l'Offre sera rouverte volontairement le 29 août 2022 jusqu'au 16 septembre 2022. Cette réouverture bénéficie d'une dérogation à l'article 30 de l'Arrêté royal OPA. Si l'Offrant ne renonce pas à la condition suspensive, l'Offre deviendra caduque.
A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**prorogée volontairement ou non**), l'Offrant détient entre 50 % + 1 et 70 % des Actions	L'Offre sera clôturée et dès lors ne sera pas rouverte sauf si, en fonction d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, l'Offrant estime pouvoir atteindre le seuil de 95 %.

[127] Cette dérogation est cependant seulement nécessaire si la Période d'Acceptation Initiale n'est pas prorogée.

A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**prorogée volontairement ou non**), l'Offrant détient plus de 70 % et moins de 90 % des Actions	Si l'Offrant ne dépasse que légèrement le seuil de 70 % des Actions et s'il estime ne pas pouvoir atteindre le seuil 95 % des Actions, l'Offrant envisagera de clôturer l'Offre sans réouverture. Dans toute autre situation, l'Offre sera rouverte volontairement le 29 août 2022 jusqu'au 16 septembre 2022. Cette réouverture bénéficie d'une dérogation à l'article 30 de l'Arrêté royal OPA.
A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**prorogée volontairement ou non**), l'Offrant détient au moins 90 % des Actions	L'Offre sera rouverte obligatoirement le 29 août 2022 jusqu'au 16 septembre 2022. En absence d'une prolongation volontaire de la Période d'Acceptation Initiale, cela constitue une dérogation de l'article 36 de l'Arrêté royal OPA.
A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale (**prorogée volontairement ou non**), l'Offrant détient au moins 95 % des Actions	L'Offre sera rouverte en tant qu'Offre de Reprise le 29 août 2022 jusqu'au 16 septembre 2022.

Si les seuils de 90 % ou 95 % ne sont atteints qu'après une réouverture volontaire ou obligatoire, la réouverture obligatoire et/ou l'Offre de Reprise (le cas échéant) auront lieu dans les délais prévus par l'Arrêté royal OPA. Les différentes hypothèses et les dates y afférentes, sont reflétées dans le calendrier indicatif à la section 5.1.6.

5.5 Acceptation de l'Offre

5.5.1 *Période d'Acceptation Initiale*

La Période d'Acceptation Initiale de l'Offre court à partir de 9:00 heures CET le 7 juin 2022 jusqu'à 16:00 heures CET le 5 juillet 2022, sous réserve de prolongation.

5.5.2 *Prolongation de la Période d'Acceptation Initiale*

Conformément à l'article 31, deuxième alinéa de l'Arrêté royal OPA, la Période d'Acceptation Initiale peut être prorogée de cinq (5) Jours Ouvrables. Tel serait le cas si, à tout moment pendant la période d'Offre, l'Offrant (ou le cas échéant une personne agissant de concert avec l'Offrant) acquerrait ou s'engageait à acquérir, autrement que par le biais de l'Offre, des Actions à un prix supérieur au Prix de l'Offre. Dans ce cas, le Prix de l'Offre sera aligné sur ce prix supérieur et la Période d'Acceptation Initiale sera prorogée de cinq (5) Jours Ouvrables, à compter de la publication de l'augmentation du prix, afin de permettre à tous les Actionnaires d'accepter l'Offre à ce prix supérieur.

En outre, conformément à l'article 40, §1, 4° de l'Arrêté royal OPA, en cas de contre-offre, la Période

d'Acceptation sera également prorogée jusqu'à l'expiration de la période d'acceptation de la contre-offre.

De plus, l'Offrant a le droit de prolonger la Période d'Acceptation Initiale une fois, volontairement et sur une base discrétionnaire, sans excéder la durée maximale totale de dix (10) semaines à compter du début de la Période d'Acceptation Initiale. Le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant déterminera si la Période d'Acceptation Initiale est clôturée ou prolongée. Dans ce dernier cas, la nouvelle date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale prolongée sera le 16 août 2022 et la Date de Paiement Initiale nouvellement envisagée sera alors également prorogée au 6 septembre 2022.

Il est précisé que l'Offrant se réserve seulement ce droit de décider de proroger la Période d'Acceptation Initiale volontairement si, à la date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale prévue avant sa prorogation éventuelle (à savoir le 5 juillet 2022), moins de 50 % + 1 des Actions ont été apportées à l'Offre et que dès lors la condition suspensive y afférent n'est pas (encore) satisfaite.

Si l'Offrant parvenait à acquérir le seuil minimum de 50 % + 1, la Période d'Acceptation Initiale ne serait pas prorogée volontairement, sans préjudice du droit de procéder à une réouverture volontaire tel que prévu à la section 5.6.1 ci-dessous.

5.6 **Réouverture de l'Offre**

L'Offre doit ou peut être rouverte dans les cas suivants :

5.6.1 ***L'Offrant acquiert moins de 90 % des Actions : réouverture volontaire***

Si l'Offrant détient moins de 90 % des Actions après la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant se réserve le droit de rouvrir l'Offre, de façon discrétionnaire.

Compte tenu des dérogations accordées par la FSMA, cette réouverture volontaire commencera le 29 août 2022 pour une Période d'Acceptation Subséquente de quinze (15) Jours Ouvrables, se terminant le 16 septembre 2022.

Il est précisé que si l'Offrant (i) ne détient pas le seuil minimum de 50 % + 1 des Actions prévu dans la condition suspensive à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale et renonce à cette condition ou (ii) dépassait d'emblée un seuil de 70 % des Actions, l'Offrant envisagerait de rouvrir volontairement la Période d'Acceptation.

En revanche, si l'Offrant parvenait à acquérir un nombre d'Actions (i) reflétant une marge confortable au-dessus du seuil minimum de 50 % + 1, sans excéder les 70 % des Actions, ou (ii) qui ne dépasse que légèrement le seuil de 70 % des Actions, et si l'Offrant estime qu'il serait difficile d'atteindre les 95 %, l'Offrant envisagerait clôturer l'Offre sans réouverture, afin d'éviter devoir mettre en place des scénarios alternatifs pour gérer la condition de *free float* d'une SIR publique faute d'atteindre le seuil de 95% (voir section 5.2.3(III)(B)(iii) ci-dessus).

5.6.2 ***L'Offrant acquiert au moins 90 % des Actions : réouverture obligatoire***

Si l'Offrant détient au moins 90% des Actions après la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre sera obligatoirement rouverte aux mêmes conditions conformément à l'article 35, 1° de l'Arrêté royal OPA.

Compte tenu des dérogations accordées par la FSMA, cette réouverture obligatoire commencera le 29 août 2022 pour une Période d'Acceptation Subséquente de quinze (15) Jours Ouvrables, se terminant le 16 septembre 2022.

La réouverture obligatoire en vertu de l'article 35, 1° de l'Arrêté royal OPA s'applique également si le seuil susmentionné de 90% n'est pas atteint immédiatement à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, mais seulement après la Période d'Acceptation Subséquente résultant d'une réouverture volontaire.

Dans ce cas, l'Offre sera rouverte, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrables à compter de la publication des résultats de la dernière Période d'Acceptation, pour une Période d'Acceptation complémentaire de cinq (5) Jours Ouvrables au moins et quinze (15) Jours Ouvrables au plus.

5.6.3 *L'Offrant acquiert au moins 95 % des Actions.*

Si, à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ou de toute Période d'Acceptation Subséquente, l'Offrant détient au moins 95% des Actions[128], l'Offrant aura le droit (et a l'intention) de lancer une Offre de Reprise simplifiée conformément à l'article 7:82 du CSA et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté royal OPA, afin d'acquérir les Actions qui ne sont pas encore en la possession de l'Offrant et/ou les personnes agissant de concert avec lui à ce moment-là, dans les mêmes conditions que l'Offre. La procédure de l'Offre de Reprise commencera dans les trois (3) mois à dater de la fin de la Période d'Acceptation, et ce pour une Période d'Acceptation complémentaire d'au moins quinze (15) Jours Ouvrables.

Une Offre de Reprise sera également effectuée si le seuil de 95% susmentionné n'est pas immédiatement atteint à la suite de la Période d'Acceptation Initiale, mais seulement après la réouverture volontaire ou obligatoire, tel que décrit aux sections 5.6.1 et 5.6.2 du Prospectus, respectivement.

Si une Offre de Reprise est effectivement réalisée, alors, à l'issue de celle-ci, toutes les Actions qui n'ont pas été présentées dans le cadre de l'Offre de Reprise seront réputées transférées à l'Offrant de plein droit avec consignation des fonds nécessaires au paiement de leur prix auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Si une Offre de Reprise est lancée, les Actions seront automatiquement radiées d'Euronext Brussels à la clôture de l'Offre de Reprise conformément à l'article 43, §4 de l'Arrêté royal OPA.

5.6.4 *Radiation des Actions d'Euronext Brussels et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre*

Après la clôture de l'Offre, même si les conditions d'une réouverture obligatoire ou d'une Offre de Reprise n'étaient pas remplies, l'Offrant envisagera et se réserve le droit de demander une radiation des Actions du marché réglementé d'Euronext Brussels conformément à la législation applicable.

Le cas échéant, cette demande sera faite après avoir pris toutes les mesures admissibles en vue de la radiation des Actions d'Euronext Brussels, en tenant compte également des options (sans être exhaustif)

[128] Dans ce cas, l'Offrant aura acquis, par acceptation de l'Offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'Offre, étant donné que l'Offrant ne détient aucune Action à la date du présent Prospectus.

énoncées aux sections 5.2.3(III) et 5.2.3(IV) en ce qui concerne les intentions potentielles de restructuration de l'Offrant.

Si l'Offrant demande la radiation des Actions d'Euronext Brussels dans les trois (3) mois suivant la clôture de la dernière Période d'Acceptation et si, à ce moment-là, l'Offre de Reprise, telle que prévue à la section 5.6.3 du Prospectus, n'a pas encore été lancée, l'Offrant doit rouvrir l'Offre dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant ce dépôt pour une Période d'Acceptation complémentaire de cinq (5) Jours Ouvrables au moins et de quinze (15) Jours Ouvrables au plus, conformément à l'article 35, 2° de l'Arrêté royal OPA.

En vertu de l'article 26, §1 de la Loi du 21 novembre 2017, Euronext Brussels peut radier des instruments financiers (i) lorsqu'il conclut qu'en raison de circonstances particulières, un marché normal et régulier pour ces instruments ne peut plus être maintenu, ou (ii) lorsque ces instruments n'obéissent plus aux règles du marché réglementé, sauf si une telle mesure est susceptible de léser d'une manière significative les intérêts des investisseurs ou de compromettre le fonctionnement ordonné du marché. Euronext Brussels doit informer la FSMA de toute proposition de radiation. La FSMA peut, le cas échéant, en consultation avec Euronext Brussels, s'opposer à la radiation de titres dans l'intérêt de la protection des investisseurs. Comme la FSMA l'a indiqué dans le passé, elle ne s'opposera toutefois pas à une radiation si celle-ci a été précédée d'une mesure d'accompagnement réussie en faveur des actionnaires minoritaires. En revanche, la FSMA s'opposera à une telle radiation si aucune mesure d'accompagnement réussie n'a été prise.

Si une Offre de Reprise, telle que définie à la section 5.6.3 du Prospectus, est lancée, la radiation suivra automatiquement à la clôture de l'Offre de Reprise. Elle suivra également automatiquement en cas de liquidation de la Société Visée.

5.6.5 *Droit de vente*

Si, à la suite de l'Offre, l'Offrant (avec ses Personnes Liées) (i) détient au moins 95% des Actions, et (ii) ne lance pas d'Offre de Reprise comme indiquée à la section 5.6.3 du Prospectus, alors tout Actionnaire peut exiger de l'Offrant que celui-ci achète, aux conditions de l'Offre, les Actions qu'il détient, conformément à l'article 44 de l'Arrêté royal OPA, à condition que l'Offrant ait acquis, dans le cadre de l'Offre, au moins 90% des Actions.

Les Actionnaires qui souhaitent exercer leur droit de vente doivent introduire leur demande auprès de l'Offrant dans les trois (3) mois suivant la fin de la dernière Période d'Acceptation au moyen d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

5.7 **Acceptation de l'Offre et propriété des Actions**

5.7.1 *Acceptation de l'Offre*

Les Actionnaires peuvent apporter leurs Actions à l'Offre en complétant, signant et déposant le Formulaire d'Acceptation applicable selon les instructions mentionnées dans le formulaire, au plus tard à 16:00 heures CET le dernier jour de la Période d'Acceptation concernée, ou à toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation, ou à toute date limite antérieure fixée par l'intermédiaire financier de l'Actionnaire concerné.

L'acceptation de l'Offre peut se faire gratuitement directement auprès des guichets de la Banque-Guichet, en soumettant le Formulaire d'Acceptation. Les Actionnaires qui enregistrent leur acceptation auprès d'un intermédiaire financier qui n'est pas la Banque-Guichet doivent s'informer des frais supplémentaires qui peuvent être facturés par cet intermédiaire et sont responsables du paiement de ces frais supplémentaires.

Ces autres intermédiaires financiers doivent, le cas échéant, se conformer aux procédures décrites dans le Prospectus.

Les Actionnaires qui détiennent des Actions sous forme dématérialisée et qui souhaitent apporter leurs Actions à l'Offre donnent instruction à l'intermédiaire financier auprès duquel ces Actions dématérialisées sont détenues de transférer les Actions proposées directement de leur compte-titres auprès de la Banque-Guichet au bénéfice de l'Offrant.

Les Actionnaires qui détiennent des Actions nominatives recevront une lettre de la Société Visée indiquant la procédure à suivre par les Actionnaires pour apporter leurs Actions nominatives à l'Offre.

Les Actionnaires détenant à la fois des Actions nominatives et des Actions dématérialisées doivent remplir deux Formulaires d'Acceptation distincts : (i) un formulaire pour les Actions nominatives à déposer auprès de la Banque-Guichet et (ii) un formulaire pour les Actions dématérialisées à déposer auprès de l'intermédiaire financier où ces Actions dématérialisées sont immobilisées.

5.7.2 *Propriété des Actions*

Les Actionnaires qui apportent leurs Actions à l'Offre déclarent et garantissent (i) qu'ils sont le propriétaire légal des Actions apportées, (ii) qu'ils ont le pouvoir et la capacité requis pour accepter l'Offre, et (iii) que les Actions proposées sont libres et quittes de toute charge, réclamation, sûreté ou intérêt de tiers.

Lorsque les Actions sont la propriété de deux ou plusieurs personnes, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par toutes ces personnes.

Lorsque les Actions font l'objet d'un droit d'usufruit, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Lorsque les Actions sont gagées, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier-gagiste, ce dernier devant confirmer expressément la levée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur les Actions concernées.

Lorsque les Actions sont grevées de toute autre manière ou font l'objet d'une charge, d'une réclamation, d'une sûreté ou d'un intérêt, l'Actionnaire et tous les bénéficiaires de cette charge, de cette réclamation, de cette sûreté ou de cet intérêt doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation et tous ces bénéficiaires doivent renoncer irrévocablement et inconditionnellement à toute charge, toute réclamation, toute sûreté ou tout intérêt relatif à ces Actions.

5.7.3 *Augmentation ultérieure du Prix de l'Offre*

Conformément à l'article 25, 2° de l'Arrêté royal OPA, toute augmentation du Prix de l'Offre au cours

de la Période d'Offre bénéficiera également aux Actionnaires qui ont déjà apporté leurs Actions à l'Offrant préalablement à l'augmentation du Prix de l'Offre.

5.7.4 *Retrait de l'acceptation*

Conformément à l'article 25, 1° de l'Arrêté royal OPA, les Actionnaires qui ont accepté l'Offre pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant en cas d'acceptation lors d'une réouverture, toute Période d'Acceptation ultérieure) peuvent toujours retirer leur acceptation au cours de la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant toute Période d'Acceptation ultérieure en cas d'acceptation lors d'une réouverture). Toutefois, après la fin de la Période d'Acceptation concernée, l'acceptation de l'Offre est irrévocable.

Pour que le retrait d'une acceptation soit valable, il doit être directement notifié par écrit à l'intermédiaire financier auprès duquel l'Actionnaire a introduit son Formulaire d'Acceptation, tout en précisant le nombre d'Actions pour lesquelles l'acceptation est retirée. Les Actionnaires détenant des Actions nominatives seront informés par Befimmo de la procédure à suivre pour retirer leur acceptation. Si l'Actionnaire notifie son retrait à un intermédiaire financier autre que la Banque-Guichet, cet intermédiaire financier est tenu et est responsable de notifier à temps la Banque-Guichet du retrait. Cette notification à la Banque-Guichet doit être faite au plus tard à 16:00 heures CET à la date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant de toute(s) Période(s) d'Acceptation ultérieure(s) en cas d'acceptation lors d'une réouverture), ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans la notification et/ou le communiqué de presse concerné(e).

5.8 **Publication des résultats de l'Offre**

Conformément aux articles 32 et 33 de l'Arrêté royal OPA, l'Offrant communiquera, dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (i) les résultats de la Période d'Acceptation Initiale ainsi que le nombre d'Actions que l'Offrant et ses Personnes Liées détiennent à la suite de l'Offre, et (ii) si la condition suspensive concernant le seuil d'acceptation minimal à laquelle l'Offre est soumise, est satisfaite et, à défaut, s'il renonce au bénéfice de cette condition.

Si l'Offre est rouverte de la manière décrite à la section 5.6, l'Offrant communiquera, dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation ultérieure concernée, les résultats de la réouverture concernée, ainsi que le nombre d'Actions que l'Offrant et ses Personnes Liées détiennent suite à cette réouverture.

Cette communication se fera par voie de communiqué de presse, qui sera également publié sur les sites internet suivants : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais) et sur le sites internet de la Société Visée (https://www.befimmo.be/fr) et de l'Offrant (www.befimmo-offer.be).

5.9 **Date et mode de paiement**

Si l'Offre est réussie, l'Offrant paiera le Prix de l'Offre aux Actionnaires ayant apporté valablement leurs Actions pendant la Période d'Acceptation Initiale, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrables à compter de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale.

En cas d'une ou plusieurs Période(s) d'Acceptation ultérieure(s) en raison d'une ou plusieurs réouvertures de l'Offre, telles que décrites à la section 5.6 du Prospectus, l'Offrant paiera le Prix de l'Offre aux Actionnaires ayant accepté l'Offre dans le cadre d'une telle réouverture dans un délai de dix (10) Jours Ouvrables à compter de la publication des résultats de ces Périodes d'Acceptation ultérieures.

Le paiement du Prix de l'Offre aux Actionnaires ayant valablement accepté l'Offre sera effectué sans condition ou limitation par virement au compte bancaire indiqué par cet Actionnaire dans son Formulaire d'Acceptation.

L'Offrant prendra en charge la taxe sur les opérations de bourse. La Banque-Guichet ne mettra à charge des Actionnaires aucune commission, indemnité ou aucun autre frais dans le cadre de l'Offre. Les Actionnaires déposant leur acceptation auprès d'un intermédiaire financier autre que la Banque-Guichet doivent se renseigner quant aux frais supplémentaires que ces intermédiaires pourraient mettre à leur charge et seront tenus de supporter tous les frais supplémentaires pouvant être prélevés par de tels intermédiaires.

Le risque lié aux Actions ainsi que la propriété des Actions valablement apportées pendant la Période d'Acceptation Initiale ou toute Période d'Acceptation Subséquente seront transférés à l'Offrant à la Date de Paiement Initiale ou à la Date de Paiement Subséquente pertinente au moment du paiement du Prix de l'Offre par la Banque-Guichet au nom de l'Offrant (à savoir le moment où le compte de l'Offrant est débité à ces fins).

5.10 **Contre-offre et surenchère**

En cas de contre-offre et/ou de surenchère (dont le prix doit excéder d'au moins 5% le Prix de l'Offre) conformément aux articles 37 à 41 de l'Arrêté royal OPA, la Période d'Acceptation Initiale sera prolongée jusqu'à la clôture de la période d'acceptation de cette contre-offre ou surenchère (à moins que l'Offrant ne choisisse de retirer l'Offre).

En cas de contre-offre et/ou de surenchère valable et plus favorable, tous les Actionnaires qui avaient déjà apporté leurs Actions dans le cadre de l'Offre sont autorisés à faire usage de leur droit de retrait conformément à l'article 25, 1° de l'Arrêté royal OPA et à la procédure décrite à la section 5.7.4 du présent Prospectus.

Au cas où l'Offrant effectuerait une surenchère en réaction à une contre-offre ou à une surenchère, cette hausse de prix bénéficiera à tous les Actionnaires ayant accepté l'Offre, conformément à l'article 25, 2° de l'Arrêté royal OPA (voir aussi la section 5.7.3 du présent Prospectus).

5.11 **Autres aspects de l'Offre**

5.11.1 ***Financement de l'Offre***

(I) Disponibilité des fonds nécessaires

Conformément aux exigences de l'article 3 de l'Arrêté royal OPA, les fonds nécessaires au paiement de toutes les Actions dans le cadre de l'Offre sont à la disposition de l'Offrant sous la forme (i) d'une facilité de crédit irrévocable et inconditionnelle accordée par Deutsche Bank Luxembourg S.A., BNP

Paribas S.A. et J.P. Morgan SE pour un montant de 540.473.449 € et (ii) d'une lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle émise par BNP Paribas S.A. pour un montant de 810.710.174 €.

(II) Détails du financement

L'Offrant financera l'acquisition des Actions dans le cadre de l'Offre en utilisant une combinaison de dette externe (environ 69%) et de fonds propres ou quasi-fonds propres (environ 31%).

Le financement par dette externe a été accordé conformément à une convention de crédit (*bridge facilities agreement*) datée du 23 février 2022 entre l'Offrant en tant qu'*Original Borrower* et *Original Guarantor*, Deutsche Bank Luxembourg S.A., BNP Paribas S.A. et J.P. Morgan SE en tant qu'*Original Lenders*, et Mount Street Mortgage Servicing Limited en tant qu'*Agent* et *Security Agent* (la « **Convention de Crédit** »). La Convention de Crédit contient les déclarations, engagements et événements de défaut habituels.

Certains fonds faisant partie de BSREP IV et gérés par Brookfield ont accepté de fournir des fonds à l'Offrant, qui peuvent prendre la forme de capitaux propres ordinaires, de capitaux propres privilégiés, de prêts ou d'autres titres de créance ou de capitaux propres, aux fins du paiement des Actions dans le cadre de l'Offre. Si ces fonds gérés par Brookfield n'ont pas (en temps voulu) mis ces fonds propres ou quasi-fonds propres à la disposition de l'Offrant, l'Offrant pourra faire appel à une garantie inconditionnelle et irrévocable fournie par BNP Paribas S.A. pour payer ces montants à l'Offrant aux fins du paiement des Actions dans le cadre de l'Offre (la « **Garantie BNP Paribas** »).

L'Offrant sera en mesure de tirer des prêts en vertu de la Convention de Crédit et d'obtenir des fonds propres ou quasi-fonds propres de certains fonds gérés par Brookfield (ou des paiements en vertu de la Garantie BNP Paribas) pour un montant total suffisant pour payer les Actions dans le cadre de l'Offre.

5.11.2 ***Arrangements contractuels pertinents affectant l'Offre***

A l'exception de l'accord avec les Actionnaires de Soutien dont les modalités sont exposées à la section 5.3.1 du présent Prospectus, il n'existe aucun arrangement contractuel auquel l'Offrant, ses Personnes Liées, toute personne agissant de concert avec l'Offrant et les personnes agissant en tant qu'Intermédiaires sont parties et qui est susceptible d'avoir une incidence substantielle sur l'évaluation, le déroulement ou l'issue de l'Offre.

6 TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE

6.1 Avertissements préalables

Le présent chapitre contient un résumé de certaines considérations fiscales qui, à la date du Prospectus, (i) sont applicables en vertu du droit belge à la cession d'Actions dans le cadre de l'Offre (voir les sections 6.16.2 et 6.3), (ii) sont relatives au régime fiscal de la Société Cible en tant que FIIS ou SIR et l'impact de la perte de ce statut (voir section 6.4), et (iii) sont applicables aux dividendes distribués par la Société Cible en tant que société belge en vertu du droit belge (voir section 6.5). Ce chapitre ne vise pas à décrire en détail toutes les considérations fiscales qui pourraient avoir un intérêt dans le cadre de la décision d'apporter ou non les Actions à l'Offre. Il ne traite pas de règles spécifiques, telles que des considérations relatives à l'impôt fédéral ou régional belge sur les successions et les donations ou les règles fiscales qui peuvent s'appliquer à des catégories particulières de détenteurs d'instruments financiers, et ne doit pas être interprété comme ayant trait implicitement à des questions qui ne sont pas spécifiquement abordées dans la présente section du Prospectus. Le présent résumé est basé sur les lois, la réglementation et les traités fiscaux tels qu'en vigueur en Belgique à la date du présent Prospectus, qui sont tous susceptibles de faire l'objet de modifications, le cas échéant, avec effet rétroactif. Il ne tient pas compte de et ne décrit pas le droit fiscal de juridictions autres que la Belgique et ne tient pas non plus compte des circonstances spécifiques propres à un Actionnaire.

Le résumé ci-dessous ne constitue pas un conseil fiscal et ne doit pas être interprété comme tel. Chaque actionnaire doit consulter son propre conseiller fiscal.

Aux fins du présent chapitre, (i) « personne physique belge » désigne toute personne physique soumise à l'impôt belge sur les revenus des personnes physiques (c'est-à-dire une personne qui a établi son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou qui est assimilée à un résident pour les besoins de la législation fiscale belge) ; (ii) « société belge » désigne toute société soumise à l'impôt belge des sociétés (c'est-à-dire une société qui a son siège statuaire, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique et qui n'est pas exclue du champ d'application de l'impôt belge des sociétés ; et (iii) « personne morale belge » désigne toute personne morale soumise à l'impôt belge des personnes morales (c'est-à-dire une personne morale autre qu'une société soumise à l'impôt belge des sociétés qui a son siège statuaire, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique). Une « personne physique, une société ou une personne morale non-résidente » désigne une personne physique, une société ou une personne morale qui n'appartient pas à l'une des trois catégories précédentes.

Le présent résumé ne traite pas du régime fiscal applicable aux Actions détenues par des résidents fiscaux belges par le biais d'un établissement stable situé en dehors de la Belgique.

6.2 Imposition liée à la cession des Actions

6.2.1 *Personnes physiques belges*

(I) Gestion du patrimoine privé

Pour les personnes physiques belges détenant des Actions dans le cadre de la gestion du patrimoine privé, la cession des Actions ne sera, en principe, pas un événement imposable. Les plus-values réalisées

lors de la cession des Actions par une personne physique belge ne sont en principe pas soumises à l'impôt belge sur les revenus des personnes physiques. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Les personnes physiques belges peuvent toutefois être assujetties à un impôt sur les revenus de 33 % (à majorer des taxes communales additionnelles) si la plus-value sur Actions réalisée est considérée comme spéculative ou hors du cadre de la gestion normale de son patrimoine privé. En principe, les moins-values résultant de telles opérations ne sont pas déductibles fiscalement.

(II) Investissement professionnel

Les plus-values réalisées lors de la cession d'Actions détenues à titre professionnel sont imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt sur les revenus des personnes physiques, à l'exception (i) des Actions détenues depuis plus de cinq (5) ans, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 16,5 % (à majorer des taxes communales additionnelles), ou (ii) des plus-values sur les Actions réalisées dans le cadre de la cessation d'activités, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 10 % ou 16,5 % (selon les circonstances factuelles). Les moins-values sur Actions réalisées par les personnes physiques belges détenant les Actions à titre professionnel sont, en principe fiscalement déductibles.

6.2.2 ***Sociétés belges***

En règle générale, les plus-values sur Actions réalisées par les sociétés belges sont imposables au taux ordinaire de l'impôt belge des sociétés de 25 %, à moins que le taux réduit de l'impôt belge des sociétés de 20 % ne s'applique. Des exonérations partielles peuvent s'appliquer dans des circonstances très spécifiques. En principe, les moins-values résultant de telles opérations ne sont pas déductibles fiscalement.

Les Actions détenues dans les portefeuilles de négociation des établissements de crédit, des entreprises d'investissement et des sociétés de gestion d'organismes de placement collectif belges qualifiés sont soumises à un régime à l'impôt belge des sociétés différent. Les plus-values sur ces Actions sont imposables au taux ordinaire de l'impôt belge des sociétés de 25 %, à moins que le taux réduit de l'impôt des sociétés de 20 % ne s'applique, et les moins-values sur ces Actions sont fiscalement déductibles. Les cessions internes vers et depuis le portefeuille de négociation sont assimilées à une réalisation.

Tant que la Société Visée aura le statut de FIIS / SIR, les plus-values sur les Actions réalisées par des sociétés résidentes belges ne pourront généralement pas (ou seulement partiellement) bénéficier de l'exonération des plus-values car la condition d'imposition n'est pas (ou est seulement partiellement) remplie. En cas de perte par la Société Visée de son statut de SIR ou de FIIS, la condition d'imposition sera en principe remplie. Par conséquent, les plus-values sur les Actions réalisées par des sociétés résidentes belges seront en principe exonérées, à condition que les autres conditions d'application du régime de déduction pour revenus définitivement taxés soient également remplies (au moins 10% ou 2.500.000 EUR du capital social est détenu et les Actions ont été ou seront détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an).

6.2.3 *Personnes morales belges*

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'Actions par des personnes morales belges ne sont en principe pas imposables et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

6.2.4 *Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes*

Les personnes physiques, les sociétés ou les personnes morales non-résidentes ne sont, en principe, pas soumises à l'impôt belge sur les plus-values réalisées lors de la cession des Actions, sauf si les Actions sont détenues dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique par le biais d'un établissement stable belge. Dans ce cas, les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les personnes physiques belges (détenant les Actions à des fins professionnelles), les sociétés belges ou les personnes morales belges soumises à l'impôt sur les personnes morales s'appliquent.

Les personnes physiques non-résidentes qui n'utilisent pas les Actions à des fins professionnelles et qui sont résidentes fiscales dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de la double imposition ou avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition qui confère à la Belgique le droit d'imposer les plus-values sur les Actions, pourraient être assujetties à l'impôt en Belgique si les plus-values résultent de transactions qui doivent être considérées comme spéculatives ou qui ne relèvent pas de la gestion normale de patrimoine privé, tel que mentionné pour ce qui concerne le traitement fiscal de la cession des Actions par des personnes physiques belges (cf. section 6.2.1 ci-dessus). Ces personnes physiques non-résidentes pourraient donc être obligées de remplir une déclaration fiscale belge et devraient consulter leur propre conseiller fiscal.

6.3 **Taxe sur les transactions boursières**

Sur l'achat et la vente et sur toute autre acquisition ou aliénation à titre onéreux d'Actions existantes (transaction sur le marché secondaire) une taxe sur les transactions boursières est due si (i) elles sont conclues ou effectuées en Belgique via un intermédiaire professionnel, ou (ii) elles sont réputées être conclues ou effectuées en Belgique, ce qui est le cas si l'ordre est donné directement ou indirectement à un intermédiaire professionnel établi hors de Belgique, soit par des personnes physiques ayant leur résidence habituelle en Belgique, soit par des personnes morales pour le compte de leur siège ou de leur établissement en Belgique (tous deux dénommés « **Investisseur belge** »).

Le taux applicable aux ventes et achats sur le marché secondaire des Actions d'une SIR publique en Belgique par le biais d'un intermédiaire professionnel est de 0,12% avec un montant maximum de 1.300 euros par transaction et par partie. La taxe sur les transactions boursières n'est pas due sur le ramassage d'actions propres par une SIR lorsque les actions propres sont annulées par la suite.

La taxe sur les opérations de bourse n'est pas applicable sur les actions d'un FIIS qui sont réservées aux investisseurs institutionnels ou professionnels (investisseurs éligibles par nature). Le taux applicable aux ventes et achats sur le marché secondaire ainsi qu'aux opérations de ramassage portant sur des actions représentant le capital d'un FIIS en Belgique qui ne sont pas réservées à des investisseurs institutionnels ou professionnels par le biais d'un intermédiaire professionnel est de 1,32% avec un montant maximum de 4.000 euros par transaction et par partie.

Le taux applicable aux ventes et achats sur le marché secondaire des actions d'une société de droit

commun (ne qualifiant ni d'OPC, tel qu'un FIIS, ni de SIR) en Belgique par le biais d'un intermédiaire professionnel est de 0,35% avec un montant maximum de 1.600 euros par transaction et par partie. La taxe sur les transactions boursières n'est pas due sur le ramassage d'actions propres par une société de droit commun lorsque les actions propres sont annulées par la suite.

La taxe sur les opérations de bourse pourrait également être due dans le cadre de certaines « corporate actions ».

La taxe est due distinctement par chaque partie à la transaction, et collectée par l'intermédiaire professionnel. Toutefois, si l'ordre est donné directement ou indirectement à un intermédiaire professionnel établi en dehors de la Belgique, la taxe sera en principe due par l'Investisseur belge, à moins que ce dernier ne puisse démontrer que la taxe a déjà été payée. Dans ce dernier cas, l'intermédiaire professionnel étranger doit également fournir à chaque client (qui donne un ordre à cet intermédiaire) une déclaration d'ordre qualifiée (*bordereau)*, au plus tard le Jour Ouvrable suivant le jour de la réalisation de l'opération concernée. Les relevés d'ordres qualifiés doivent être numérotés et un duplicata doit être conservé par l'intermédiaire financier. Le duplicata peut être remplacé par un listing journalier qualifiant, numéroté. Alternativement, les intermédiaires professionnels établis hors de Belgique peuvent, sous certaines conditions et formalités, désigner un représentant fiscal boursier belge (« **Représentant Fiscal Boursier** »), qui sera redevable envers la Trésorerie belge de la taxe sur les transactions boursières au titre des transactions exécutées par l'intermédiaire professionnel et du respect des obligations déclaratives et des obligations relatives à la déclaration d'ordre à cet égard. Si ce Représentant Fiscal Boursier a payé la taxe sur les transactions boursières due, l'Investisseur belge ne sera plus, comme indiqué ci-dessus, le débiteur de la taxe sur les transactions boursières.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due sur les opérations faites par les parties suivantes, à condition qu'elles agissent pour leur propre compte :

- les intermédiaires professionnels visés aux articles 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ;
- les entreprises d'assurance visées à l'article 5 de la loi du 13 mars 2016 au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance ;
- les institutions de retraite visées à l'article 2, 1° de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle ;
- les organismes de placement collectif ;
- les sociétés immobilières réglementées ; et
- les non-résidents, à condition qu'ils remettent à leur intermédiaire financier en Belgique une attestation confirmant leur statut de non-résident.

L'Offrant supportera la taxe sur les opérations de bourse en ce qui concerne la cession d'Actions résultant de l'apport de ces Actions à l'Offre.

6.4 **Imposition de la Société Visée en tant que SIR / FIIS**

En tant que SIR ou en tant que FIIS (en vertu d'un basculement des activités au statut de FIIS), la Société Visée est soumise à un régime fiscal dérogatoire (régime fiscal « de transparence ») tel que consacré à l'article 185bis du Code des impôts sur les revenus 1992, qui implique qu'elle n'est soumise à l'impôt des sociétés que sur une base d'imposition réduite. Celle-ci n'inclut pas les revenus locatifs, les dividendes reçus ou encore les plus-values réalisées sur immeubles. La base d'imposition d'une SIR / d'un FIIS est plus particulièrement constituée des dépenses non admises et avantages anormaux ou bénévoles reçus. L'Offrant est également soumis à la cotisation distincte sur les commissions secrètes, si applicable.

En cas de perte de statut / du désenregistrement de la Société Visée en tant que SIR/FIIS :

- la Société Visée se verra soumise au régime normal de l'impôt des sociétés à partir du jour de la perte de son statut, *c.q.* de ce désenregistrement (et ne bénéficiera donc plus du régime fiscal dérogatoire susmentionné). Par voie de conséquence, les revenus locatifs perçus (après déduction des coûts déductibles fiscalement comme par exemple les charges d'amortissement, les coûts généraux, etc.) et futures plus-values sur immeuble seront incluses dans la base imposable de la Société Visée - là où cela n'était pas le cas en régime SIR/FIIS.

- la Société Visée sera par ailleurs soumise aux règles comptables belges sur la base desquelles les biens immobiliers devront être amortis conformément à leur durée de vie économique et à la lumière de leur valeur historique d'acquisition (à l'exclusion de la valeur attribuée au terrain) diminué des amortissements admis antérieurement à l'entrée dans le régime SIR/FIIS et majoré des travaux d'adaptation et d'amélioration réalisés (le cas échéant).

6.5 **Imposition en cas de distribution de dividendes – La Société Visée a le statut de SIR/FIIS**

6.5.1 ***Précompte mobilier belge***

Un précompte mobilier belge de 30% est normalement prélevé sur les dividendes distribués par une société belge. Toutefois, une réduction ou une exemption peuvent être applicables en vertu des dispositions nationales ou des conventions préventives de la double imposition applicables.

6.5.2 ***Personnes physiques belges***

(I) Gestion du patrimoine privé

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions dans le cadre d'un investissement privé, le précompte mobilier belge (au taux de 30 %) libère intégralement leur assujettissement à l'impôt des personnes physiques. Cependant, ils peuvent choisir sur une base volontaire de déclarer les dividendes dans leur déclaration fiscale belge. Si tel est le cas, les dividendes seront normalement imposables au taux le plus bas entre (i) le taux progressif de l'impôt des personnes physiques applicable à l'ensemble des revenus déclarés du contribuable (les centimes additionnels ne s'appliqueront pas) et le taux de précompte mobilier belge de 30 %. Dans tous les cas, les premiers 512,50 euros (montant à indexer) de dividendes ordinaires déclarés seront exonérés d'impôt.

(II) Investissement professionnel

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions à des fins professionnelles, le précompte mobilier belge ne libère pas entièrement leur assujettissement à l'impôt des personnes physiques. Les dividendes reçus doivent être déclarés par l'investisseur et seront, dans ce cas, imposables au taux de l'impôt des personnes physiques progressif applicable à l'investisseur majoré des centimes additionnels. Si un précompte mobilier belge a été prélevé à la source, cette retenue à la source peut être imputée sur l'impôt des personnes physiques dû. Il est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt des personnes physiques dû et remplit deux conditions : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété au jour de l'identification du bénéficiaire du dividende, et (2) la distribution du dividende ne peut pas entrainer de réduction de valeur ou de moins-value sur les Actions.

6.5.3 ***Sociétés belges***

Les dividendes distribués à une société résidente belge sont exonérés de précompte mobilier si la société résidente belge détient au moins 10% du capital de la Société Visée et que la participation est détenue ou sera détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Si la société résidente belge détient la participation minimale requise depuis moins d'un an, au moment où les dividendes sont payés ou attribués aux Actions, la Société Visée prélèvera le précompte mobilier belge mais ne le transférera pas à l'Etat belge si la société résidente belge certifie (i) son statut éligible, (ii) la date à partir de laquelle elle a détenu cette participation minimale, et (iii) son engagement à détenir la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an. L'exonération susmentionnée ne sera pas applicable si les autorités fiscales belges ont prouvé que les dividendes sont liés à un montage ou à une série de montages qui ne sont pas authentiques et ont été mis en place dans le but principal d'obtenir la déduction pour revenus définitivement taxés.

En principe, à l'impôt des sociétés, les sociétés résidentes belges peuvent déduire 100% des dividendes bruts perçus de leur revenu imposable, ce que l'on appelle la « déduction pour revenus définitivement taxés ». Toutefois, le bénéfice de cette déduction est soumis au respect de certaines conditions. Il est requis qu'au moment du paiement ou de l'attribution du dividende, (1) la société résidente belge détient des Actions représentant au moins 10 % du capital social de la Société Visée ou une valeur de participation d'au moins 2.500.000 euros, (2) les Actions ont été détenues ou seront détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an et (3) les conditions relatives à l'imposition des revenus sous-jacents, telles que décrites à l'article 203 du Code des impôts sur les revenus 1992. En tous les cas, l'application de la déduction pour revenus définitivement taxés doit être appréciée au cas par cas car elle dépend d'une analyse factuelle. Tant que la Société Visée a le statut de SIR/FIIS, la société résidente belge ne pourra généralement pas bénéficier de cette déduction (ou seulement partiellement) parce que la condition (3) n'est pas (ou est seulement partiellement) remplie.

6.5.4 ***Personnes morales belges***

Le précompte mobilier belge sur les dividendes (à un taux d'imposition de 30%) libère en principe intégralement de l'impôt sur les revenus des contribuables soumis à l'impôt belge des personnes morales.

6.5.5 *Non-résidents*

En principe, le précompte mobilier sur les dividendes sera le seul impôt sur les dividendes en Belgique pour les personnes physiques / sociétés non-résidentes. Toutefois, l'impôt sur les revenus belge peut s'appliquer si le non-résident détient les Actions dans le cadre d'une activité exercée en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement (stable) belge. Le précompte mobilier belge prélevé à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques / des sociétés non-résidentes et est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt sur les revenus dû si deux conditions sont remplies : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété au jour de l'identification du bénéficiaire du dividende, et (2) la distribution du dividende ne peut entraîner une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. A noter que la condition (2) ne doit pas être remplie si (i) les Actions ont été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes, ou si (ii) les Actions n'ont pas appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou une société non-résidente qui a, de manière ininterrompue, investi les Actions par le biais d'un établissement (stable) belge.

Les dividendes distribués aux personnes physiques non-résidentes qui ne détiennent pas les Actions dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, peuvent bénéficier de l'exonération fiscale au titre des dividendes ordinaires dans la limite de 512,50 euros (montant à indexer) par an. Par conséquent, les personnes physiques non-résidentes peuvent demander dans leur déclaration fiscale belge de créditer et éventuellement de rembourser le précompte mobilier belge prélevé sur le montant exonéré si le précompte mobilier belge a été prélevé sur les dividendes payés ou attribués aux actions. Si aucune déclaration fiscale belge ne doit être introduite par la personne physique non-résidente, le remboursement de l'éventuel précompte mobilier belge perçu pourra en principe être réclamé en adressant une demande spécifique aux autorités fiscales belges.

Le taux du précompte mobilier belge sur les dividendes distribués à des sociétés non-résidentes peut être réduit en vertu des dispositions applicables des conventions préventives de la double imposition. Les investisseurs doivent dès lors consulter leurs propres conseillers fiscaux pour déterminer s'ils peuvent bénéficier d'une réduction du précompte mobilier lors du paiement ou de l'attribution de dividendes et pour comprendre les exigences procédurales pour bénéficier de ce précompte mobilier réduit lors du paiement ou de l'attribution de dividendes ou pour en demander le remboursement.

6.6 **Imposition en cas de distribution de dividendes – La Société Visée n'a pas le statut de SIR/FIIS et est soumise au régime normal de l'impôt des sociétés**

6.6.1 *Précompte mobilier belge*

Un précompte mobilier belge de 30% est normalement prélevé sur les dividendes distribués par une société belge. Toutefois, une réduction ou une exemption peuvent être applicables en vertu des dispositions nationales ou des conventions préventives de la double imposition applicables.

6.6.2 *Personnes physiques belges*

(I) Gestion du patrimoine privé

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions dans le cadre d'un

investissement privé, le précompte mobilier belge (au taux de 30 %) libère intégralement leur assujettissement à l'impôt des personnes physiques. Cependant, ils peuvent choisir sur une base volontaire de déclarer les dividendes dans leur déclaration fiscale belge. Si tel est le cas, les dividendes seront normalement imposables au taux le plus bas entre (i) le taux progressif de l'impôt des personnes physiques applicable à l'ensemble des revenus déclarés du contribuable (les centimes additionnels ne s'appliqueront pas) et le taux de précompte mobilier belge de 30 %. Dans tous les cas, les premiers 512,50 euros (montant à indexer) de dividendes ordinaires déclarés seront exonérés d'impôt.

(II) Investissement professionnel

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions à des fins professionnelles, le précompte mobilier belge ne libère pas entièrement leur assujettissement à l'impôt des personnes physiques. Les dividendes reçus doivent être déclarés par l'investisseur et seront, dans ce cas, imposables au taux de l'impôt des personnes physiques progressif applicable à l'investisseur majoré des centimes additionnels. Si un précompte mobilier belge a été prélevé à la source, cette retenue à la source peut être imputée sur l'impôt des personnes physiques dû. Il est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt des personnes physiques dû et remplit deux conditions : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété au jour de l'identification du bénéficiaire du dividende et (2) la distribution du dividende ne peut pas entrainer de réduction de valeur ou de moins-value sur les Actions.

6.6.3 ***Sociétés belges***

Les dividendes distribués à une société résidente belge sont exonérés de précompte mobilier si la société résidente belge détient au moins 10% du capital de la Société Visée et que la participation est détenue ou sera détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Si la société résidente belge détient la participation minimale requise depuis moins d'un an, au moment où les dividendes sont payés ou attribués aux Actions, la Société Visée prélèvera le précompte mobilier belge mais ne le transférera pas à l'Etat belge si la société résidente belge certifie (i) son statut éligible, (ii) la date à partir de laquelle elle a détenu cette participation minimale, et (iii) son engagement à détenir la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an. L'exonération susmentionnée ne sera pas applicable si les autorités fiscales belges ont prouvé que les dividendes sont liés à un montage ou à une série de montages qui ne sont pas authentiques et ont été mis en place dans le but principal d'obtenir la déduction pour revenus définitivement taxés.

En principe, à l'impôt des sociétés, les sociétés résidentes belges peuvent déduire 100% des dividendes bruts perçus de leur revenu imposable, ce que l'on appelle la « déduction pour revenus définitivement taxés ». Toutefois, le bénéfice de cette déduction est soumis au respect de certaines conditions. Il est requis qu'au moment du paiement ou de l'attribution du dividende, (1) la société résidente belge détienne des Actions représentant au moins 10 % du capital social de la Société Visée ou une valeur de participation d'au moins 2.500.000 euros, (2) les Actions ont été détenues ou seront détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an et (3) les conditions relatives à l'imposition des revenus sous-jacents, telles que décrites à l'article 203 du Code des impôts sur les revenus 1992, soient remplies. En tous les cas, l'application de la déduction pour revenus définitivement taxés doit être appréciée au cas par cas car elle dépend d'une analyse factuelle

Si la Société Visée n'a plus le statut de SIR/FIIS et est soumise au régime normal de l'impôt des sociétés, la condition (3) sera en principe remplie de sorte que la société résidente belge investissant dans la

Société Visée pourra en principe bénéficier de la déduction pour revenus définitivement taxés si les conditions (1) et (2) sont par ailleurs remplies. La déduction susmentionnée ne sera pas applicable si les autorités fiscales belges ont prouvé que les dividendes sont liés à un montage ou à une série de montages qui ne sont pas authentiques et ont été mis en place dans le but principal d'obtenir la déduction pour revenus définitivement taxés.

6.6.4 *Personnes morales belges*

Le précompte mobilier belge sur les dividendes (à un taux d'imposition de 30%) libère en principe intégralement de l'impôt sur les revenus des contribuables soumis à l'impôt belge des personnes morales.

6.6.5 *Non-résidents*

En principe, le précompte mobilier sur les dividendes sera le seul impôt sur les dividendes en Belgique pour les personnes physiques / sociétés non-résidentes. Toutefois, l'impôt sur les revenus belge peut s'appliquer si le non-résident détient les Actions dans le cadre d'une activité exercée en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement (stable) belge. Le précompte mobilier belge prélevé à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques / des sociétés non-résidentes et est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt sur les revenus dû si deux conditions sont remplies : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété au jour de l'identification du bénéficiaire du dividende et (2) la distribution du dividende ne peut entraîner une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. A noter que la condition (2) ne doit pas être remplie si (i) les Actions ont été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes ou (i) si les Actions n'ont pas appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou une société non-résidente qui a, de manière ininterrompue, investi les Actions par le biais d'un établissement (stable) belge.

Les dividendes distribués aux personnes physiques non-résidentes qui ne détiennent pas les actions dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, peuvent bénéficier de l'exonération fiscale au titre des dividendes ordinaires dans la limite de 512,50 euros (montant à indexer) par an. Par conséquent, les personnes physiques non-résidentes peuvent demander dans leur déclaration fiscale belge de créditer et éventuellement de rembourser le précompte mobilier belge prélevé sur le montant exonéré si le précompte mobilier belge a été prélevé sur les dividendes payés ou attribués aux actions. Si aucune déclaration fiscale belge ne doit être déposée par la personne physique non-résidente, le remboursement de l'éventuel précompte mobilier belge perçu pourra en principe être réclamé en adressant une demande spécifique aux autorités fiscales belges.

Les dividendes distribués à des sociétés mères éligibles non-résidentes établies dans un État membre de l'UE ou dans un pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition prévoyant une clause d'échange d'informations éligible peuvent être exonérés de précompte mobilier belge à condition que les Actions détenues par la société non-résidente s'élèvent à au moins 10% du capital de la Société Visée (ou dont la valeur d'investissement atteint au moins 2.500.000 euros) lors du paiement ou de l'attribution des dividendes et cette participation minimale est détenue ou sera détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Au cas où la société non-résidente détient une participation minimale depuis moins d'un an au moment de l'attribution des dividendes, la Société Visée doit prélever le précompte mobilier mais n'a pas à le reverser à l'Etat belge si la société non-

résidente fournit à la Société Visée ou à son domiciliataire une attestation confirmant (i) son statut qualifiant, (ii) la date à laquelle elle a détenu la participation minimale et (iii) son engagement à détenir la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Le taux du précompte mobilier belge sur les dividendes peut être réduit en vertu des dispositions applicables des conventions préventives de la double imposition. Les investisseurs doivent dès lors consulter leurs propres conseillers fiscaux pour déterminer s'ils peuvent bénéficier d'une réduction du précompte mobilier lors du paiement ou de l'attribution de dividendes et pour comprendre les exigences procédurales pour bénéficier de ce précompte mobilier réduit lors du paiement ou de l'attribution de dividendes ou pour en demander le remboursement.

ANNEXE I : FORMULAIRE D'ACCEPTATION

Formulaire d'acceptation pour les Actions Nominatives

À remplir et à remettre à la Banque-Guichet (BNP Paribas Fortis SA/NV) à l'adresse e-mail suivante cfcm-ecm@bnpparibasfortis.com, au plus tard à 16h00 CET le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (5 juillet 2022) ou, le cas échéant, de toute Période d'Acceptation ultérieure ou toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation.

FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS NOMINATIVES SEULEMENT

Formulaire d'acceptation pour l'Offre volontaire et conditionnelle en espèces suivie, le cas échéant, d'une Offre de Reprise par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers sur toutes les Actions émises par Befimmo SA

Je, soussigné(e) :

Personne morale :

Dénomination :	
Adresse du siège:	
Valablement représentée par :	1) Nom: Capacité : 2) Nom: Capacité :

Personne physique :

Nom et prénom :	
Domicile :	

Déclare, après avoir eu la possibilité d'examiner le Prospectus, que :

(i) j'accepte les conditions de l'Offre telles que décrites dans le Prospectus ;

(ii) par la présente, j'accepte de céder les Actions qui sont identifiées dans le présent Formulaire d'Acceptation, et dont j'ai la pleine propriété, à l'Offrant, conformément aux conditions visées dans le Prospectus pour un prix consistant en un paiement en espèces de 47,50 € ;

(iii) je cède les Actions conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus ; et

(iv) je reconnais que toutes les déclarations, garanties et obligations que je suis censé(e) avoir consenties en ce qui concerne la cession de mes Actions sont incorporées dans le présent Formulaire d'Acceptation conformément au Prospectus.

ACTIONS		
Nombre	**Forme**	**Instructions**
..... (ou en mots : .....)	Actions nominatives	Les documents suivants sont joints au présent Formulaire d'Acceptation : • une preuve d'inscription de mes Actions nominatives au registre des actionnaires de la Société Visée ; et • *pour les personnes physiques :* une copie de ma carte d'identité ou de mon passeport incluant un spécimen de signature ; • *pour les personnes morales :* une copie certifiée conforme des statuts de l'Actionnaire, la preuve du pouvoir de représentation de l'Actionnaire appartenant aux personnes ayant signé le présent Formulaire d'Acceptation, le cas échéant une procuration, et une copie de la carte d'identité ou du passeport incluant un spécimen de signature de la (des) personne(s) autorisée(s) à représenter l'Actionnaire qui a (ont) signé le présent Formulaire d'Acceptation. Je demande par la présente que (i) ces Actions soient transférées à l'Offrant, (ii) le transfert de ces Actions soit dûment enregistré dans le registre des actions de Befimmo et, à cette fin, j'autorise (a) chaque administrateur de Befimmo et l'Offrant, chacun agissant individuellement et avec droit de substitution, ou (b) deux membres du Comité exécutif de Befimmo, agissant conjointement, à signer le registre des actions de Befimmo en mon nom et pour mon compte, ainsi qu'à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile à cet effet.

Je demande par la présente qu'à la Date de Paiement, le Prix de l'Offre des Actions cédées soit crédité sur mon compte :

Nom de la banque :	
IBAN :	
BIC/SWIFT :	

Il est expressément demandé aux Actionnaires détenant à la fois des Actions nominatives et des Actions dématérialisées de remplir deux Formulaires d'Acceptation distincts : (i) un formulaire pour les Actions nominatives à déposer auprès de la Banque-Guichet et (ii) un formulaire pour les Actions dématérialisées à remettre à l'intermédiaire financier où les Actions dématérialisées sont immobilisées.

J'ai conscience que :

(i) pour être valable, le présent Formulaire d'Acceptation doit être remis, conformément à la procédure d'acceptation applicable telle que décrite dans le Prospectus (section 5.7.1), au plus tard à 16:00 heures CET du dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (5 juillet 2022) ou, le cas échéant, de toute Période d'Acceptation ultérieure ou de toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation ;

(ii) je suis dûment autorisé(e) à transférer mes Actions et toutes les autorisations, formalités ou procédures requises à cette fin ont été dûment obtenues, acceptées, effectuées et/ou réalisées avec succès ;

(iii) (a) si les Actions sont la propriété de deux ou plusieurs personnes, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par toutes ces personnes ; (b) si les Actions font l'objet d'un droit d'usufruit, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire ; (c) si les Actions sont gagées, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier-gagiste, ce dernier devant confirmer expressément la levée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur les Actions concernées; (d) si les Actions sont grevées de toute autre manière ou font l'objet d'une charge, d'une réclamation, d'une sûreté ou d'un intérêt, l'Actionnaire et tous les bénéficiaires de cette charge, de cette réclamation, de cette sûreté ou de cet intérêt doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation et tous ces bénéficiaires sont tenus de céder de manière irrévocable et inconditionnelle toute charge, toute réclamation, toute sûreté ou tout intérêt concernant ces Actions ;

(iv) je n'assumerai aucun coût, frais ou commission au cas où (a) je dépose le Formulaire d'Acceptation directement auprès de la Banque-Guichet et (b) je possède un compte auprès de la Banque-Guichet susmentionnée ;

(v) j'assumerai tous les frais qui seraient facturés par un intermédiaire financier autre que la Banque-Guichet ; et

(vi) je peux encore retirer mon acceptation de l'Offre formulée pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou le cas échéant de toute Période d'Acceptation ultérieure) au cours de cette même Période d'Acceptation. Befimmo m'informera de la procédure à suivre pour retirer mon acceptation. Cette notification de retrait doit être effectuée au plus tard à 16:00 heures CET à la date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale (ou de toute Période d'Acceptation ultérieure) ou, le cas échéant, à la date spécifiée dans la notification et/ou le communiqué de presse pertinent.

Je reconnais avoir reçu toutes les informations nécessaires pour prendre, en connaissance de cause, une décision d'apporter ou non mes Actions à l'Offre. J'ai parfaitement conscience de la légalité de l'Offre, ainsi que des risques qui y sont liés. Je me suis renseigné(e) sur les taxes dont je pourrais être redevable dans le cadre de la cession de mes Actions à l'Offrant, lesquelles j'assumerai, le cas échéant, seul(e), à la seule exception de la taxe sur les transactions boursières, qui sera assumée par l'Offrant.

Sauf indication contraire, les termes employés dans le présent Formulaire d'Acceptation ont la même signification que dans le Prospectus.

Fait en deux exemplaires à (lieu) .....

Le (date) 2022

Pour l'Actionnaire :	Pour la Banque-Guichet / autre intermédiaire financier :
(signature)	(signature)
(nom, prénom, dénomination de la société)	(intermédiaire financier)

Formulaire d'acceptation pour les Actions dématérialisées

À remplir et à remettre en double exemplaire à l'intermédiaire financier où ces Actions dématérialisées sont détenues au plus tard à 16h00 CET le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (5 juillet 2022) ou, le cas échéant, de toute Période d'Acceptation ultérieure ou toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation ou toute date antérieure fixée par l'intermédiaire financier.

FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS DÉMATÉRIALISÉES SEULEMENT

Formulaire d'acceptation pour l'Offre volontaire et conditionnelle en espèces suivie, le cas échéant, d'une Offre de Reprise par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers sur toutes les Actions émises par Befimmo SA

Je, soussigné :

Personne morale :

Dénomination :	
Adresse du siège:	
Valablement représentée par :	1) Nom: Capacité : 2) Nom: Capacité :

Personne physique :

Nom et prénom :	
Domicile :	

Déclare, après avoir eu la possibilité d'examiner le Prospectus, que :

(i) j'accepte les conditions de l'Offre telles que décrites dans le Prospectus ;

(ii) par la présente, j'accepte de céder les Actions qui sont identifiées dans le présent Formulaire d'Acceptation, et dont j'ai la pleine propriété, à l'Offrant, conformément aux conditions visées dans le Prospectus pour un prix consistant en un paiement en espèces de 47,50 € ;

(iii) je cède les Actions conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus ; et

(iv) je reconnais que toutes les déclarations, garanties et obligations que je suis censé(e) avoir consenties en ce qui concerne la cession de mes Actions sont incorporées dans le présent le présent Formulaire d'Acceptation conformément au Prospectus.

ACTIONS		
Nombre	**Forme**	**Instructions**
..... (ou en mots : .....)	Actions dématérialisées	Ces actions sont disponibles sur mon compte-titres, dont les détails sont les suivants : *Nom de la banque :* ..... *IBAN :* ..... *BIC/SWIFT :* ..... Je charge par la présente l'intermédiaire financier auprès duquel je détiens mes Actions dématérialisées et autorise chaque administrateur de la Société Visée et de l'Offrant, chacun agissant individuellement et avec droit de substitution, à transférer immédiatement ces Actions de mon compte-titres vers le compte de la Banque-Guichet.

Je demande par la présente qu'à la Date de Paiement, le Prix de l'Offre des Actions cédées soit crédité sur mon compte :

Nom de la banque :	
IBAN :	
BIC/SWIFT :	

Il est expressément demandé aux Actionnaires détenant à la fois des Actions nominatives et des Actions dématérialisées de remplir deux Formulaires d'Acceptation distincts : (i) un formulaire pour les Actions nominatives à déposer auprès de la Banque-Guichet, et (ii) un formulaire pour les Actions dématérialisées à remettre à l'intermédiaire financier où les Actions dématérialisées sont immobilisées.

J'ai conscience que :

(i) pour être valable, le présent Formulaire d'Acceptation doit être remis en double exemplaire, conformément à la procédure d'acceptation applicable telle que décrite dans le Prospectus (section 5.7.1), au plus tard à 16:00 heures CET du dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (5 juillet 2022) ou, le cas échéant, de toute Période d'Acceptation ultérieure ou toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation ou toute date antérieure fixée par l'intermédiaire financier ;

(ii) je suis dûment autorisé(e) à transférer mes Actions et toutes les autorisations, formalités ou procédures requises à cette fin ont été dûment obtenues, acceptées, effectuées et/ou réalisées avec succès ;

(iii) (a) si les Actions sont la propriété de deux ou plusieurs personnes, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par toutes ces personnes ; (b) si les Actions font l'objet d'un droit d'usufruit, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire ; (c) si les Actions sont gagées, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier-gagiste, ce dernier devant confirmer expressément la levée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur les Actions concernées; (d) si les Actions sont grevées de toute autre manière ou font l'objet d'une charge, d'une réclamation, d'une sûreté ou d'un intérêt, l'Actionnaire et tous les bénéficiaires de cette charge, de cette réclamation, de cette sûreté ou de cet intérêt doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation et tous ces bénéficiaires sont tenus de céder de manière irrévocable et inconditionnelle toute charge, toute réclamation, toute sûreté ou tout intérêt concernant ces Actions ;

(iv) je n'assumerai aucun coût, frais et aucune commission au cas où (a) je dépose le Formulaire d'Acceptation directement auprès de la Banque-Guichet et (b) je possède un compte auprès de la Banque-Guichet susmentionnée ;

(v) j'assumerai tous les frais qui seraient facturés par un intermédiaire financier autre que la Banque-Guichet ; et

(vi) je peux encore retirer mon acceptation de l'Offre formulée pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou le cas échéant de toute Période d'Acceptation ultérieure) au cours de cette même Période d'Acceptation. Pour qu'un tel retrait soit valable, il doit être directement notifié par écrit à l'intermédiaire financier auprès duquel j'ai introduit mon Formulaire d'Acceptation, en précisant le nombre d'Actions pour lesquelles l'acceptation est retirée. Si j'ai notifié mon retrait à un intermédiaire financier autre que la Banque-Guichet, cet intermédiaire est tenu et est responsable de notifier à temps la Banque-Guichet du retrait. Cette notification à la Banque-Guichet doit être effectuée au plus tard à 16h00 CET à la date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale (ou de toute Période d'Acceptation ultérieure), ou, le cas échéant, à la date spécifiée dans la notification et/ou le communiqué de presse pertinent.

Je reconnais avoir reçu toutes les informations nécessaires pour prendre, en connaissance de cause, une décision d'apporter ou non mes Actions à l'Offre. J'ai parfaitement conscience de la légalité de l'Offre, ainsi que des risques qui y sont liés. Je me suis renseigné(e) sur les taxes dont je pourrais être redevable dans le cadre de la cession de mes Actions à l'Offrant, lesquelles j'assumerai, le cas échéant, seul(e), à la seule exception de la taxe sur les transactions boursières, qui sera assumée par l'Offrant.

Sauf indication contraire, les termes employés dans le présent Formulaire d'Acceptation ont la même signification que dans le Prospectus.

Fait en deux exemplaires à (lieu) .....

Le (date) 2022

Pour l'Actionnaire :	Pour la Banque-Guichet / autre intermédiaire financier :
(signature)	(signature)
(nom, prénom, dénomination de la société)	(intermédiaire financier)

ANNEXE II : STRATÉGIE ET PLAN D'AFFAIRES

A. STRATÉGIE DE L'OFFRANT

La Stratégie de l'Offrant est centré sur l'accélération de l'initiative énoncée par Befimmo visant à créer de la valeur par des projets d'amélioration opérationnelle. La Stratégie prévoit en outre de recentrer l'orientation du portefeuille sur des propriétés de tailles conséquentes, qui ont une situation centrale et qui présentent un potentiel significatif de création de valeur, tout en cédant les actifs matures, stabilisés et liquides, ainsi que les actifs non essentiels de plus petite taille, souvent en-dehors des grandes villes.

Pour mettre en œuvre cette stratégie (voir les trois initiatives stratégiques exposées à la section 5.2.2), l'Offrant a identifié trois catégories d'actifs au sein du portefeuille et a segmenté le portefeuille en trois groupes :

1. Actifs stratégiques (~30 actifs / ~40 % de la surface totale) : les actifs de haute qualité situés dans des emplacements stratégiques avec un fort potentiel d'amélioration opérationnelle.
2. Actifs essentiels (*Ultra Core*) (~15 actifs / ~40 % de la surface totale) : les actifs classe A de premier ordre, entièrement stabilisés, qui présentent un profil de liquidité adapté à la demande actuelle du marché permettant de potentiellement les céder en créant un bénéfice pour Befimmo.
3. Actifs non–essentiels (*Non Core*) (~25 actifs / ~20 % de la surface totale) : principalement les actifs Fedimmo, régionaux, dont la valeur unitaire est plus faible, pour lesquels un nouvel acheteur/développeur plus petit pourrait créer de la valeur de manière plus significative.

L'Offrant mettrait en œuvre une Stratégie de rotation des actifs afin de recentrer le portefeuille vers des actifs plus grands et qui ont une situation centrale, sur une période de trois à cinq ans.

Cet objectif serait atteint par la cession progressive d'actifs *ultra-cores* stabilisés pour lesquels il existe une forte liquidité sur le marché auprès des acteurs « long terme », et d'actifs *non-cores* : principalement des actifs régionaux productifs de revenus dans des emplacements stratégiques en province et dans des villes secondaires avec un potentiel de création de valeur significatif qui pourrait être capturé par des développeurs locaux ou des *family offices*. Le recentrage permettrait à la direction de se concentrer sur un nombre plus restreint d'actifs stratégiques, présentant des opportunités de création de valeur conséquentes. Ces opportunités comprennent à la fois les développements en cours et engagés, ainsi que des actifs situés dans des emplacements centraux présentant un fort potentiel de repositionnement grâce à des investissements importants et un travail actif de revalorisation de l'ensemble immobilier permettant de satisfaire la demande actuelle pour des actifs prime de la part des locataires de 1er rang permettant le retour aux loyers de marché. Ceux-ci sont essentiellement situés dans les centres-villes des principales villes du BeLux, telles que Bruxelles, Anvers ou Luxembourg.

L'Offrant a également l'intention de poursuivre les projets de développement initiés par la Société Visée et cherchera à s'appuyer sur l'expérience de la Société Visée et de ses équipes en matière de développement d'immeubles exceptionnels sur le plan environnemental, comme Quatuor et Zin. L'Offrant réinvestira également la trésorerie d'exploitation, avant tout par le biais de projets d'amélioration plus petits (« *base build »),* des travaux d'amélioration conformes aux demandes des locataires et autres avantages pour les locataires , afin d'attirer des locataires de la plus haute qualité à des loyers de marché compétitifs et également en investissant dans des opportunités immobilières à valeur ajoutée. L'Offrant y voit une opportunité de s'appuyer sur une équipe existante de professionnels expérimentés au Benelux afin de saisir les opportunités qui se présentent sur ces marchés pour lesquels il n'avait historiquement pas les ressource opérationnelles nécessaires. En acquérant une participation majoritaire dans la Société Visée, il acquiert non seulement un portefeuille de haute qualité avec un fort potentiel de création de valeur mais aussi une équipe ayant une expérience significative sur des marchés dans lesquels l'Offrant a l'intention d'investir significativement dans les années à venir.

La stratégie vise à atteindre une plateforme stabilisée dans les 5 ans. À ce moment-là, l'Offrant prévoit un portefeuille d'environ 30 actifs qui auront été repositionnés soit par des développements lourds (ZIN, Pacheco), soit par une gestion proactive des actifs (Joseph II, Knokke-Heist), soit, en s'appuyant sur d'autres spécialistes sectoriels détenus par Brookfield, pour convertir certains actifs en *life science* ou en logements pour les étudiants (Triomphe, PLXL ou Vital). Après un important programme d'investissement sur 5 ans qui devrait faire baisser temporairement le taux d'occupation du portefeuille avant de viser, après la cinquième année, les niveaux d'occupation historiques, l'objectif de l'Offrant est d'obtenir une augmentation tangible du loyer moyen en place du portefeuille au-dessus de ~250 euros par mètre carré grâce au recentrage sur les marchés de premier ordre et aux initiatives proactives de gestion des actifs. En raison de la nature de certains baux en place, une partie de l'augmentation de la valeur de marché ne sera capturée qu'entre la cinquième et la dixième année. L'accent mis par la Stratégie de l'Offrant sur les actifs de haute qualité, bien situés et bien investis devrait permettre de réduire le frottement et les coûts de vacances, de sorte que la marge d'exploitation devrait progressivement augmenter légèrement.

L'Offrant chercherait à maintenir un niveau de financement prudent conformément au régime dans lequel la Société Visée opérerait en cas de succès de l'acquisition (voir la section 5.2.3 du Prospectus). Par exemple, le produit des désinvestissements sera en partie utilisé pour rembourser la dette et financer l'ambitieux programme de développement.

L'Offrant reconnaît la valeur que Silversquare, Sparks et Workplace Solutions ajoutent aux immeubles et emplacements de la Société Visée et soutiendrait leur croissance continue et leur intégration dans les actifs appropriés dans l'ensemble du portefeuille afin de maximiser la satisfaction des locataires, de les fidéliser et de stimuler les niveaux de location tout en se concentrant également sur l'optimisation de la rentabilité des plateformes. Même si l'objectif principal sera initialement de s'assurer que ces plateformes d'exploitation sont en mesure de réaliser la Stratégie initialement présenté à Befimmo, l'Offrant étudiera également toutes les synergies potentielles au sein de son portefeuille Européen et pourrait apporter son soutien à l'expansion sur les marchés où il y aurait une justification stratégique pour Silversquare et Sparks.

L'Offrant a une vision alignée à celle de la direction actuelle et travaillerait en étroite collaboration avec le CEO afin de finaliser le plan stratégique et de le mettre en œuvre. L'Offrant aurait l'intention d'évaluer et de remanier, en collaboration avec le CEO, le conseil d'administration, et le comité exécutif, selon les besoins, pour certes refléter la nouvelle structure d'actionnariat mais surtout pour simplifier et accélérer le processus d'approbation et ainsi placer l'entreprise dans une position idéale pour réussir. Il habiliterait les talents existants de Befimmo et renforcerait les départements, dans la mesure du nécessaire. D'ailleurs, l'Offrant vise à préparer la Société Visée à la croissance en s'appuyant sur la fonction de développement pour se concentrer sur la maximisation de la valeur lors de la souscription de nouveaux projets, en établissant une fonction d'acquisition dédiée pour identifier et exécuter les opportunités d'expansion – étant donné la nature inconnue des nouveaux projets, la Stratégie présenté limite son champ d'application aux actifs existants.

En outre, l'Offrant soutiendra activement le management en s'appuyant sur sa présence et son expertise mondiales. L'Offrant vise à (i) mettre en œuvre ses stratégies de location proactives, qui se distinguent dans le secteur, en mettant davantage l'accent sur les dépenses d'investissement et les travaux d'amélioration conformément aux demandes des locataires afin de stimuler la croissance des loyers, (ii) maximiser la valeur en capitalisant sur ses connaissances grâce à la possession de plateformes dans des secteurs différenciés, et (iii) tirer parti de ses affiliations et réseaux mondiaux au profit de la Société Visée. Enfin, l'expérience de l'Offrant dans l'exploitation de plateformes d'espaces de travail flexibles sera mise à profit pour accroître la rentabilité de SilverSquare et Sparks.

La stratégie de rotation des actifs susmentionnée, dans le cadre de laquelle la Société Visée cèdera les actifs *non-cores* régionaux et les actifs *ultra-cores* stabilisés, permettrait de libérer les ressources de la Société Visée pour qu'elle se concentre sur les actifs présentant les meilleures opportunités à valeur ajoutée sur les marchés de premier ordre et dans les villes en croissance. Les niveaux d'occupation devraient évoluer en raison à la fois du programme d'investissement et de la réorientation du périmètre du portefeuille vers des actifs où une gestion active du portefeuille peut générer de la valeur. Plus précisément, le taux d'occupation à court terme devrait baisser légèrement, en raison de la cession d'un certain nombre d'immeubles stabilisés et entièrement loués du portefeuille, et d'une stratégie visant à amener les loyers au niveau de marché pour tout espace vacant. A plus long terme, la Société Visée devrait se stabiliser à des niveaux d'occupation historiques, ayant capturé une réversion locative significative. Les mesures proactives de gestion des actifs devraient se traduire par une augmentation substantielle des loyers en place par mètre carré sur 5 ans, y compris de la croissance résultant de la réversion des actifs actuellement loués à un loyer trop bas. La marge du bénéfice net d'exploitation (avant incitations accordées aux locataires) devrait augmenter légèrement sur 5 ans, grâce à la réduction du frottement non-récupérable et des coûts de vacances liés aux petits actifs régionaux. La Stratégie prévoit un programme important d'investissement sur 5 ans, principalement axés sur des projets de développement.

B. PLAN D'AFFAIRES ET STRATÉGIE DE LA SOCIÉTÉ VISÉE NON AFFECTÉ

La Société Visée a annoncé une initiative de transformation[129] conçue pour ajouter de la valeur en investissant, en développant et en opérant des immeubles de bureaux et à usage mixte de haute qualité dans les principaux centres économiques, académiques et de recherche du BeLux. Pour y parvenir, elle s'est fixée six objectifs stratégiques :

Modèle Opérationnel Basé sur l'Activité

Il s'agit de segmenter l'expertise et les compétences existantes de l'équipe en trois lignes d'activité distinctes afin de permettre à chaque activité de maintenir l'attention sur son corps de métier :

1. Investisseur : l'acquisition et l'exploitation de biens haut de gamme idéalement situés ;
2. Opérateur : la conception et l'animation d'espaces de travail et de vie pour offrir une expérience unique ;
3. Développeur : Développement de projets de bureaux et résidentiels de haute qualité.

Diversification Sectorielle

L'objectif est de réduire l'exposition aux bureaux traditionnels à environ 80 %, avec une part augmentée de projets multifonctionnels de de travail et de vie (~10 %) et des projets résidentiels (~10 %).

Ajustement Géographique

Concentration de ses activités sur 5 villes clés (Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et la région métropolitaine de Luxembourg), qui ont été identifiées comme étant en croissance économique et/ou disposant des centres académiques ou de recherche. Les actifs régionaux restants en Flandre et en Wallonie, qui faisaient à l'origine partie du portefeuille de Fedimmo, seront vendus au cours des deux prochaines années afin de réduire son exposition aux localisations non-stratégique.

Gestion du Portefeuille

La Société Visée a l'intention d'accélérer le recyclage du capital grâce à la rotation des actifs, le portefeuille étant évalué de façon continue pour permettre le désinvestissement des immeubles stabilisés et de réinvestir le produit de la vente dans le développement de nouveaux projets centrés sur l'ESG aux bons endroits.

Organisation Centrée sur le Client

Internalisation et intégration de Silversquare et de Sparks, ainsi que consolidation de l'expertise de l'ensemble de l'entreprise au sein d'un groupe dédié aux solutions d'espace de travail afin de développer un guichet unique pour les locataires tout au long de leur parcours (SaaS) tout en diversifiant les revenus de l'entreprise.

Gestion Financière Disciplinée

La Société Visée ambitionne l'amélioration continue de sa gestion financière et le renforcement de ses structures de reporting et de maintenir un ratio d'endettement en ligne avec le ratio actuel tout en mettant en œuvre l'initiative de transformation et sur une base continue. La transformation donnera lieu à des synergies, notamment une réduction des dépenses d'exploitation.

[129] Voir également "Stratégie & Modèle Opérationnel" dans le rapport de gestion qui fait partie du rapport annuel 2021 (pages 17-19).

Il convient de noter que l’Offrant a pris en compte la nouvelle stratégie de Befimmo qui a été mise à sa disposition pour affiner la Stratégie de l’Offrant.

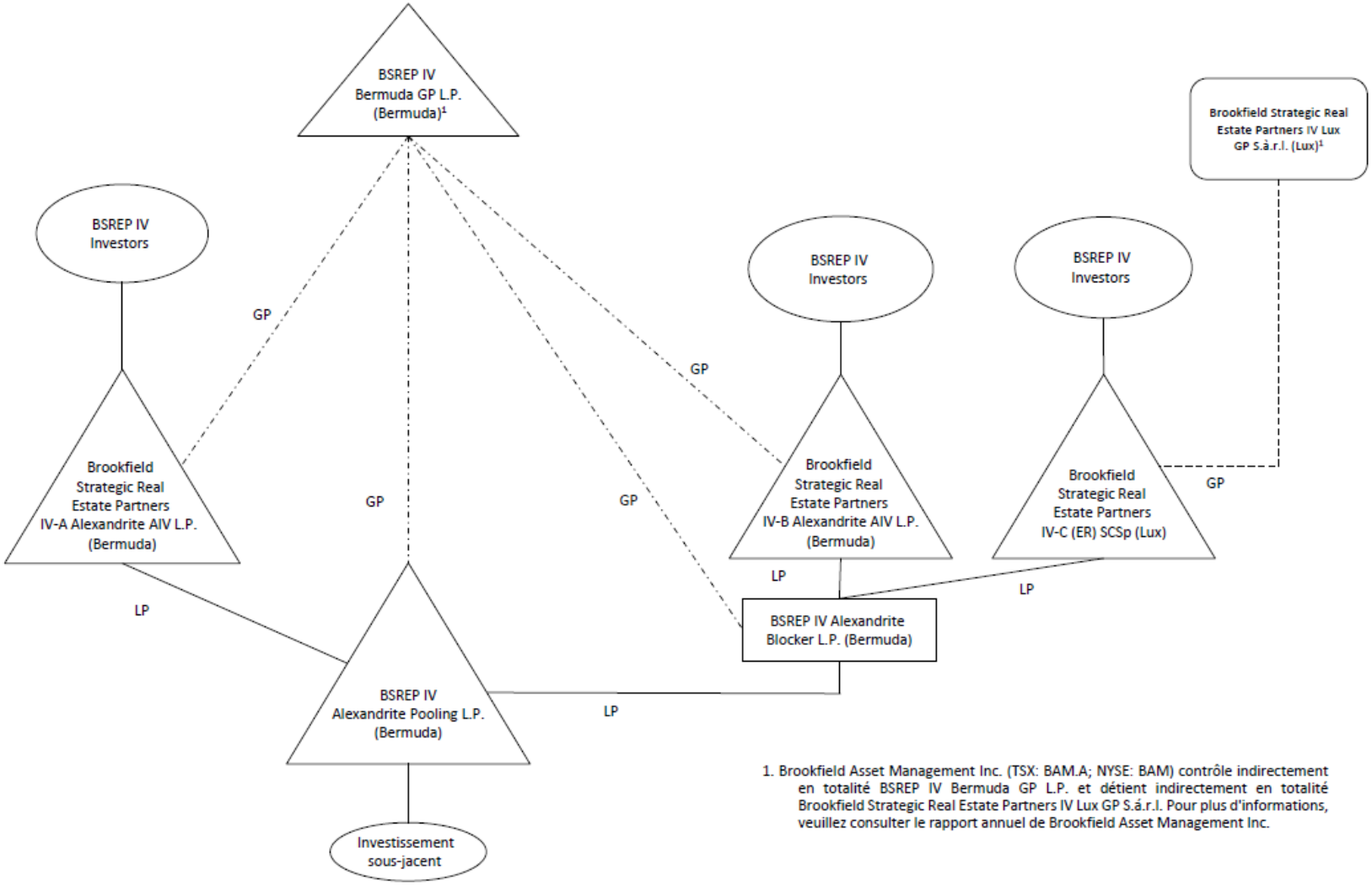
C. COMPARAISON ENTRE LES DEUX STRATÉGIES

Tant l'Offrant que le nouveau CEO et le management ont, indépendamment l'un de l'autre, élaboré des stratégies visant à répondre aux préoccupations actuelles du marché concernant l'avenir des bureaux. Les deux parties sont d'accord sur le désinvestissement des actifs régionaux qui font partie de l'héritage du portefeuille de Fedimmo et sur une concentration sur les actifs situés dans des emplacements de premier ordre à travers le BeLux afin d'optimiser l'utilisation de l'équipe existante et de son expertise. Cependant, les deux parties ont utilisé des méthodologies différentes pour arriver à cette conclusion. Le nouveau CEO a identifié cinq villes clés sur lesquelles se concentrer. L'Offrant a classé les actifs en fonction des caractéristiques individuelles et des plans d'affaires des actifs. Bien que la conclusion soit la même, il pourrait y avoir des différences mineures dans le classement des actifs, d'autant plus que l'Offrant a l'intention d'utiliser la plateforme pour acquérir des actifs dans des villes stratégiques du BeNeLux, ce qui pourrait exposer Befimmo à des marchés stratégiques tels que les Pays-Bas.

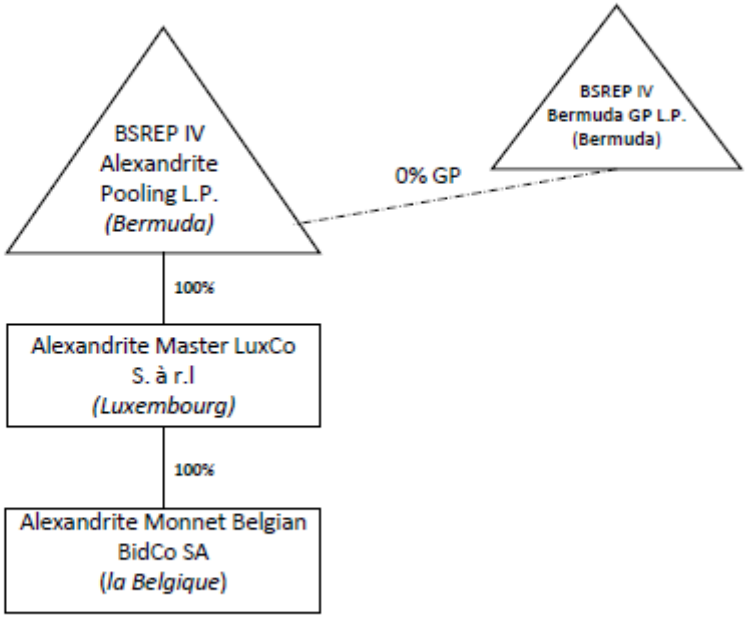
Les objectifs du Modèle Opérationnel Basé sur l'Activité et de la Gestion du Portefeuille proposés par le CEO répondent à l'objectif de l'Offrant de recentrer le portefeuille vers des actifs plus grands et plus centraux dans des emplacements de premier ordre et des villes avec un potentiel de croissance, ainsi qu'une approche pragmatique de la rotation du portefeuille pour stimuler la création de valeur. En outre, les stratégies reconnaissent la valeur des activités opérationnelles complémentaires que sont Silversquare et Sparks et ont l'intention de les exploiter au profit du portefeuille plus large. En outre, l'intention du CEO et de la direction de rééquilibrer légèrement l'exposition du portefeuille vers d'autres classes d'actifs peut être accélérée ou facilitée en tirant parti de l'échelle mondiale et des plateformes d'exploitation de Brookfield, telles que Harwell, sa plateforme de life science en Europe, ou ECLA, son activité de logement étudiant.

Enfin, l'Offrant et le CEO reconnaissent que la transformation nécessitera des investissements importants et tous deux visent à réinvestir dans la plateforme par le biais de ventes et d'appels directs de capitaux propres. La Stratégie de l'Offrant, en général, prévoit un rythme plus accéléré de cessions dans le cadre du programme de rotation des actifs par rapport à la stratégie de la direction de la Société Visée.

ANNEXE III : ORGANIGRAMME DE L'OFFRANT



1. Brookfield Asset Management Inc. (TSX: BAM.A; NYSE: BAM) contrôle indirectement en totalité BSREP IV Bermuda GP L.P. et détient indirectement en totalité Brookfield Strategic Real Estate Partners IV Lux GP S.á.r.l. Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport annuel de Brookfield Asset Management Inc.


BSREP IV
Alexandrite
Pooling L.P.
(Bermuda)
BSREP IV
Bermuda GP L.P.
(Bermuda)
0% GP
100%
Alexandrite Master LuxCo
S. à r.l
(Luxembourg)
100%
Alexandrite Monnet Belgian
BidCo SA
(la Belgique)

FILIALES

Le tableau qui suit présente les principales filiales de la Société, leur territoire de constitution, le pourcentage des actions à droit de vote appartenant réellement à la Société ou sur lesquelles la Société exerce un contrôle ou une emprise directement ou indirectement et la participation respective de la Société, dans chaque cas, à moins d'indication contraire, au 31 décembre 2021.

Nom	Territoire de constitution	Pourcentage des actions détenues ou sur lesquelles un contrôle ou une emprise est exercé	Pourcentage de participation
Brookfield Business Partners L.P.[a), b)]	Bermudes	100 %	65 %
Brookfield Infrastructure Partners L.P.[c), d)]	Bermudes	100 %	27 %
Brookfield Renewable Partners L.P.[e), f)]	Bermudes	100 %	48 %
Brookfield Property Partners L.P.[g)]	Bermudes	100 %	100 %

a) La Société détient une participation de 100 % à titre de commandité. La Société détient des parts de commandité, des parts de société en commandite (les « parts de société en commandite de BBU »), des parts pouvant être échangées contre des parts de société en commandite de BBU et des actions à droit de vote subalterne échangeables de catégorie A (les « actions échangeables de BBUC ») de Brookfield Business Corporation (« BBUC »), une filiale de Brookfield Business Partners L.P. (« BBU ») (lesquelles peuvent être échangées contre des parts de société en commandite de BBU) représentant une participation économique d'environ 64 % dans BBU (compte tenu d'un échange intégral).

b) Au 15 mars 2022, soit la date d'entrée en vigueur de la distribution spéciale de BBUC, la Société détenait, directement et indirectement, environ 65 % des actions échangeables de BBUC. En outre, BBU, elle-même contrôlée par la Société, détient la totalité des actions de catégorie B de BBUC, représentant un bloc de droits de vote de 75 % à l'égard de BBUC, et des actions de catégorie C de BBUC émises et en circulation. Par l'intermédiaire de leur propriété d'actions échangeables de BBUC et d'actions de catégorie B de BBUC, la Société et BBU détiennent collectivement un bloc de droits de vote d'environ 91 % à l'égard de BBUC.

c) La Société détient une participation de 100 % à titre de commandité. La Société détient des parts de commandité, des parts de société en commandite (les « parts de société en commandite de BIP »), des parts pouvant être échangées contre des parts de société en commandite de BIP et des actions à droit de vote subalterne échangeables de catégorie A (les « actions échangeables de BIPC ») de Brookfield Infrastructure Corporation (« BIPC »), une filiale de Brookfield Infrastructure Partners L.P. (« BIP ») (lesquelles peuvent être échangées contre des parts de société en commandite de BIP) représentant une participation économique d'environ 27 % dans BIP (compte tenu d'un échange intégral).

d) La Société détient directement et indirectement environ 12 % des actions échangeables de BIPC. En outre, BIP, elle-même contrôlée par la Société, détient la totalité des actions de catégorie B de BIPC, représentant un bloc de droits de vote de 75 % à l'égard de BIPC, et des actions de catégorie C de BIPC émises et en circulation. Par l'intermédiaire de leur propriété d'actions échangeables de BIPC et d'actions de catégorie B de BIPC, la Société et BIP détiennent collectivement un bloc de droits de vote d'environ 78 % à l'égard de BIPC.

e) La Société détient une participation de 100 % à titre de commandité. La Société détient des parts de commandité, des parts de société en commandite (les « parts de société en commandite de BEP »), des parts pouvant être échangées contre des parts de société en commandite de BEP et des actions à droit de vote subalterne échangeables de catégorie A (les « actions échangeables de BEPC ») de Brookfield Renewable Corporation (« BEPC »), une filiale de Brookfield Renewable Partners L.P. (« BEP ») (lesquelles peuvent être échangées contre des parts de société en commandite de BEP) représentant une participation économique d'environ 48 % dans BEP (compte tenu d'un échange intégral).

f) La Société détient directement et indirectement environ 26 % des actions échangeables de BEPC. En outre, BEP, elle-même contrôlée par la Société, détient la totalité des actions de catégorie B de BEPC, représentant un bloc de droits de vote de 75 % à l'égard de BEPC, et des actions de catégorie C de BEPC émises et en circulation. Par l'intermédiaire de leur propriété d'actions échangeables de BEPC et d'actions de catégorie B de BEPC, la Société et BEP détiennent collectivement un bloc de droits de vote d'environ 81,5 % à l'égard de BEPC.

g) La Société détient une participation de 100 % à titre de commandité. La Société détient des parts de commandité, des parts de société en commandite (les « parts de société en commandite de BPY »), des parts pouvant être échangées contre des parts de société en commandite de BPY et des actions de catégorie A de Brookfield Properties Retail Holding LLC, auparavant Brookfield Property REIT Inc. (« BPYU »), une filiale de Brookfield Property Partners L.P. (« BPY »), lesquelles peuvent être échangées contre des parts de société en commandite de BPY. La Société détient une participation économique d'environ 100 % dans BPY (compte tenu d'un échange intégral et de la conversion).

DÉVELOPPEMENT DE L'ENTREPRISE

Le texte qui suit est un résumé des événements récents qui se sont produits depuis janvier 2019 dans chacun de nos principaux secteurs d'activité.

Gestion d'actifs

Activités en 2021

En 2021, nous avons enregistré des entrées de capitaux records, appuyées par l'excellent départ de notre dernière campagne de mobilisation de capitaux pour nos fonds vedettes et par les apports des stratégies complémentaires. À la fin de 2021, nous avions mobilisé 40 G$ pour cette dernière série de fonds vedettes, dont une tranche de 26 G$ a été mobilisée en 2021. Au cours de l'exercice, nous avons mobilisé des capitaux totalisant 24 G$ pour notre quatrième fonds immobilier vedette et notre fonds de transition énergétique, et nous avons procédé à la clôture finale de notre fonds de crédit axé sur les occasions de 16 G$.

ANNEXE IV : PRÉSENTATION DU GROUPE BROOKFIELD

Brookfield Asset Management

MARS 2022



Brookfield en Resumé

Nous sommes l'un des principaux gestionnaires d'actifs alternatifs au monde, qui se distingue par plus de 100 ans d'histoire dans la possession et l'exploitation d'actifs réels et d'entreprises.

- Gère environ **690 milliards de dollars** d'actifs réels axés sur l'immobilier, les infrastructures, l'énergie renouvelable, le capital-investissement et le crédit.[1]
- Opère dans plus de 30 pays avec environ 180.000 employés en activité.
- Offre aux investisseurs la possibilité de s'associer à nous par le biais d'une gamme de stratégies d'investissement **publiques** et **privées.**
- Les sociétés affiliées cotées en bourse, les fonds privés, les titres publics et les portefeuilles de crédit gèrent 364 milliards de dollars de capital rémunéré.

Note : Actifs sous gestion au 31 décembre 2021.

Gestionnaire d'actifs alternatifs mondial de premier plan

Brookfield

Brookfield

~$690B

Actifs sous gestion



Énergies Renouvelables et Transition Énergetique

$65B

- Core-plus
- Core
- Dette subordonnée



Infrastructure

$117B

- Core-plus
- Core
- Dette subordonnée
- Secondaires



Capital-investissement

$103B

- Opportuniste
- Valeur ajoutée
- Fonds propres non contrôlés
- Croissance
- Secondaires



Immobilier

$251B

- Opportuniste
- Core/Core-plus
- Dette mezzanine
- Dette senior
- Secondaires



Solutions de crédit et d'assurance[1]

$152B

- Crédit performant
- Crédit opportuniste
- Prêts directs

$68B[2]

Principaux investissements

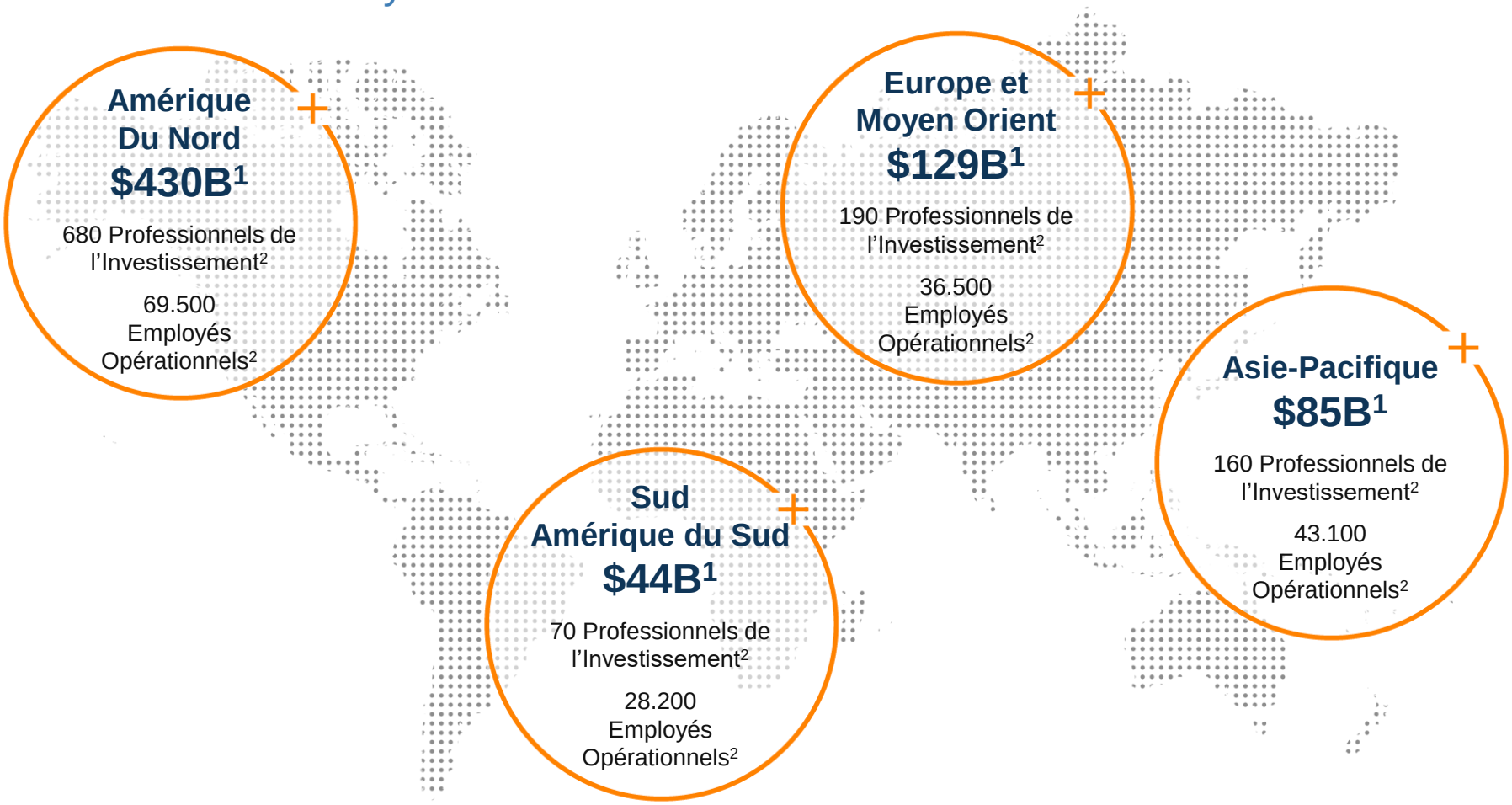
Investissements directs | Investissements en *fonds* | Actifs financiers | Liquidités

1) Les solutions de crédit et d'assurance comprennent 13 milliards de dollars de notre groupe de titres publics et 7 milliards de dollars de notre groupe de réassurance.
2) Représente la VAN

Présence mondiale

Brookfield

En tant qu'investisseur à grande échelle avec des opérations sur le terrain dans des régions clés du monde, nous offrons un accès à des opportunités d'investissement attrayantes au niveau mondial.



Voir les notes en fin de texte à la dernière page.

L’activité d’Énergies Renouvelables et de Transition Énergetique

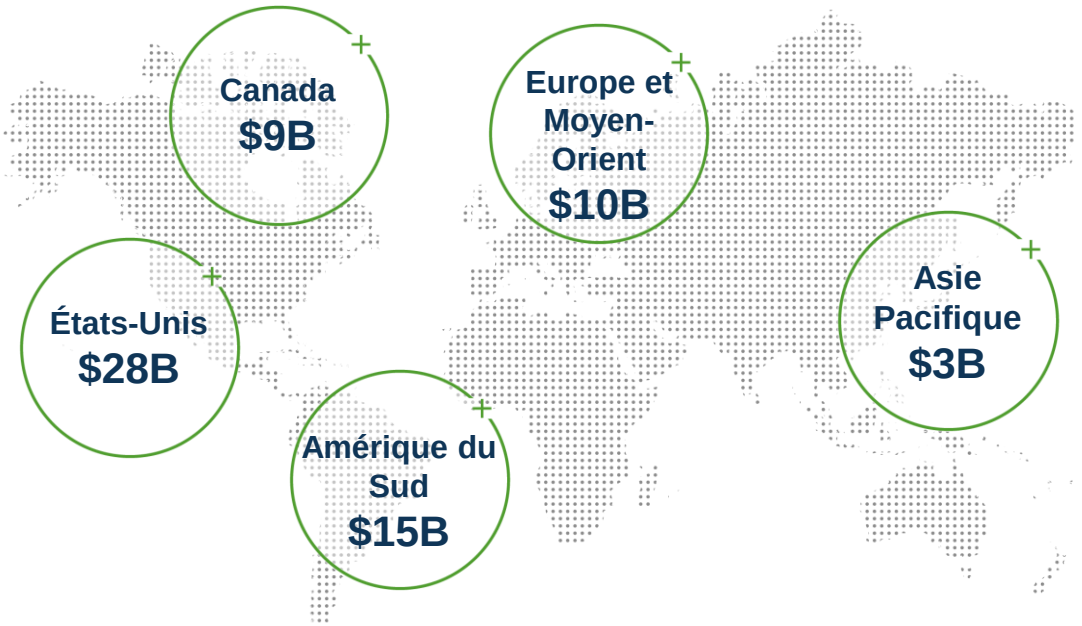
Brookfield

Nous sommes l'un des principaux propriétaires, exploitants et développeurs d'énergies renouvelables et de technologies de décarbonisation.

$65B
Actifs sous gestion

70
Professionnels de l’Investissement

2.600
Employés Opérationnels



Secteurs clés

Énergie Hydraulique
8.100 MW

Énergie Éolienne
6.100 MW

Transition Énergetique
4.900 MW

Énergie Solaire
3.000 MW

L'activité Infrastructure

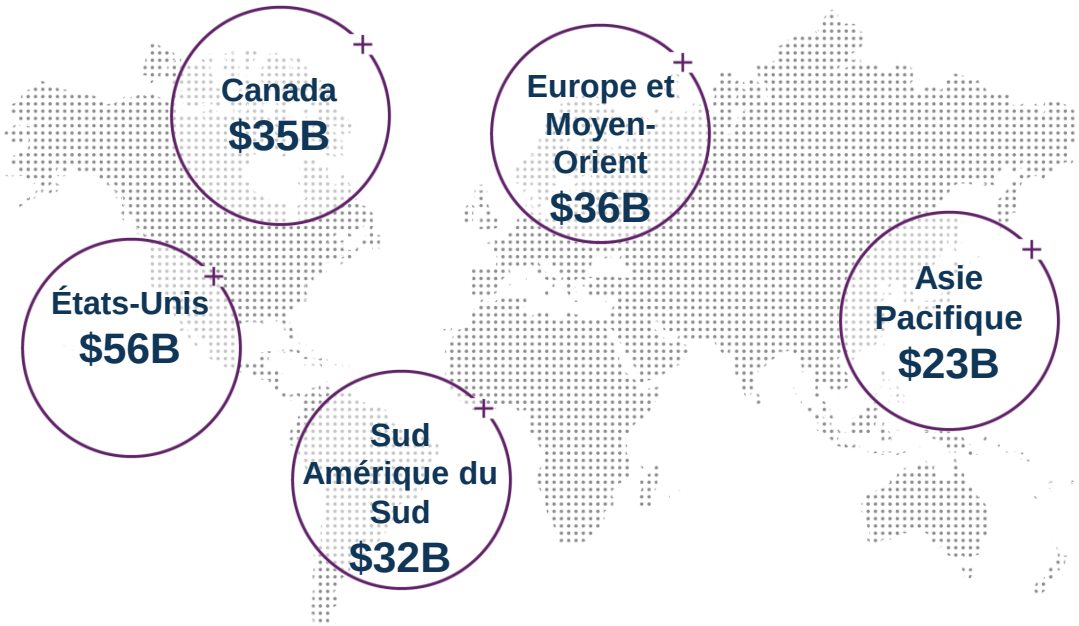
Brookfield

Nous sommes l'un des plus grands investisseurs, propriétaires et exploitants d'infrastructures essentielles au monde.

$182B
Actifs sous gestion

140
Professionnels de l'Investissement

44.300
Employés Opérationnels



Secteurs clés

Puissance Renouvelable
$65B

Transport
$31B

Utilitaires
$28B

Energie Intermediaires
$24B

Données
$25B

Remarque: Les Actifs sous gestion comprennent 9 milliards de dollars provenant des allocations Oaktree et PSP, des ressources durables et des actifs de la société.

L'activité de Capital-Investissement

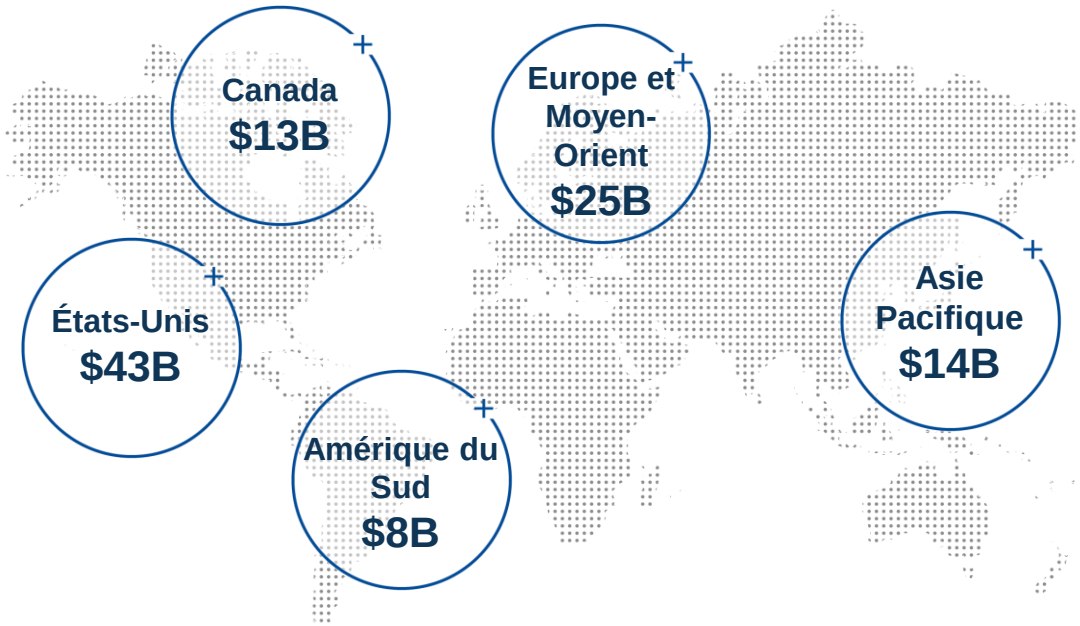
Brookfield

Nous sommes un investisseur privé de premier plan, qui privilégie les entreprises de haute qualité fournissant des produits et services essentiels.

$103B
Actifs sous gestion

140
Professionnels de l'investissement

99.200
Employés Opérationnels



Secteurs clés

Industrie
$34B

Services aux Entreprises
$21B

Services d'Infrastructure
$23B

Résidentiel & Investissements Directs
$25B

L'activité Immobilière

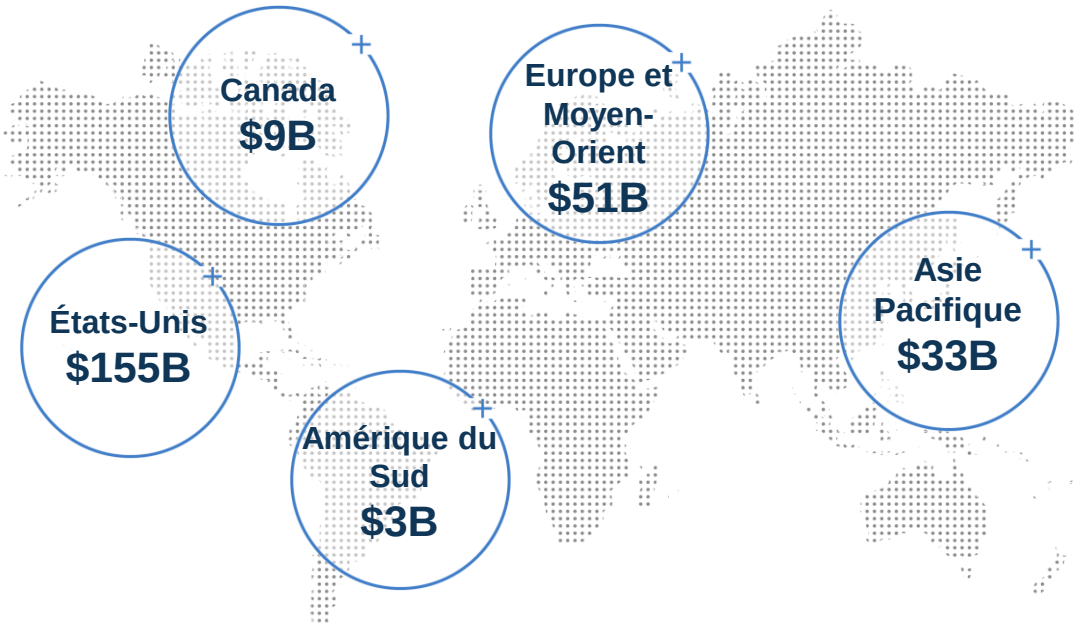
Brookfield

Nous sommes l'un des plus grands investisseurs dans l'immobilier, possédant et exploitant un portefeuille de propriétés emblématiques sur les marchés les plus dynamiques du monde.

$251B
Actifs sous gestion

290
Professionnels de l'investissement

29.500
Employés Opérationnels



Secteurs clés

Bureau
$90B

Vente au détail
$62B

Alternatifs*
$53B

Résidentiel
$22B

Hôtellerie
$17B

Logistique
$7B

*Comprend la location triple net, les maisons préfabriquées, les logements pour étudiants, les logements pour personnes âgées, les sciences de la vie et l'utilisation mixte.

Résumé

L'un des principaux gestionnaires d'actifs alternatifs au monde, avec plus de 120 ans d'existence.

- Nous investissons dans des secteurs dans lesquels notre expérience opérationnelle approfondie nous confère un avantage concurrentiel.
- Notre solide bilan et notre accès à des capitaux à grande échelle nous permettent de réaliser des transactions d'une taille qui nous distingue.
- Grâce à notre présence dans plus de 30 pays, nous avons accès à un flux d'opérations exclusives.



Notes en fin de texte

Brookfield

Page 3

1. En date du 31 décembre 2021. Les totaux peuvent ne pas s'additionner en raison des arrondis. "Actifs sous gestion" est calculé comme le total des actifs présentés sur la base de la juste valeur, et à 100 %, pour les investissements que Brookfield consolide à des fins comptables ou gère activement, y compris les investissements dont Brookfield ou un véhicule d'investissement contrôlé est le principal actionnaire ou le principal opérateur ou gestionnaire. Pour tous les autres placements, les actifs sous gestion sont présentés selon la part proportionnelle de Brookfield ou des véhicules de placement qu'elle contrôle, selon le cas, dans le total des actifs du placement, sur la base de la juste valeur. Il est à noter que cela comprend les sociétés affiliées perpétuelles de Brookfield, Brookfield Property Group (" BPG "), Brookfield Renewable Partners L.P. (" BEP "), Brookfield Business Partners L.P. (" BBU ") et Brookfield Infrastructure Partners L.P. (" BIP "), et Brookfield Asset Management Reinsurance Partners Ltd. (" BAMR "), une entité jumelée avec BAM. Les actifs sous gestion d'Oaktree sont calculés différemment de la méthodologie décrite ci-dessus. Les détails concernant le calcul de l'AUM d'Oaktree sont disponibles sur https://www.oaktreecapital.com/about. Oaktree et PSG sont séparés du reste de Brookfield par une barrière d'information en vertu de laquelle Oaktree et PSG gèrent leurs activités d'investissement indépendamment des activités de Brookfield dans les domaines de l'immobilier, des infrastructures, du capital-investissement, de l'énergie renouvelable et de la réassurance.
2. Au 31 décembre 2021. Couvre les professionnels de l'investissement et les employés opérationnels de tous les secteurs d'activité de Brookfield et Oaktree (par exemple, les fonds privés, les entités cotées en bourse et les véhicules de titres publics) et les secteurs d'investissement (par exemple, l'immobilier, l'infrastructure et le capital-investissement), y compris les entreprises d'exploitation et les sociétés de portefeuille connexes. Les professionnels de l'investissement comprennent tout le personnel impliqué dans le processus d'allocation du capital, y compris la recherche, l'analyse des investissements, l'analyse des risques, l'analyse de la mesure du rendement et d'autres personnels. Les employés d'exploitation comprennent le personnel travaillant dans les entreprises d'exploitation connexes et les sociétés de portefeuille de Brookfield. Les honoraires de gestion gagnés par Brookfield ne sont généralement pas utilisés pour rémunérer ces employés opérationnels, mais la rémunération de ces derniers constitue généralement une dépense de la société ou du fonds.

ANNEXE V : MÉMOIRE EN RÉPONSE

OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE EN ESPÈCES

éventuellement suivie d'une Offre de Reprise

PAR

Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA

une société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles
0780.685.989
(l'« Offrant »)

SUR L'ENSEMBLE DES 28.445.971 ACTIONS

ÉMISES PAR

BEFIMMO SA

une société immobilière réglementée publique de droit belge
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles
0455.835.167
(« Befimmo » ou la « Société »)

MÉMOIRE EN REPONSE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO

Le 31 mai 2022

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction 1
   1.1. Contexte 1
   1.2. Mémoire en Réponse 1
   1.3. Définitions 1
2. Composition du Conseil d'administration 1
3. Commentaires sur le Prospectus 2
4. Echanges avec l'Offrant préalables à l'Offre 2
5. Description de l'Offre 5
   5.1. Actions et Prix de l'Offre 5
   5.2. Conditions de l'Offre 5
   5.3. Engagements d'AG Finance et AXA Belgium d'apporter tout ou partie de leurs Actions à l'Offre 5
6. Evaluation de l'Offre par le Conseil d'administration 6
   6.1. Répercussions de l'Offre sur les intérêts de la Société 6
   6.2. Répercussions de l'Offre sur les intérêts des Actionnaires 11
   6.3. Répercussions de l'Offre sur les intérêts des créanciers 16
   6.4. Répercussions de l'Offre sur les intérêts du personnel 16
   6.5. Evaluation des plans stratégiques de l'Offrant 17
   6.6. Evaluation globale de l'Offre et recommandation aux Actionnaires 19
7. Déclaration d'intention pour les Actions détenues par les Administrateurs et par les personnes représentées en fait par ces Administrateurs 19
8. Application des clauses d'agrément et des droits de préemption 20
9. Information des employés de la Société 20
10. Dispositions diverses 20
    10.1. Personnes responsables 20
    10.2. Approbation par la FSMA 21
    10.3. Déclarations prévisionnelles 21
    10.4. Exonération de responsabilité 21
    10.5. Supplément 22
    10.6. Langues 22
    10.7. Disponibilité du Mémoire en Réponse 22

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte

Le 25 février 2022, Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, une sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers ayant son siège Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0780.685.989 (l'« Offrant »), a déposé à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la « FSMA ») l'avis prescrit par l'article 5 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'« Arrêté Royal OPA ») en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces (l'« Offre »), éventuellement suivie d'une Offre de Reprise, portant sur toutes les Actions émises par la Société.

Le même jour, le Conseil d'administration de la Société a reçu une copie du projet de prospectus que l'Offrant a soumis à la FSMA. Conformément à l'article 26, al. 2 de l'Arrêté Royal OPA, le Conseil d'administration a soumis à la FSMA et à l'Offrant ses observations sur le projet de prospectus le 4 mars 2022.

Le 23 mai 2022, l'Offrant a transmis à la Société une copie du dernier projet de prospectus que l'Offrant a envoyé à la FSMA pour son approbation (le « Prospectus »).

1.2. Mémoire en Réponse

Le Conseil d'administration de la Société a examiné le projet de prospectus, ainsi que le Prospectus en sa forme définitive, et a établi le présent mémoire en réponse (le « Mémoire en Réponse ») conformément aux articles 22 à 30 de la loi du 1er avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (la « Loi OPA ») et aux articles 26 à 29 et 57/2 de l'Arrêté Royal OPA. Il l'a approuvé par décision unanime de tous les Administrateurs (y compris l'Administrateur représentant en fait AXA Belgium et ses Sociétés Liées, et l'Administrateur représentant en fait AG Finance et ses Sociétés Liées) le 25 mai 2022.

Conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté Royal OPA, ce Mémoire en Réponse expose notamment de façon motivée, à la lumière des informations contenues dans le Prospectus :

- les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre sur l'ensemble des intérêts de la Société, des Actionnaires, des créanciers et du personnel, en ce compris l'emploi ;

- le point de vue du Conseil d'administration concernant les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et leurs répercussions probables sur les résultats de celle-ci ainsi que sur l'emploi et les sites d'activité de la Société ; et

- le point de vue du Conseil d'administration sur l'opportunité, pour les Actionnaires, de céder à l'Offrant, dans le cadre de l'Offre, les Actions qu'ils possèdent.

1.3. Définitions

Sauf indication contraire, les termes commençant par une majuscule dans le présent Mémoire en Réponse ont la signification qui leur est donnée dans le Prospectus.

2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du Mémoire en Réponse, le Conseil d'administration de la Société est composé comme suit :

Nom	Fin de mandat	Fonction
Vincent Querton	2025	Président, administrateur indépendant
Jean-Philip Vroninks	2025	Administrateur délégué, administrateur exécutif
Anne-Marie Baeyaert	2023	Administrateur indépendant
Sophie Goblet	2025	Administrateur indépendant
Sophie Malarme-Lecloux	2024	Administrateur indépendant
Etienne Dewulf	2023	Administrateur indépendant
Alain Devos	2023	Administrateur non exécutif
Philippe de Martel	2023	Administrateur non exécutif représentant en fait AXA Belgium et ses Sociétés Liées
Amand Benoît D'Hondt	2023	Administrateur non exécutif représentant en fait AG Finance et ses Sociétés Liées

3. COMMENTAIRES SUR LE PROSPECTUS

Conformément à l'article 26, al. 2 de l'Arrêté Royal OPA, le Conseil d'administration a, à la suite du dépôt du projet de prospectus auprès de la FSMA et dans le cadre de l'examen du projet par celle-ci, formulé un certain nombre de commentaires sur le document. Ces remarques ont pour l'essentiel été prises en compte et le Conseil d'administration n'a pas de remarques sur le Prospectus.

4. ECHANGES AVEC L'OFFRANT PRÉALABLES À L'OFFRE

Le 20 janvier 2022, M. Vincent Querton, Président du Conseil d'administration, a été contacté par téléphone par un représentant de Brookfield Asset Management, pour l'informer que Brookfield Property Group Limited (« Brookfield PG ») sollicitait un rendez-vous.

Le 21 janvier 2022, M. Querton a rencontré le représentant de Brookfield PG précité. Lors de cette réunion, ce dernier l'a informé de manière informelle que Brookfield PG envisageait de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle portant sur 100 % des Actions émises par la Société. Par ailleurs, M. Querton a été informé du fait que des discussions étaient en cours entre Brookfield PG et les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, à savoir AXA Belgium et AG Finance qui détiennent respectivement, sur la base des déclarations de transparence, 2.741.438 Actions (soit une participation de 9,6%) et 2.641.047 Actions (soit une participation de 9,3%), au sujet d'un engagement d'apport de tout ou partie de leur participation à l'offre envisagée.

Le 25 janvier 2022, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni, sur convocation de son Président, et a été informé de l'approche de Brookfield PG et a examiné les réactions envisageables. Après un examen approfondi conformément à ses devoirs fiduciaires, le Conseil d'administration a décidé de mandater MM. Querton et Jean-Philip Vroninks, *Chief Executive Officer*, aux fins de rencontrer le représentant de Brookfield PG pour l'entendre

exposer ses intentions de manière plus détaillée, sans préjuger de la réponse que le Conseil d'administration pourrait donner à toute demande subséquente de Brookfield PG ni, *a fortiori*, de sa position par rapport à l'offre que lancerait le cas échéant Brookfield PG.

Le 28 janvier 2022, MM. Querton et Vroninks ont rencontré le représentant de Brookfield PG.

A la suite de cette réunion, le 31 janvier 2022, Brookfield PG a adressé une lettre au Président et au CEO de Befimmo sollicitant de recevoir accès à certaines informations relatives à la Société en vue de lui permettre de réaliser une *due diligence* confirmatoire. Cette lettre ne présentait pas les principales conditions de l'offre envisagée et n'a pas été jugée suffisante pour permettre au Conseil d'administration de se prononcer sur la demande d'accès à l'information, ce dont Brookfield PG a été informé.

Le 4 février 2022, Brookfield PG a adressé une nouvelle lettre au Président et au CEO de Befimmo exprimant une offre non liante pour l'acquisition de 100% des Actions émises par Befimmo et présentant les principales conditions de l'offre envisagée (la « Lettre d'Intention du 4 février 2022 »). La Lettre d'Intention du 4 février 2022 faisait notamment état :

- d'un prix par action entre 45 € et 47 €, étant précisé que Brookfield PG indiquait pouvoir envisager de lancer l'offre à un prix de 46,2€ ou plus haut dans la fourchette en fonction de l'issue de sa *due diligence* ;

- du fait que l'offre serait soumise à la réalisation de deux conditions, à savoir un seuil d'acceptation de 50%+1 action et l'approbation de l'opération par l'Autorité belge de la concurrence en phase 1 ;

- d'engagements irrévocables d'apport « soft » (c'est-à-dire sous réserve d'une éventuelle contre-offre) souscrits par AXA Belgium (pour sa participation complète, soit 9,6%) et d'AG Finance (à concurrence de 5,6%) ; et

- du fait que Brookfield PG disposait des fonds nécessaires à la réalisation de l'Offre (à savoir les fonds nécessaires pour acquérir la totalité des Actions au prix envisagé).

Dans cette Lettre d'Intention du 4 février 2022, Brookfield PG réitérait par ailleurs sa demande de recevoir accès à certaines informations relatives à la Société en vue de lui permettre de réaliser une *due diligence* confirmatoire.

Le 7 février 2022, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni, sur convocation de son Président, pour examiner la Lettre d'Intention du 4 février 2022. Les Administrateurs représentant en fait respectivement AXA Belgium et ses Sociétés Liées et AG Finance et ses Sociétés Liées au Conseil d'administration – alors MM. Wim Aurousseau et Kurt De Schepper – n'ont pas pris part aux délibérations (ni aux délibérations des 22 et 24 février décrites ci-après) dans la mesure où elles concernaient l'Offre. Après une évaluation détaillée de la Lettre d'Intention du 4 février 2022 conformément à ses devoirs fiduciaires, le Conseil d'administration a estimé qu'il était dans l'intérêt de la Société (à savoir l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires de la Société et de ses parties prenantes) de faire suite à la demande de Brookfield PG de lui donner accès à certaines des informations demandées dans la mesure où cela était strictement nécessaire pour lui permettre de formaliser son offre, et ce moyennant la signature préalable d'un engagement de confidentialité. Brookfield PG a été informé de cette décision par écrit le 9 février 2022.

Le 11 février 2022, Brookfield PG et la Société ont conclu, à la demande de la Société, un accord de confidentialité (l'« Accord de Confidentialité ») conforme aux usages en pareilles

circonstances. L'Accord de Confidentialité comprenait des dispositions usuelles visant à protéger les informations confidentielles de la Société ainsi qu'une obligation de *standstill*, interdisant à Brookfield PG ainsi qu'à ses Sociétés Liées d'acquérir, directement ou indirectement, des Actions pendant une période de 18 mois, sans préjudice du droit pour Brookfield PG et ses Sociétés Liées de poursuivre leurs discussions avec AXA Belgium et AG Finance quant à leurs engagements irrévocables d'apport ni du droit de Brookfield PG de lancer une offre publique d'acquisition sur les Actions (moyennant notification écrite préalable à la Société). L'Accord de Confidentialité comportait également un engagement de non-concurrence et de non-débauchage de la part de Brookfield PG et ses Sociétés Liées.

A la suite de la conclusion de l'Accord de Confidentialité, Brookfield PG a effectué, entre le 14 février 2022 et le 23 février 2022, une *due diligence* confirmatoire sur la Société. Dans ce cadre, Brookfield PG et ses conseils ont reçu accès à une *data room* contenant des informations concernant entre autres (i) les estimations financières tenant compte du programme de rotation du portefeuille, (ii) le portefeuille en général (les loyers, le résultat opérationnel net (*net operating income*) par immeuble, les valorisations et les investissements planifiés), (iii) le projet ZIN (rapport type *vendor due diligence*, budget), (iv) quelques modèles de contrat de loyer, (v) le financement de l'entreprise et (vi) la situation des principaux litiges en cours. En outre, des informations détaillées sur la nouvelle stratégie de la Société (dont les six principaux objectifs ont été annoncés par la Société le 17 février 2022, à l'occasion de la publication de ses résultats annuels 2021[1]), ainsi que les perspectives financières à long terme qui en découlent, ont été mises à leur disposition dans la *data room* le 18 février 2022 et celles-ci leur ont été présentées par le CEO lors d'une réunion tenue le 23 février 2022.

En parallèle :

- plusieurs réunions de négociation ont eu lieu entre les représentants de la Société et de Brookfield PG quant aux termes et conditions de l'offre envisagée par Brookfield PG ;

- plusieurs réunions du Conseil d'administration de la Société ont été organisées afin d'informer les Administrateurs de l'état d'avancement de ces réunions de négociation et de discuter des orientations à prendre ; et

- le Conseil d'administration de la Société a mandaté Lazard BV/SRL et Lazard Frères SAS (ensemble, « Lazard ») comme conseiller financier de la Société en février 2022 dans le cadre de l'approche par Brookfield PG, et lui a notamment demandé d'effectuer une valorisation financière de la Société tenant compte de la nouvelle stratégie de la Société.

Le 24 février 2022, Brookfield PG a adressé une seconde lettre à Befimmo (la « Lettre d'Offre du 24 février 2022 »)[2], par laquelle elle confirmait son intention de lancer une offre publique d'acquisition portant sur 100% des Actions de la Société et ce à un prix de 47,5€ par Action. Dans cette même lettre, Brookfield PG demandait à la Société de confirmer que la Société :

- soutiendrait pro-activement l'Offre, y compris – sous réserve de son examen du Prospectus – au moyen d'une recommandation émise par la majorité des administrateurs de la Société dans le cadre du Mémoire en Réponse ;

- n'apporterait pas à l'Offre les 1.442.476 Actions Propres détenues par la Société ; et

---

1 Voyez page 22 des résultats financiers annuels 2021 de la Société disponibles sur le site web de la Société.

2 La lettre est datée du 23 février mais a été reçue le 24 février par Befimmo.

- coopérerait avec Brookfield PG, à l'issue de l'Offre, en vue de lui permettre de désigner une majorité d'administrateurs au Conseil d'administration de la Société.

Le 24 février 2022, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni, sur convocation de son Président, pour examiner la Lettre d'Offre du 24 février 2022. Des représentants de Lazard et du cabinet d'avocats Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP, conseiller juridique de la Société, ont participé à cette réunion. Les représentants de Lazard ont présenté les résultats de leurs travaux de valorisation. Après une évaluation détaillée des principaux termes de la Lettre d'Offre du 24 février 2022 par le Conseil d'administration conformément à ses devoirs fiduciaires, Befimmo a confirmé son soutien de principe à l'Offre de sorte que, sous réserve de son examen du Prospectus et des devoirs fiduciaires individuels des administrateurs, elle ferait ses meilleurs efforts (obligation de moyens) pour que ses administrateurs émettent une recommandation positive du Conseil d'administration aux Actionnaires sur l'Offre dans le cadre du Mémoire en Réponse. La Société a également confirmé qu'elle n'apporterait pas ses Actions Propres à l'Offre.

Le 25 février 2022, l'Offrant, une Société Liée à Brookfield Asset Management, a déposé auprès de la FSMA l'avis prescrit par l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA relatif à l'Offre, et Befimmo et l'Offrant ont, chacun, publié un communiqué de presse annonçant le lancement de l'Offre par l'Offrant.

5. DESCRIPTION DE L'OFFRE

5.1. Actions et Prix de l'Offre

L'Offre porte sur toutes les Actions émises par la Société.

Le Prix de l'Offre est de 47,50 € par Action.

L'Offrant précise dans le Prospectus que la distribution du solde du dividende sur l'exercice 2021 de 0,58 € (qui a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 et qui est intervenue le 6 mai 2022) n'a pas d'impact sur le Prix de l'Offre.

5.2. Conditions de l'Offre

L'Offre est soumise à la condition suspensive que l'Offrant détienne 50% + 1 des Actions, y compris les Actions acquises auprès d'AG Finance et AXA Belgium en exécution de leurs engagements irrévocables d'apport « soft ».

La condition suspensive est stipulée au bénéfice exclusif de l'Offrant qui seul peut s'en prévaloir ou y renoncer, en tout ou en partie.

A la Date d'Annonce, l'Offre était aussi soumise à la condition de l'approbation de l'Offre en phase 1 par l'Autorité belge de la concurrence. Cette dernière a approuvé l'opération le 6 mai 2022, de sorte que cette condition est désormais remplie.

5.3. Engagements d'AG Finance et AXA Belgium d'apporter tout ou partie de leurs Actions à l'Offre

L'Offrant indique dans le Prospectus que, le 2 février 2022, l'Offrant et les Actionnaires de Soutien (à savoir AG Finance et AXA Belgium) ont conclu un accord concernant (i) la structure, le dépôt, le lancement et la conduite de l'Offre, (ii) un engagement irrévocable « soft » de la part d'AXA Belgium et d'AG Finance d'apporter respectivement la totalité et une partie de leurs Actions à l'Offre et (iii) les termes de référence d'un pacte d'actionnaires concernant les

participations (directes ou indirectes) de l'Offrant et d'AG Finance dans Befimmo à partir de la Date de Paiement Initiale. Le contenu de cet accord est décrit à la section 5.3.1 du Prospectus.

En ce qui concerne les engagements irrévocables d'apport « soft », selon le Prospectus :

- AG Finance s'est engagée à apporter 1.591.630 Actions (soit 5,6% des Actions) qu'elle détenait directement à l'Offre ; et

- AXA Belgium s'est engagée à apporter la totalité des 2.741.438 Actions (soit 9,6% des Actions) qu'elle détenait directement à l'Offre.

Toujours selon le Prospectus, dans le cas d'une contre-offre, les engagements irrévocables d'apport d'AG Finance et AXA Belgium prennent fin l'avant-dernier Jour Ouvrable de la période d'acceptation initiale de cette contre-offre, à moins que l'Offrant ait auparavant modifié les conditions de l'Offre par le biais d'une augmentation du Prix de l'Offre conformément aux articles 37 et 38 de l'Arrêté royal OPA, laquelle augmentation de prix doit être supérieure d'au moins 5% du prix de cette contre-offre.

6. EVALUATION DE L'OFFRE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Comme indiqué au point 4 ci-dessus, préalablement à l'annonce de l'Offre, le Conseil d'administration a confirmé à l'Offrant, après une évaluation détaillée des principaux termes de l'Offre conformément à ses devoirs fiduciaires, son soutien de principe à l'Offre, sans préjudice de son obligation d'évaluer l'Offre dans le Mémoire en Réponse conformément à la Loi OPA et à l'Arrêté OPA et sous réserve des devoirs fiduciaires individuels des administrateurs.

Le Conseil d'administration a examiné les répercussions de l'Offre telles que décrites dans le Prospectus sur les intérêts de la Société, des Actionnaires, des créanciers et des employés, et évalué l'Offre de la manière décrite dans la présente section conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté Royal OPA.

6.1. Répercussions de l'Offre sur les intérêts de la Société

6.1.1. Contexte et objectifs de l'Offre

6.1.1.1. Déclarations de l'Offrant

Dans le Prospectus, l'Offrant présente l'Offre comme une occasion unique de s'associer à la Société et de collaborer avec la direction pour créer l'un des principaux acteurs du Benelux sur les principales plateformes dans le domaine de l'immobilier de bureau de premier ordre. L'Offrant indique pouvoir atteindre cet objectif en réalisant une transition stratégique et un repositionnement du portefeuille d'actifs de la Société, en s'appuyant sur le soutien de Brookfield en tant qu'actionnaire majoritaire sur les marchés publics ou en tant que société privée. Le contexte et les objectifs de l'Offre sont décrits à la section 5.2 du Prospectus.

6.1.1.2. Point de vue du Conseil d'administration

Brookfield dispose d'une longue expérience et d'un savoir-faire en matière d'investissements dans l'immobilier, y compris de bureau, et la gestion de celui-ci. Brookfield est un gestionnaire d'actifs alternatif au niveau mondial et un des plus importants propriétaires et exploitants de biens immobiliers.

Le secteur d'immobilier de bureaux européen occupe actuellement une place importante dans la stratégie du groupe Brookfield, qui a récemment clôturé (avec un taux de participation de

plus de 90%) une offre publique pour l'acquisition de 100% des actions d'alstria office REIT (dont les principaux actifs sont des immeubles de bureaux situés en Allemagne) et annoncé une offre publique pour l'acquisition de 100% des actions d'Hibernia REIT (dont les principaux actifs sont des immeubles de bureaux situés en Irlande). L'acquisition par l'Offrant d'une participation majoritaire dans Befimmo se situerait dans la droite ligne de cette stratégie, l'Offrant déclarant dans le Prospectus avoir l'intention d'investir significativement dans les marchés sur lesquels Befimmo est active (à savoir BeLux), ainsi que d'autres marchés stratégiques comme les Pays-Bas, dans les années à venir.

Sur la base des informations reprises dans le Prospectus, le Conseil d'administration estime que l'acquisition du contrôle de la Société par l'Offrant a le potentiel de créer des leviers importants favorisant la valeur et le potentiel de la Société à court et à long terme, en apportant non seulement l'expérience et le savoir-faire de Brookfield mais également une forme de stabilité actionnariale qui permettrait de favoriser le développement de la Société, singulièrement dans le contexte du marché de l'immobilier de bureau en pleine évolution. Avec Brookfield comme actionnaire majoritaire et partenaire stratégique, la Société sera mieux positionnée dans un marché élargi (Benelux) comme investisseur, développeur et opérateur immobilier dans l'intérêt de ses clients, ses employés et de toutes les autres parties prenantes.

6.1.2. Statut réglementaire de la Société

6.1.2.1. Déclarations de l'Offrant

Dans le Prospectus, l'Offrant indique qu'il préfère poursuivre les activités de la Société sous un régime fiscal de transparence, soit en tant que société immobilière réglementée (SIR) publique cotée, soit en tant que fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) non coté. L'Offrant souhaite éviter que la Société devienne une société de droit commun (cotée ou non) afin de conserver le bénéfice du régime de transparence fiscale actuellement applicable à la Société en tant que SIR publique. Les différences principales entre les SIR, les FIIS et les sociétés de droit commun sont résumées sous la forme d'un tableau synthétique à la section 5.2.3(I) du Prospectus.

Les intentions de l'Offrant en ce qui concerne le statut réglementaire de la Société dépendent du nombre d'Actions qui seront détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre, et peuvent être résumées comme suit :

Actions détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre	**Statut réglementaire envisagé**
< 50 % + 1	Si l'Offrant renonce au seuil d'acceptation minimal de 50% + 1 action, les activités de Befimmo seront continuées sous le **régime de SIR publique**.
Entre ≥ 50 % + 1 et ≤ 70 %	Les activités de Befimmo seront continuées sous le **régime de SIR publique**.
Entre > 70 % et < 95 %	Les activités de Befimmo seront dans un premier temps continuées sous le **régime de SIR publique**, et l'Offrant aura en sa qualité de promoteur l'obligation de veiller à un flottant de 30%, sous réserve, selon l'Offrant, du bénéfice d'une période transitoire d'un an. Au terme de cette période transitoire d'un an :

	• Si l'Offrant est redescendu en-dessous du seuil de 70% - ce qu'il essayera en premier lieu de faire, s'il dépasse légèrement le seuil de 70% à l'issue de l'Offre, en invitant Befimmo à détruire des Actions Propres[3] -, les activités de Befimmo seront continuées sous le **régime de SIR publique**. • Si l'Offrant a atteint le seuil de 95% - ce qu'il essayera en premier lieu de faire, s'il dépasse largement le seuil de 70% à l'issue de l'Offre, en lançant une offre publique d'achat de ramassage -, l'Offrant procédera à une offre de reprise (simplifiée ou non). Dans ce cas, les activités de Befimmo seront ensuite continuées sous le **régime FIIS**. • Si l'Offrant n'est pas redescendu en-dessous du seuil de 70% ou qu'il n'a pas atteint le seuil de 95% (selon le cas), l'Offrant proposera aux Actionnaires de mettre en œuvre un scénario dit « alternatif ». Sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur, et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable, l'Offrant privilégiera un des deux scénarios alternatifs suivants : (i) le transfert des activités de la Société à une nouvelle société sous le régime SIR institutionnelle suivi de la liquidation de la Société, auquel cas les Actions détenues par les Actionnaires seront échangées pour des certificats d'actions portant sur ladite nouvelle société qui mènera les activités de la Société sous le **régime FIIS** (à la suite de sa conversion simultanée de SIR institutionnelle en FIIS) ; ou (ii) toute **autre option raisonnable** à la disposition de l'Offrant. Si aucun de ces deux scénarios alternatifs n'est possible à ce moment-là, l'Offrant proposera en dernier ressort aux Actionnaires de renoncer au statut de SIR, et les activités de Befimmo seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de **société cotée de droit commun**. La mise en œuvre d'un quelconque de ces trois scénarios sera précédée d'une **OPA de ramassage** (suivie, le cas échéant, d'une offre de reprise).
≥ 95 %	L'Offrant procédera à l'Offre de Reprise et les activités de Befimmo seront continuées **sous le régime FIIS**.

[3] L'Offrant indique dans le Prospectus qu'il pourrait dans ce cas également envisager de céder une partie de ses Actions pour redescendre en-dessous du seuil, s'il est capable de le faire à un prix de cession non-inférieur au Prix de l'Offre. Il n'entend en revanche pas procéder à une vente d'Actions s'il doit accepter un prix inférieur au Prix de l'Offre. Par ailleurs, l'Offrant indique que même s'il dépasse seulement légèrement le seuil de 70%, il pourrait également (i) décider de lancer une offre publique de ramassage s'il lui paraît plausible d'atteindre le seuil de 95 % sur la base d'une étude de la structure de l'actionnariat alors restant plutôt que d'essayer de réinstaurer le flottant, (ii) aboutir à la conclusion qu'il ne semble pas raisonnable de prendre des mesures permettant de redescendre en-dessous du seuil de 70% ou (iii) arriver au constat que les mesures pour redescendre en-dessous du seuil de 70 % n'auront pas abouti au résultat voulu.

Il est renvoyé à la section 5.2.3 du Prospectus pour une description détaillée de ces scénarios et, plus généralement, des intentions de l'Offrant.

6.1.2.2. Point de vue du Conseil d'administration

A titre préliminaire, le Conseil d'administration relève que l'engagement irrévocable « soft » souscrit par AG Finance porte sur une partie de sa participation (soit 5,6% des Actions, sur un total de 9,3%). Selon les informations communiquées à Befimmo, AG Finance s'est engagée envers l'Offrant à respecter un « *standstill* » sur une participation résiduaire portant sur 3,5% des Actions, qu'elle n'apportera dès lors pas à l'Offre. En outre, l'Offrant indique dans le Prospectus qu'il envisage d'inviter AG Finance à négocier un accord d'action de concert dans le cadre d'une offre de ramassage si cela lui permettait de réaliser une offre de reprise.

6.1.2.2.1. SIR publique

La continuation des activités de la Société en tant que SIR serait un scénario de continuité pour la Société et n'affecterait donc pas significativement ses intérêts. La Société conserverait son statut fiscal actuel et resterait soumise à la réglementation SIR.

6.1.2.2.2. FIIS non coté

La continuation des activités de la Société sous le régime FIIS est envisagée par l'Offrant dans deux scénarios principaux distincts :

- d'une part, dans le cas où l'Offrant parviendrait à atteindre seul ou de concert le seuil de 95%, auquel cas il entend lancer une offre de reprise ;

- d'autre part, dans le cas où l'Offrant dépasserait seul ou de concert le seuil de 70% et ne parviendrait pas, dans un délai d'un an, à redescendre en dessous du seuil de 70% ou à atteindre le seuil de 95% (selon le cas), auquel cas il entend mettre en œuvre un scénario dit alternatif visant à continuer à mener les activités de Befimmo sous le statut FIIS (après avoir temporairement adopté le statut de SIR institutionnelle).

Tel qu'exposé à la section 6.2.2 ci-dessous, la mise en œuvre du scénario alternatif précité aurait des conséquences significatives sur les intérêts des Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre. Par ailleurs, la mise en œuvre de ce scénario nécessiterait – outre des décisions d'assemblée générale – des décisions du Conseil d'administration, qui devront être analysées et prises au regard de l'intérêt social de la Société. Enfin, le Conseil d'administration ne se prononce pas sur la conformité de ce scénario avec les réglementations applicables, et note qu'il sera implémenté en respectant les règles fiscales et réglementaires alors en vigueur et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable.

Sous ces réserves, le Conseil d'administration relève que la transformation de la Société en FIIS affecterait favorablement les intérêts de la Société en ce qu'elle présenterait certains avantages pour celle-ci. La Société serait en effet soumise à un cadre réglementaire moins contraignant que celui applicable à une SIR publique cotée, tandis que le régime fiscal qui serait d'application après l'adoption du nouveau statut de FIIS resterait semblable au régime fiscal qui s'applique actuellement à la Société en tant que SIR publique.

Le passage au statut de FIIS nécessiterait néanmoins de restructurer le portefeuille de la Société. Ainsi, l'Offrant a dans ce cas l'intention de procéder, d'une part, à la vente des actions détenues par la Société dans les sociétés opérationnelles du groupe Befimmo à une société liée à l'Offrant (ou à une autre opération ayant un résultat économique similaire) et, d'autre

part, à la conversion en FIIS des filiales de la Société qui ont actuellement le statut de SIR institutionnelles. Ces opérations viseraient à ce que les activités de la Société puissent être conduites dans le respect des exigences réglementaires applicables, et l'Offrant entend s'assurer qu'elles soient neutres sur le plan fiscal. La restructuration envisagée aurait pour conséquence la sortie de certains actifs du portefeuille de la Société vers une société liée à l'Offrant et modifierait donc le périmètre actuel des activités de la Société.

Enfin, un FIIS ne pouvant être coté, les Actions ne seraient plus cotées en bourse. Cela impliquerait que le cadre réglementaire propre au statut de société cotée cesserait de s'appliquer à la Société, ce qui représenterait un gain de temps et de coût pour la Société. Bien que cela emporterait une perte à l'accès direct de la Société au marché des capitaux, les intentions de l'Offrant reposent sur sa capacité à faire appel aux ressources et crédits de Brookfield. Dès lors que l'Offrant est un véhicule d'acquisition, le Conseil d'administration prend pour hypothèse que l'Offrant aura accès au financement nécessaire pour mettre en œuvre son plan d'affaires avec le soutien de Brookfield.

6.1.2.2.3. Société de droit commun

La renonciation au statut de SIR publique par la Société – qui nécessiterait une décision d'assemblée générale approuvée par une majorité de 80% des voix exprimées – ferait perdre à la Société le bénéfice du régime fiscal de transparence actuel (la Société serait soumise à l'impôt des sociétés aux taux de droit commun et sur une base imposable de droit commun). Il aurait dès lors un impact défavorable significatif sur les intérêts de la Société (ainsi que, tel qu'exposé à la section 6.2.2 ci-dessous, sur les intérêts des actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs titres à l'Offre).

Ce scénario n'est cependant envisagé par l'Offrant que comme ultime remède à sa disposition et il le proposera uniquement si toute autre option raisonnable ne s'avère pas réalisable. L'Offrant reconnait en outre lui-même dans le Prospectus qu'il ne serait pas dans l'intérêt des Actionnaires minoritaires ni de celui de la Société (tant que d'autres alternatives sont disponibles). Sa mise en œuvre est dès lors jugée peu probable par le Conseil d'administration et comme ne justifiant pas de remettre en cause son appréciation générale de l'Offre.

Par souci de complétude, le Conseil d'administration relève que ce scénario aurait pour conséquence que la Société ne serait plus soumise aux exigences réglementaires applicables aux SIR publiques, lui donnant davantage de flexibilité (ce qui ne compenserait cependant pas les conséquences défavorables qui en découleraient pour elle).

6.1.3. Restructuration de la Société en lien avec son financement externe futur

6.1.3.1. Déclarations de l'Offrant

Quel que soit son niveau de participation à l'issue de l'Offre et le statut réglementaire futur de Befimmo, l'Offrant entend procéder à une restructuration du groupe Befimmo afin d'optimiser sa structure de financement et d'exécuter le plan d'affaires de l'Offrant. L'objectif principal de cette restructuration serait de séparer les actifs actuellement détenus par la Société et ses filiales en trois ou quatre groupes : (i) actifs stabilisés, (ii) actifs stratégiques, et (iii) actifs en développement (qui seraient le cas échéant séparés à leur tour en actifs (a) en construction et (b) en pré-développement). Cette réorganisation est décrite à la section 5.2.3(IV)(A) du Prospectus.

Pour autant que l'Offrant dispose des majorités requises à l'assemblée générale, cette réorganisation serait réalisée en différentes étapes, comprenant notamment (i) une scission de

Fedimmo en trois ou quatre entités (dont le statut réglementaire reste à confirmer), (ii) un apport par Befimmo de son universalité de biens à une nouvelle filiale qui aurait le statut de FIIS ou de SIR institutionnelle et (iii) une scission de cette nouvelle filiale en trois ou quatre entités (dont le statut réglementaire reste à confirmer). L'Offrant indique néanmoins que la réorganisation pourrait également être réalisée différemment. En outre, s'il ne disposait pas des majorités requises à l'assemblée générale, l'Offrant envisagerait d'autres options pour mettre en œuvre cette réorganisation, y compris des techniques contractuelles qui viserait à limiter le recours des parties au financement de différents « pools » d'actifs.

6.1.3.2. Point de vue du Conseil d'administration

Dès lors que la réorganisation des actifs de la Société en plusieurs groupes d'actifs viserait à permettre à l'Offrant de mieux atteindre ses objectifs et serait neutre sur le plan fiscal, il devrait impacter favorablement les intérêts de la Société. Ces différents groupes d'actifs refléteraient par ailleurs les nouveaux pôles d'activités opérationnelles de la Société, ce qui offrirait davantage de lisibilité sur les différents axes de la stratégie de l'Offrant.

En outre, la réorganisation envisagée permettrait à l'Offrant d'optimiser sa structure de financement en mettant en place un financement spécifique et adapté à chaque catégorie d'actifs, tenant compte de leurs caractéristiques (cycle de vie, horizon de temps, etc.) et les risques y associés. La restructuration pourrait également avoir un effet positif sur la liquidité des différentes catégories d'actifs (en facilitant leur cession, le cas échéant).

6.2. Répercussions de l'Offre sur les intérêts des Actionnaires

6.2.1. Prix

6.2.1.1. Déclarations de l'Offrant

Le Prix de l'Offre est de 47,50 € par Action. La justification du Prix par l'Offrant est exposée à la section 5.1.4 du Prospectus.

Selon l'Offrant, l'Offre étant structurée comme une offre en espèces, l'avantage principal et immédiat de l'Offre pour les Actionnaires est de recevoir le Prix de l'Offre et la prime qu'il représente par rapport à différents cours de bourse de la Société.

6.2.1.1. Point de vue du Conseil d'administration

La Société a mandaté Lazard afin d'établir une attestation d'équité (*fairness opinion*) sur le Prix de l'Offre (la « Fairness Opinion »). Lazard n'a pas agi comme expert indépendant en vertu des articles 20 à 23 de l'Arrêté Royal OPA et sa Fairness Opinion a été préparée exclusivement pour le bénéfice du Conseil d'administration.

Lazard a rendu sa Fairness Opinion le 18 mai 2022. Celle-ci se fonde sur des méthodes de valorisation usuelles pour ce type d'opération et conclut qu'à cette date, le Prix de l'Offre est équitable, d'un point de vue financier, pour les Actionnaires.

Le Conseil d'administration relève par ailleurs que si le Prix de l'Offre est inférieur aux niveaux historiques de cours de bourse de l'Action Befimmo qui prévalaient avant que le cours chute significativement à la suite du début de la crise du COVID-19 (qui a eu un impact négatif durable sur le marché d'immobilier de bureau), il représente une prime de 51,8% par rapport au cours de bourse de clôture de 31,30€ le 24 février 2022 (à savoir immédiatement avant l'annonce de l'Offre).

En outre, le Conseil d'administration formule les observations suivantes concernant le Prix de l'Offre :

- AXA Belgium et AG Finance se sont engagés à apporter tout ou partie de leurs Actions à l'Offre. Le fait que ces deux actionnaires de longue date de la Société, acteurs importants du marché immobilier et bien informés des perspectives du marché et de la Société, aient jugé le Prix de l'Offre attrayant, est un élément pertinent dans l'appréciation de l'équité du Prix de l'Offre par le Conseil d'administration.

- Le Prix de l'Offre représente une augmentation de 0,5€ par Action par rapport au montant le plus haut de la fourchette indicative de prix qu'avait indiquée Brookfield dans sa Lettre d'Intention du 4 février 2022 et de 1,3€ par rapport au prix estimé de 46,2€ mentionné par l'Offrant dans cette même Lettre, reflétant l'issue des négociations intervenues avec l'Offrant avant le lancement de l'Offre.

- De manière générale, le Prix de l'Offre permettrait aux Actionnaires d'obtenir une liquidité immédiate et certaine pour les Actions qu'ils détiennent.

A la lumière de la justification détaillée du Prix de l'Offre figurant dans le Prospectus et de la conclusion de la Fairness Opinion, et sur la base des observations complémentaires du Conseil d'administration reprises ci-dessus, le Conseil d'administration estime que le prix de l'Offre pour les Actions représente un prix équitable pour les Actionnaires.

6.2.2. Conséquences d'une décision de non apport – Statut réglementaire de la Société et liquidité

6.2.2.1. Déclarations de l'Offrant

Les intentions de l'Offrant concernant le statut réglementaire de la Société, qui a par ailleurs un impact direct sur la liquidité des Actions, diffèrent selon le nombre d'Actions détenues par l'Offrant à l'issue de l'Offre et sont résumées dans la section 6.1.2 ci-dessus.

6.2.2.1. Point de vue du Conseil d'administration

6.2.2.1.1. <u>SIR publique</u>

Le maintien du statut de SIR publique de la Société serait dans une large mesure un scénario de continuité pour les Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre et n'affecterait donc pas significativement leurs intérêts. La Société resterait cotée et continuerait à bénéficier du régime fiscal de transparence applicable aux SIRs. En outre, la Société présenterait toujours un profil de risque reflétant le cadre réglementaire applicable aux SIR.

Le Conseil d'administration attire cependant l'attention des Actionnaires qui décideraient de ne passer apporter leurs Actions à l'Offre que le volume des négociations sur les Actions sur Euronext Brussels sera vraisemblablement réduit à l'issue de l'offre, eu égard à la participation de contrôle dont disposerait l'Offrant, ce qui les rendrait moins liquides et pourrait impacter leur valeur.

6.2.2.1.2. <u>FIIS non coté</u>

Le scénario alternatif envisagé par l'Offrant visant à continuer à opérer les activités de la Société sous le régime FIIS dans le cas où il ne parviendrait pas à atteindre le seuil de 95% ou

à restaurer un flottant de 30% (selon le cas), impacterait les intérêts des Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre.

A l'issue de la restructuration envisagée par l'Offrant pour mettre en œuvre ledit scénario alternatif, les Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre deviendraient titulaires de certificats émis par une fondation et représentant les actions d'une société sous le régime FIIS, à laquelle l'universalité du patrimoine de la Société aurait été apporté. Ce scénario alternatif modifierait donc la nature de l'investissement des Actionnaires concernés, qui disposeraient de titres non cotés et dont la valeur pourrait être négativement impactée. A l'exception des investisseurs éligibles qui échangeraient leurs certificats contre des actions du FIIS, les Actionnaires ne seraient, en outre, pas titulaires des droits politiques attachés aux actions du FIIS, qui seraient exercés par la fondation précitée, et seraient privés des garanties de bonne gouvernance que leur donne le statut de SIR et de société cotée. Selon le Conseil d'administration, ce scénario serait dès lors susceptible d'affecter défavorablement les intérêts des Actionnaires de la Société et, comme l'Offrant, il attire l'attention des Actionnaires qui n'apporteraient pas les Actions à l'Offre qu'ils doivent prendre en considération l'impact potentiel de la restructuration envisagée sur leur investissement et vérifier s'il correspond toujours à leur profil de risque et politique d'investissement.

Le Conseil d'administration relève néanmoins que les Actionnaires qui n'auraient pas apporté leurs Actions à l'Offre auraient, préalablement à la mise en œuvre de ce scénario, la possibilité de céder leurs Actions dans le cadre d'une offre publique de ramassage que l'Offrant s'engage à ne pas lancer à un prix inférieur au Prix de l'Offre – à l'exception de la prise en compte, le cas échéant, de certains ajustements justifiés (par exemple tenant compte de la valeur déjà distribuée le cas échéant aux Actionnaires depuis la clôture de l'Offre) – à l'occasion de laquelle l'Offrant annoncerait son intention de mettre en œuvre le scénario alternatif à défaut de pouvoir procéder à une offre de reprise à la fin de cette offre de ramassage. Par ailleurs, en vue de limiter les conséquences potentiellement négatives du scénario alternatif pour les Actionnaires qui conserveraient des Actions à l'issue de l'offre de ramassage précitée, l'Offrant envisage de mettre en place des mesures d'accompagnement ainsi que certains mécanismes de liquidité offrant une « porte de sortie » aux Actionnaires. L'Offrant s'engage notamment à se porter acquéreur de tous les certificats portant sur les actions de la filiale qui seraient offertes en vente de temps à autre détenues par des investisseurs non éligibles, à un prix basé sur des critères similaires à ceux qui sont sous-jacents au Prix de l'Offre, adaptés à la situation de l'Offrant et de ses filiales à ce moment-là. La liquidité quasi-garantie qui en découlerait (sous réserve du risque de contrepartie) compenserait pour partie l'absence de cotation des Actions.

Eu égard à ces derniers éléments, le Conseil d'administration estime que le scénario alternatif envisagé par l'Offrant, même s'il affecterait défavorablement les intérêts des Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre, ne justifie pas de remettre en cause l'appréciation générale de l'Offre par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, le Conseil d'administration rappelle que la mise en œuvre de ce scénario nécessiterait – outre des décisions d'assemblée générale – plusieurs décisions du Conseil d'administration, qui devront être analysées et prises au regard de l'intérêt social de la Société, qu'il ne se prononce pas sur la conformité de ce scénario avec les réglementations applicables et qu'il note qu'il sera implémenté en respectant les règles fiscales et réglementaires alors en vigueur et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable.

Enfin, le Conseil d'administration attire l'attention des Actionnaires sur le fait que, si le scénario alternatif précité ne pouvait pas être mis en œuvre en raison de règles fiscales ou réglementaires alors en vigueur ou à défaut d'avoir obtenu un *ruling* fiscal favorable, l'Offrant

se réserve le droit de considérer et de procéder à d'autres restructurations alternatives de la Société ou de la structure de son groupe ou à tout autre scénario alternatif raisonnable afin d'atteindre ses objectifs, toujours dans le respect des règles applicables et moyennant l'obtention d'un *ruling* fiscal favorable et lancement d'une offre de ramassage préalable.

6.2.2.1.3. Société de droit commun

La renonciation au statut de SIR et l'adoption par la Société du statut de société de droit commun aurait des effets défavorables significatifs sur les intérêts des Actionnaires, eu égard à la perte du régime fiscal de transparence (les Actionnaires ne pouvant bénéficier du régime des revenus définitivement taxés devraient supporter la taxation de leurs dividendes au-delà de l'imposition des résultats déjà subie au niveau de la Société). L'Offrant n'exclut par ailleurs pas de recadrer davantage le portefeuille immobilier et/ou de refinancer le groupe Befimmo dans la mesure où la Société, en tant que société de droit commun, n'aurait plus d'obligations de diversification du portefeuille et de ratio maximal d'endettement conformément à la réglementation SIR, ce qui serait pourrait venir impacter davantage négativement la rentabilité des Actions.

Ce scénario n'est cependant envisagé par l'Offrant que comme ultime remède à sa disposition et il le proposera uniquement si toute autre option raisonnable ne s'avère pas réalisable. Sa mise en œuvre, qui sera en tout état de cause précédée d'une offre de ramassage, est dès lors jugée peu probable par le Conseil d'administration et comme ne justifiant pas de remettre en cause son appréciation générale de l'Offre.

6.2.3. Conséquences d'une décision de non apport – Gouvernance

6.2.3.1. Déclarations de l'Offrant

L'Offrant déclare que s'il acquiert le contrôle de la Société, il a l'intention de nommer la majorité des membres du Conseil d'administration de la Société parmi des personnes qu'il désigne en tant qu'actionnaire majoritaire. En outre, certains principes supplémentaires de gouvernance s'appliqueront et ce en fonction du statut réglementaire de Befimmo à l'issue de l'Offre. Ces principes sont décrits à la section 5.3.1(V) du Prospectus. Ils reflètent notamment les « termes de référence » d'un pacte d'actionnaires conclu entre l'Offrant et AG Finance, qui conservera une participation dans la Société à l'issue de l'Offre ainsi que certains droits de gouvernance négociés.

6.2.3.2. Point de vue du Conseil d'administration

De manière générale, le Conseil d'administration attire l'attention des Actionnaires sur le fait qu'à l'issue de l'Offre, la structure de gouvernance de la Société sera modifiée pour refléter la participation majoritaire de l'Offrant dans le capital de la Société. Ce dernier disposera d'une majorité au Conseil d'administration et ainsi, d'une influence décisive sur sa stratégie.

Dans le cas où la Société conserverait un statut de SIR publique ou resterait cotée en tant que société de droit commun, la Société resterait soumise aux exigences applicables aux sociétés cotées (et le cas échéant aux SIRs) en matière de gouvernance. Par rapport à la situation actuelle, le Conseil d'administration serait composé d'une majorité d'administrateurs nommés sur proposition de l'Offrant, AG Finance conserverait un représentant au Conseil d'administration et aurait, en outre, la possibilité de désigner un observateur, et le Conseil d'administration serait composé de trois administrateurs indépendants (contre cinq administrateurs indépendants – sur neuf administrateurs au total – aujourd'hui).

Dans le cas où les Actions de la Société cesseraient d'être négociées sur Euronext Brussels, la structure de gouvernance de la Société (ou de l'entité qui exerce ses activités) changera davantage par rapport à la situation actuelle, dès lors que la Société ne serait plus soumise au cadre réglementaire applicable aux SIRs et aux sociétés cotées. L'organe d'administration ne comporterait notamment aucun administrateur indépendant.

A cet égard, le Conseil d'administration relève que, au cas où l'Offrant mettrait en œuvre le scénario alternatif qui impliquerait un radiation de la cote des Actions de la Société (à la suite de sa liquidation), cette structure de gouvernance aurait pour conséquence que le Conseil d'administration de la société nouvellement constituée ne comprendrait aucun administrateur indépendant, alors même que les Actionnaires qui auraient décidé de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre conserveraient un intérêt économique en tant que porteurs de certificats de la fondation ou en tant qu'actionnaires directs (pour ceux éligibles à demander l'échange de leurs certificats en actions). Si l'organe d'administration de la fondation serait certes composé exclusivement d'administrateurs indépendants, la fondation elle-même n'aurait aucun représentant au niveau de la société précitée (contrairement à AG Finance, qui conserverait un représentant, et alors même que la fondation détiendrait une participation plus importante qu'AG Finance). Le Conseil d'administration attire l'attention des Actionnaires sur le fait que cette structure de gouvernance serait susceptible d'affecter défavorablement les intérêts des Actionnaires minoritaires par rapport à la situation actuelle.

6.2.4. Conséquences d'une décision de non apport – Politique de dividendes

6.2.4.1. Déclarations de l'Offrant

Il ressort du Prospectus que l'Offrant entend, quel que soit le statut réglementaire de la Société à l'issue de l'Offre, maintenir une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (c'est-à-dire le régime applicable à une SIR et la politique de dividende habituellement suivie par celle-ci), et ce aussi longtemps qu'il ne détient pas la totalité des Actions de la Société et que l'engagement y afférent dans les « termes de référence » du pacte d'actionnaires conclu entre l'Offrant et AG Finance reste en vigueur[4]. Cela étant, l'Offrant indique qu'il n'existe aucune certitude que le montant actuel du dividende en euros serait préservé à l'issue de l'Offre, dès lors que le refinancement de la dette et la restructuration du portefeuille immobilier, ainsi que les investissements envisagés, sont des facteurs susceptibles de limiter le bénéfice net disponible, ce qui réduirait mécaniquement le dividende (ce qui est probable en particulier dans les premières années qui suivent la clôture de l'Offre, en fonction des conditions de marché et de la vitesse d'exécution de la stratégie).

6.2.4.2. Point de vue du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration attire l'attention des Actionnaires sur cette dernière déclaration de l'Offrant, qui suggère que le rendement de l'Action pourrait être impacté négativement à l'issue de l'Offre et est dès lors pertinente dans l'appréciation de leur décision d'apporter ou non leurs Actions à l'Offre.

[4] Selon le Prospectus, les termes de référence du pacte d'actionnaires (i) cessent de s'appliquer à tout Actionnaire au moment où il ne détient plus d'Actions de Befimmo et (ii) ont une durée déterminée de 10 ans, avec reconduction tacite pour de nouvelles périodes consécutives de 10 ans.

6.3. Répercussions de l'Offre sur les intérêts des créanciers

6.3.1. Déclarations de l'Offrant

L'Offrant déclare dans le Prospectus qu'il envisage de procéder au refinancement des activités du groupe Befimmo, en fonction de l'éventuel exercice par certains créanciers de leurs droits dans le cadre de l'Offre, ce qui pourrait résulter au remboursement anticipé de certaines dettes externes existantes et/ou à l'augmentation du ratio d'endettement actuel du groupe. Il précise que ce ratio d'endettement n'augmentera pas nécessairement mais que même si c'était le cas, au cas où Befimmo conserverait le statut de SIR, la limite légale du ratio d'endettement de 65% serait respectée (et que si le ratio d'endettement devait dépasser 50%, les mesures destinées à éviter qu'il ne dépasse 65 % seront décrites dans un plan financier).

Pour le reste, le Prospectus n'aborde pas spécifiquement l'impact anticipé de l'Offre sur les créanciers.

6.3.2. Point de vue du Conseil d'administration

L'Offrant – un véhicule d'acquisition constitué pour les besoins de l'Offre – est une filiale indirecte de Brookfield, un gestionnaire d'actifs alternatifs global de premier plan avec une structure financière stable et solide. Il est financé par le fonds BSREP IV dont Brookfield est le promoteur.

Les intentions de l'Offrant reposent sur sa capacité à faire appel aux ressources et crédits de Brookfield. Dès lors que l'Offrant est un véhicule d'acquisition, le Conseil d'administration prend pour hypothèse que l'Offrant aura accès au financement nécessaire pour mettre en œuvre son plan d'affaires avec le soutien de Brookfield.

Tenant compte de ce qui précède, le Conseil d'administration estime que l'Offre ne devrait pas avoir d'impact significatif défavorable sur la position des créanciers de la Société (ni, plus généralement, sur la solvabilité de la Société), eu égard notamment au potentiel générateur de valeur du plan d'affaires de l'Offrant (voir section 6.5 ci-dessous).

L'Offrant a par ailleurs pris les mesures nécessaires afin d'assurer un financement continu et ininterrompu de la Société au cas où certains créanciers exigeraient le remboursement anticipé de leurs créances à l'issue de l'Offre, notamment par la mise en place d'un crédit-relais.

6.4. Répercussions de l'Offre sur les intérêts du personnel

6.4.1. Déclarations de l'Offrant

L'Offrant déclare qu'à la date du Prospectus, il n'a pas l'intention de modifier les conditions d'emploi générales au sein de Befimmo.

Il indique que la restructuration de la Société envisagée par l'Offrant est susceptible d'engendrer le transfert des contrats d'emploi des employés du groupe Befimmo, soit à des filiales de Befimmo (ou de l'Offrant) existantes ou à créer, soit le cas échéant à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant, ou bien la cession des actions de différentes entités du groupe Befimmo qui sont employeurs à d'autres entités du groupe Befimmo ou à d'autres Sociétés Liées de l'Offrant, mais que ce transfert aurait lieu dans le respect des conditions d'emploi et d'ancienneté existants des employés respectifs.

Il indique aussi que la cession éventuelle des sociétés opérationnelles à une entité sœur de l'Offrant pourrait résulter en la séparation fonctionnelle des employés des sociétés

opérationnelles du reste du groupe de Befimmo. La séparation du portefeuille en différents groupes d'actifs pourrait aussi engendrer le transfert des employés dont la fonction est dédiée (en majorité le cas échéant) à des activités liées à un certain groupe d'actifs aux entités opérant ce groupe d'actifs. L'intention de l'Offrant reste cependant de préserver une gestion centralisée du portefeuille du groupe même à l'issue de la séparation des actifs, ce qui se ferait en activant une des sociétés holding à créer lors de la restructuration, et/ou en mettant en place des contrats de service entre différentes entités du groupe.

6.4.2. Point de vue du Conseil d'administration

Sur la base des informations comprises dans le Prospectus, le Conseil d'administration estime que l'Offre ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les intérêts du personnel de la Société, dès lors que l'Offrant s'inscrit à cet égard dans une stratégie de continuité.

L'Offrant a une vision positive de la culture d'entreprise existante et de la contribution de la direction et du personnel au succès de la Société, et reconnaît ses qualités et son expérience ainsi que son rôle clé dans le développement et la poursuite des activités de Befimmo.

Le Conseil d'administration relève en outre que l'Offrant accorde de l'importance au maintien des conditions d'emploi existantes, également en cas d'éventuels transferts de contrats d'emploi à une société du groupe Befimmo ou une société liée à l'Offrant qui seraient décidés dans le cadre des restructurations envisagées. La préservation de la gestion centralisée portefeuille de la Société même à l'issue de ces restructurations limitera de manière générale l'impact sur le personnel de l'acquisition par l'Offrant du contrôle de la Société.

6.5. Evaluation des plans stratégiques de l'Offrant

6.5.1. Déclarations de l'Offrant

L'Offrant détaille ses plans stratégiques pour la Société dans la section 5.2.2 du Prospectus. Sa stratégie est axée sur trois initiatives principales, à savoir :

- La gestion proactive des actifs afin de concentrer le portefeuille sur des actifs plus importants en volume et centralisés, consistant notamment à (i) recentrer le portefeuille de la Société en privilégiant les bureaux situés dans des emplacements de premier ordre dans les dix plus grandes villes de Belgique et du Grand-Duché de Luxembourg, et singulièrement ceux présentant le plus grand potentiel de création de valeur, et (ii) poursuivre la stratégie de la Société visant à désinvestir des actifs matures et stabilisés qui ont un profil d'investissement à faible risque et céder les actifs de plus petite taille, situés dans des lieux secondaires. L'Offrant a l'intention de recentrer la base d'actifs de la Société sur une période de 36 mois, avec pour objectif de stabiliser la plateforme dans les cinq ans, et d'ensuite développer davantage la Société par le biais d'acquisitions et d'investissements à valeur ajoutée ;

- Le renforcement des capacités de Befimmo en tirant parti des meilleurs pratiques et du réseau de Brookfield, visant notamment à mettre en œuvre une stratégie de location proactive en mettant l'accent sur les dépenses d'investissement et les travaux d'amélioration conformément aux demandes des locataires afin de stimuler la croissance des loyers plutôt que de maximiser le taux d'occupation ; et

- La préparation de la Société à sa croissance future, visant à créer une structure d'exploitation qui permet à Befimmo d'évoluer d'un portefeuille composé d'actifs de bureaux de premier ordre dans le Belux à une plateforme de bureaux plus importante au

Benelux, capable de réaliser des acquisitions complémentaires à moyen terme (y compris aux Pays-Bas, ce qui exposerait Befimmo à de nouveaux marchés) et de recycler efficacement du capital pour continuer à créer de la valeur.

Davantage de détails sur la stratégie (et le plan d'affaires) de l'Offrant sont inclus dans l'Annexe II du Prospectus, qui les comparent par ailleurs avec la stratégie de la direction actuelle de la Société. A cet égard, l'Offrant indique avoir une vision alignée à celle de la direction actuelle et qu'il travaillerait en étroite collaboration avec le CEO afin de finaliser son plan stratégique et le mettre en œuvre.

6.5.2. Point de vue du Conseil d'administration

Le 17 février 2022, la Société a annoncé une initiative de transformation conçue pour ajouter de la valeur en investissant, en développant et en opérant des immeubles de bureaux et à usage mixte, durables et de haute qualité dans les principaux centres économiques, académiques et de recherche du Belux.

La Société s'est fixée six objectifs stratégiques pour atteindre cette initiative de transformation[5] :

- Organisation selon un modèle opérationnel par activités avec la création de trois *business lines* distinctes : investisseur, opérateur et développeur. Ce nouveau modèle permettra une plus grande transparence sur chaque activité et une limitation des risques de développement, en maintenant ce dernier à un maximum de 10% du bilan au cours de prochaines années ;

- Engagement dans une diversification sectorielle afin de limiter davantage l'exposition aux immeubles de bureaux classiques, d'augmenter la part de projets multifonctionnels de travail et de vie et de développer des projets résidentiels à moyen terme, visant une répartition de l'activité de 80% travail et 20% *flex* (incluant *coworking*) et vie ;

- Ajustement géographique en développant une approche BeLux centres-villes et en réduisant l'exposition des localisations non-stratégiques ;

- Gestion du portefeuille proactive en accélérant le plan de rotation des actifs par la vente d'immeubles considérés comme matures et non-stratégiques et la création de valeur dans le portefeuille grâce à une stratégie d'investissement intelligente et durable. A terme, le portefeuille devrait être composé d'une trentaine d'immeubles, d'une taille moyenne de 20.000 m² par immeuble ;

- Organisation centrée sur le client avec la business line opérateur. L'objectif étant de créer une réelle proximité avec les utilisateurs des immeubles et pouvoir répondre à l'ensemble de leurs besoins, avec la poursuite du développement de l'immobilier de service : bureaux, espaces de *coworking* (Silversquare) et de réunions inspirants (Sparks) ainsi qu'une cellule de conseil dédiée à l'aménagement des bureaux. D'ici 2025, la surface totale de *coworking* Silversquare devrait atteindre 85.000 m², tandis que Sparks représenterait 2.400 m² dans un premier emplacement (4 autres villes ont été identifiées) ;

[5] Décrits aux pages 17-18 du Rapport Financier Annuel 2021 disponible sur le site web de la Société et résumés par l'Offrant dans le Prospectus.

- Gestion financière disciplinée, visant à élaborer des *reportings* financiers transparents et KPIs pour chaque *business line*, à optimiser les frais généraux et à améliorer les marges opérationnelles.

L'Offre, qui – comme cela apparait de la section 4 ci-dessus – fait suite à des discussions approfondies entre les parties, s'inscrit dans le cadre de ces six objectifs du nouveau plan stratégique, et créera des leviers importants pour libérer le potentiel à long terme. Cela permettra à Befimmo de mieux se positionner, dans un marché élargi (Benelux), en tant qu'investisseur, développeur et opérateur immobilier de premier plan, dans l'intérêt de ses clients, de ses employés et de toutes les autres parties prenantes.

La stratégie présentée par l'Offrant dans le Prospectus et la stratégie actuelle de la Société convergent en effet vers une vision commune. Les objectifs tant de l'Offrant que de l'équipe de direction actuelle tiennent compte du marché de l'immobilier en constante évolution, en particulier en ce qui concerne les immeubles de bureaux, et visent à orienter la stratégie de la Société en conséquence. Les plans stratégiques de l'Offrant sont comparables avec ceux de la direction actuelle sur la plupart des initiatives clés, comme la concentration des actifs dans des emplacements de premier ordre et des villes clés, l'expansion des activités opérationnelles complémentaires sur le modèle Silversquare et Sparks, l'objectif de rotation pragmatique, et la réorientation du portefeuille vers de nouvelles classes d'actifs avec un potentiel de croissance.

Néanmoins, le Conseil d'administration relève, à l'instar de l'Offrant dans le Prospectus, que ce dernier a utilisé des méthodologies différentes que la direction de la Société pour établir sa stratégie, et que certains axes de la stratégie de l'Offrant s'écartent dès lors de la stratégie qu'a annoncée la Société, notamment afin de tenir compte de potentielles synergies et du réseau de Brookfield dans le secteur de l'immobilier.

Le Conseil d'administration est d'avis que malgré quelques différences, la vision de l'Offrant et le plan annoncé par la Direction sont globalement alignés ce qui devrait favoriser le développement des activités de la Société à moyen et long terme et a le potentiel de générer de la valeur pour la Société.

6.6. Evaluation globale de l'Offre et recommandation aux Actionnaires

Eu égard aux principaux éléments d'appréciation présentés dans la présente section 6, et en particulier (i) au Prix de l'Offre et (ii) aux plans stratégiques de l'Offrant, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de soutenir l'Offre et de conseiller à ses Actionnaires d'apporter leurs Actions à l'Offre.

Il attire l'attention de Actionnaires quant aux risques que présentent une décision de non-apport au cas où l'Offrant atteindrait le seuil de 70% sans atteindre le seuil de 95%, tels que ceux-ci sont résumés ci-dessus.

7. DÉCLARATION D'INTENTION POUR LES ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET PAR LES PERSONNES REPRÉSENTÉES EN FAIT PAR CES ADMINISTRATEURS

A la date du Mémoire en Réponse, les Actions suivantes sont détenues par les membres du Conseil d'administration et par les Actionnaires représentés en fait au Conseil d'administration de la Société et les personnes concernées ont fait à cet égard les déclarations suivantes :

- M. Vincent Querton déclare (i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- M. Jean-Philip Vroninks déclare (i) qu'il détient 1.250 Actions et qu'il entend les apporter à l'Offre et (ii) qu'il ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- Mme. Sophie Goblet déclare (i) qu'elle ne détient aucune Action et (ii) qu'elle ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- Mme. Sophie Malarme-Lecloux déclare (i) qu'elle ne détient aucune Action et (ii) qu'elle ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- Mme. Anne-Marie Baeyaert déclare (i) qu'elle ne détient aucune Action et (ii) qu'elle ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- M. Etienne Dewulf déclare (i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- M. Alain Devos déclare (i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il ne représente pas, en fait, un Actionnaire ;

- M. Philippe de Martel déclare (i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il représente, en fait, AXA Belgium et ses Sociétés Liées qui apporteront 2.741.438 Actions (soit 9,6 % des Actions) à l'Offre ;

- M. Amand Benoît D'Hondt déclare (i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il représente, en fait, AG Finance et ses Sociétés Liées qui apporteront 1.591.630 Actions (soit 5,6 % des Actions) à l'Offre et conserveront 1.049.417 Actions (soit 3,7% des Actions). En conservant une participation minoritaire, AG Real Estate vise à maintenir un ancrage local et à faciliter la transition.

8. APPLICATION DES CLAUSES D'AGRÉMENT ET DES DROITS DE PRÉEMPTION

Les statuts de la Société ne prévoient aucune disposition limitant la cessibilité des Actions ou requérant l'agrément lors de la cession des Actions visées par l'Offre. Il n'existe par ailleurs pas, à la connaissance du Conseil d'administration, de droits préférentiels octroyés sur ces Actions.

9. INFORMATION DES EMPLOYÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société ne dispose pas de conseil d'entreprise. Conformément aux articles 42 et 43 de la Loi OPA, le Conseil d'administration a informé son personnel lorsque l'Offre a été rendue publique et il leur a communiqué le Prospectus lorsqu'il a été rendu public.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

10.1. Personnes responsables

La Société, représentée par son Conseil d'administration, est responsable des informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse. La composition du Conseil d'administration est indiquée à la section 2.

La Société, représentée par son Conseil d'administration, déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse sont conformes aux faits et ne comportent pas d'omission susceptible d'en affecter la portée.

10.2. **Approbation par la FSMA**

Le Mémoire en Réponse a été approuvé par la FSMA le 31 mai 2022, conformément à l'article 28, §3, de la Loi OPA.

Cette approbation n'implique aucune évaluation ou jugement de la FSMA sur les mérites et la qualité de l'Offre.

Aucune autre autorité n'a approuvé le Mémoire en Réponse.

10.3. Déclarations prévisionnelles

Le Mémoire en Réponse contient des déclarations, des perspectives et des estimations relatives à la performance future attendue de la Société, ses filiales ou entités liées et des marchés sur lesquelles elles sont actives. Certaines de ces déclarations, perspectives et estimations se caractérisent par l'utilisation de termes tels que (liste non exhaustive) : « croit », « pense », « prévoit », « anticipe », « cherche », « ferait », « planifie », « envisage », « calcule », « peut », « fera », « reste », « souhaite », « comprend », « voudrait », « a l'intention de », « se base sur », « tente », « estime », « est d'avis que », ainsi que des expressions similaires, l'usage du futur ou l'usage du conditionnel.

De telles déclarations, perspectives et estimations sont basées sur un certain nombre d'hypothèses et appréciations de risques connus et inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent s'avérer raisonnables et acceptables au moment où ils sont établis, mais qui pourraient ne pas s'avérer exacts à l'avenir. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs indépendants de la volonté de la Société.

Par conséquent, il est possible que les résultats, la situation financière, la performance ou les réalisations de la Société ou que les résultats du secteur s'écartent significativement, en réalité, des résultats, de la performance ou des réalisations futurs décrits ou suggérés dans ces déclarations, perspectives ou estimations.

Au vu de ces incertitudes, les Actionnaires ne peuvent se fonder sur de telles déclarations, perspectives et estimations que dans une mesure raisonnable.

Les déclarations, perspectives et estimations ne sont valables qu'à la date du présent Mémoire en Réponse et la Société ne s'engage pas à actualiser ces déclarations, perspectives et estimations pour tenir compte d'éventuels changements au niveau de ses attentes en la matière ou de modifications dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées de telles déclarations, perspectives ou estimations, sauf lorsqu'un tel ajustement est exigé par l'article 30 de la Loi OPA.

10.4. Exonération de responsabilité

Aucune disposition du présent Mémoire en Réponse ne doit être interprété comme un conseil en investissement, fiscal, juridique, financier, comptable ou autre. Le présent Mémoire en Réponse n'est pas destiné à être utilisé ou diffusé à des personnes si la mise à disposition des informations à ces personnes est interdite par une loi ou une juridiction quelconque. Les Actionnaires doivent procéder à leur propre évaluation de l'Offre avant de prendre toute décision d'investissement et sont invités à demander conseil à des conseillers professionnels afin de les aider à prendre une telle décision.

10.5. Supplément

Les informations contenues dans le Mémoire en Réponse sont basées sur la situation de la Société au jour de l'adoption du Mémoire en Réponse. Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Mémoire en Réponse, qui serait de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et surviendrait ou serait constaté entre l'approbation du Mémoire en Réponse et la clôture définitive de l'Offre, sera mentionné dans un supplément au Mémoire en Réponse, conformément à l'article 30 de la Loi OPA.

10.6. Langues

Le Mémoire en Réponse qui a été rédigé et rendu public en français est la version approuvée par la FSMA.

Une traduction du Mémoire en Réponse en néerlandais et en anglais est disponible sur les sites web suivants : www.befimmo.be/nl/overnamebod (en néerlandais) et www.befimmo.be/en/takeover-offer (en anglais). La Société a vérifié et est responsable de la cohérence entre les versions linguistiques. En cas de différences entre les versions française, néerlandaise et anglaise, la version française prévaut.

10.7. Disponibilité du Mémoire en Réponse

Le présent Mémoire en Réponse est joint comme Annexe V au Prospectus.

Le Prospectus peut être obtenu gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis SA/NV ou par téléphone (+32 2 433 41 13).

La version électronique du Prospectus est également disponible sur les sites internet suivants :

- Befimmo : www.befimmo.be/fr/offre-dacquisition (en français), www.befimmo.be/nl/overnamebod (en néerlandais) et www.befimmo.be/en/takeover-offer (en anglais) ;
- l'Offrant : www.befimmo-offer.be ; et
- BNP Paribas Fortis SA/NV : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais).

* * *

ANNEXE VI : INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES À L'OFFRANT

Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA

	Cet exercice
Bilan au 31 janvier 2022	**31-jan-22**
Exprimé en euros	**EUR**
ACTIF	
Actifs circulants	
Valeurs disponibles	61.500,00
TOTAL DE L'ACTIF	**61.500,00**
CAPITAL, RESERVES ET DETTES	
Capital et réserves	
Capital souscrit	61.500,00
Provisions	(1.963,00)
Créanciers	
Créanciers commerciaux	
A un an au plus	363,00
Dettes à l'égard d'entreprises liées	
A un an au plus	1.600,00
TOTAL DU CAPITAL, DES RESERVES ET DES DETTES	**61.500,00**

ANNEXE VII : INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES À LA SOCIÉTÉ VISÉE



Rapport Financier Annuel.

2021

→ BEFIMMO SA

Le monde évolue à une vitesse jamais vue auparavant, ***ce qui a un impact*** sur les villes, les environnements de ***travail et de vie.***

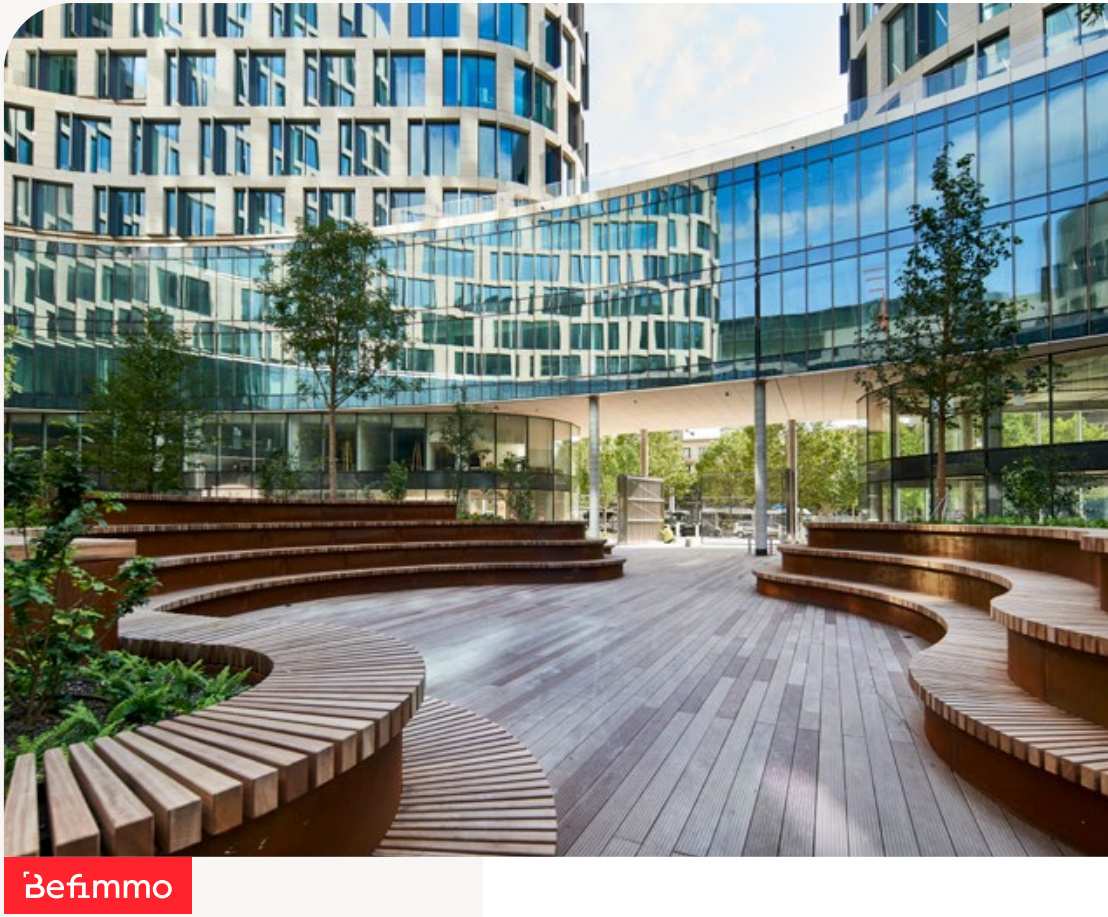


Table des matières.

01
Befimmo en un coup d'œil 05

- PROFIL DE L'ENTREPRISE 06
- LES CHIFFRES DE 2021 07

02
Mot du Président et du CEO 08

03
Rapport de gestion 11

- VISION, MISSION, STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL 13
- NOS VALEURS 23
- CHIFFRES CLÉS 2021 24
- 2021 EN BREF 26
- ÉVÉNEMENTS MARQUANTS APRÈS CLÔTURE DE L'EXERCICE 27
- RAPPORT IMMOBILIER 28
  - Marchés immobiliers de bureaux 29
  - Activité opérateur immobilier 35
  - Activité coworking 45
  - Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo 47
  - Conclusions de l'expert immobilier coordinateur 51
- RAPPORT ESG 53
  - Raison d'être de l'ESG 55
  - Fondements ESG : stratégie et gouvernance (impact indirect) 57
  - Performance environnementale et sociale (impact direct) 69
- RAPPORT FINANCIER 94
  - EPRA earnings - étalement des gratuités locatives 95
  - Chiffres clés financiers 96
  - Valeur intrinsèque et bilan consolidés 97
  - Résultats financiers 98
  - Structure financière et politique de couverture 100
  - Affectation du résultat (comptes statutaires) 103
- EPRA BEST PRACTICES 105
  - Indicateurs de performance - définition et utilité 106
  - Indicateurs clés de performance 107
  - Tableaux indicateurs EPRA - consolidé 107
  - Tableaux indicateurs EPRA - activité opérateur immobilier 109
  - Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA 116
- PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE 119
  - Perspectives 2022 120
  - Endettement et LTV 121
  - Prévision d'EPRA earnings consolidé 122
  - Prévision d'EPRA earnings pour 2022 et politique de dividende 122
  - Sensibilité des prévisions 122
  - Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA 123
- BEFIMMO EN BOURSE 124
  - Évolution du cours de bourse 125
  - Programme de liquidité 126
  - Dividende de l'exercice 2021 127
  - Structure de l'actionnariat 128
  - Calendrier de l'exercice 2022 128
- DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 129
  - Principes 130
  - Structure de gestion 130
  - Politique de diversité 147
  - Politique de rémunération 148
  - Rapport de rémunération 153
  - Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques 160
  - Autres intervenants 162
  - Recherche et développement 162
  - Règles préventives de conflits d'intérêts 163
  - Conformité 166
  - Plan d'actionnariat ou d'options sur actions 167
  - Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité exécutif 168
  - Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition 168
  - Actionnariat, structure et organisation 170
- FACTEURS DE RISQUE 172

04
États financiers 182

05
États non-financiers 243

06
Renseignements généraux 277

07
Annexes 288

Rapport financier annuel de Befimmo sur les états financiers au 31 décembre 2021, soumis à l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 et arrêté par le conseil d'administration le 7 mars 2022. Le présent rapport est établi en conformité avec l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Il a été déposé en tant que document d'enregistrement universel auprès de l'autorité des services et marchés financiers (FSMA) (en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129) sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans le présent Rapport:

- LE MONOGRAMME BEFIMMO MÈNE À LA TABLE DES MATIÈRES.
- CETTE ICÔNE PERMET D'ACCÉDER À UN SOUS-CHAPITRE DE CE PDF.
- CETTE ICÔNE SE RAPPORTE À PLUS D'INFORMATION DISPONIBLE VIA UNE VIDEO.
- CETTE ICÔNE FAIT RÉFÉRENCE À UNE AUTRE PAGE AU SEIN DE CE PDF.

Base de consolidation

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées ou aux activités de Befimmo doit s'entendre sur une base consolidée, compte tenu de ses filiales, sauf mention contraire expresse ou si le contexte exige une interprétation différente.

Befimmo détient le contrôle exclusif de Silversquare Belgium SA et, par conséquent, Silversquare Belgium SA et sa filiale sont incluses dans le périmètre de consolidation global au 31 décembre 2021.

Dans le présent Rapport, les activités de Befimmo sont ventilées par secteur d'activité (opérateur immobilier et coworking).

Indicateurs immobiliers, financiers et ESG

Les indicateurs immobiliers de Befimmo sont définis à l'Annexe II du présent Rapport et repérés en note de bas de page à leur première occurrence.

Soucieuse d'améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, Befimmo souscrit pleinement à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière d'ESG par l'adoption des EPRA reporting guidelines et des GRI Standards[1].

Toutes les informations détaillées concernant le Plan d'Actions 2030 de Befimmo et tous les indicateurs ESG (définis dans l'index de contenu GRI) peuvent être consultés dans les états non-financiers de ce Rapport.

Alternative Performance Measures

Les directives «Alternative Performance Measures (APM)[2]» de l'ESMA («European Securities Markets Authority») sont en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Les APM reprises au présent Rapport sont identifiées par une note de bas de page à leur première occurrence. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents figurent à l'Annexe III du présent Rapport et sont aussi publiées sur le site internet de Befimmo.

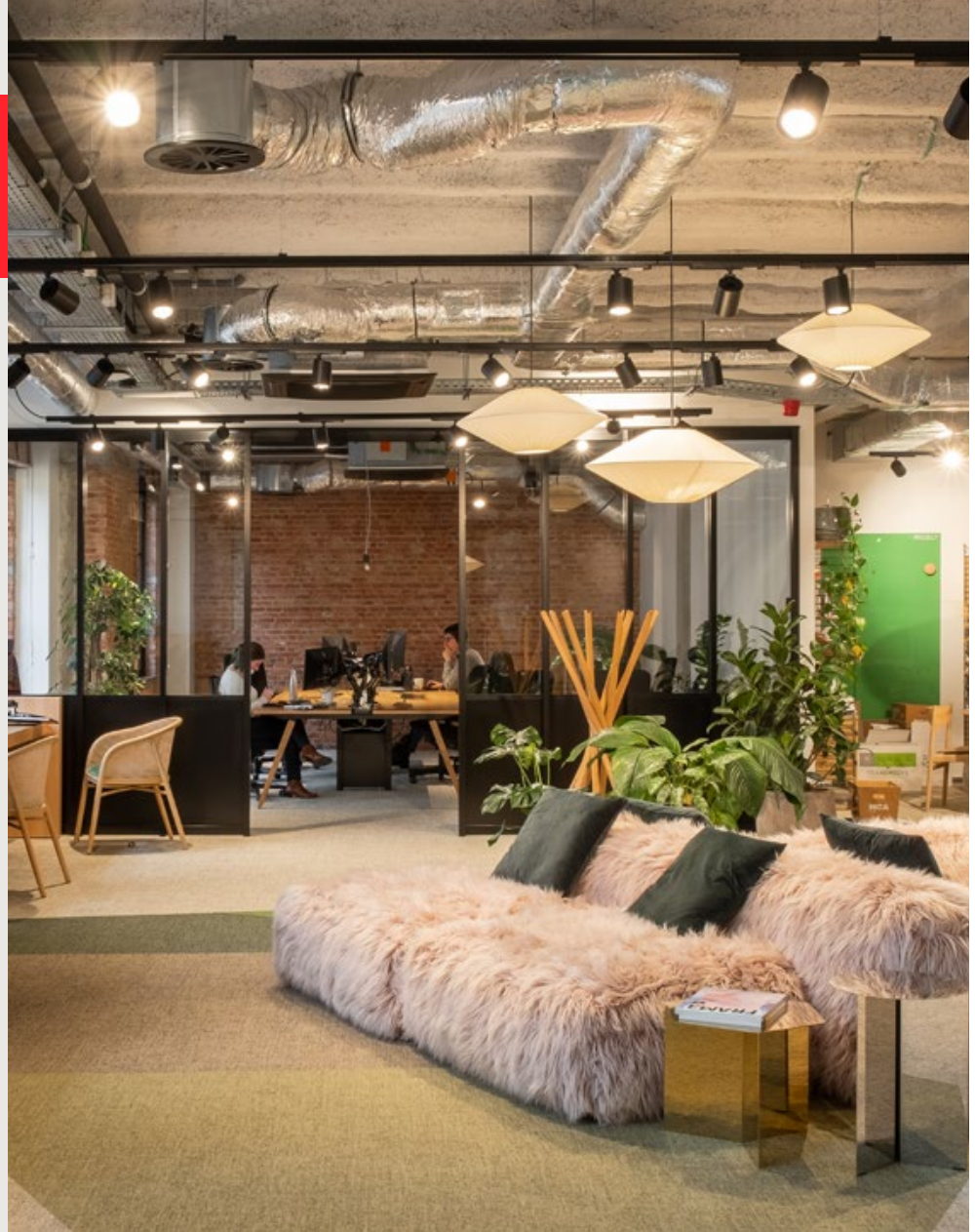
1. www.globalreporting.org
2. Pour de plus amples informations veuillez consulter le rapport «Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures» sur le site de l'ESMA (www.esma.europa.eu)

01

Befimmo en un coup d'œil.

PROFIL DE L'ENTREPRISE 06

LES CHIFFRES DE 2021 07



PROFIL DE L'ENTREPRISE

Befimmo.





Befimmo, Société Immobilière Règlementée (SIR), est un investisseur, opérateur et développeur immobilier.

Notre objectif est de créer, gérer et construire des environnements de travail et de vie florissants ainsi que d'animer des communautés pour un avenir durable.

Notre portefeuille de haute qualité, performant et à usage mixte est implanté dans les centres-villes du BeLux en pleine croissance. Valorisé à 2,8 milliards €, il comporte 60 immeubles de bureaux et à usage mixte et 8 espaces de coworking, totalisant environ 965.000 m². Notre partenaire interne de coworking, Silversquare et notre récent partenariat avec Sparks nous permettent de proposer des lieux de coworking et de réunion sur mesure.

Notre offre hybride se compose de baux traditionnels, de solutions entièrement flexibles et d'un mix des deux, et nos projets futurs incluent des pôles mixtes de travail et de vie ainsi que des redéveloppements résidentiels. Ce réseau et la communauté qui l'accompagne nous permettent de combiner les espaces de manière à promouvoir la créativité, l'innovation et le «networking».

Notre business model centré sur l'utilisateur consiste à exploiter des espaces inspirants et des services et facilités connexes dans des bâtiments durables. Tant les besoins en constante évolution du monde du travail que la croissance significative des critères ESG dictent notre action et nous poussent à la flexibilité et à l'innovation.

Nous sommes cotés sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2021, notre capitalisation boursière atteignait 0,96 milliard €.

> Nous adoptons une ***approche responsable*** par laquelle la ***création de valeur*** profite à l'ensemble de nos ***parties prenantes.***

Les chiffres de 2021.

Portefeuille de qualité

#60
IMMEUBLES

8
ESPACES DE COWORKING

± 930.000 M²
ESPACE DE BUREAUX

34.900 M²
ESPACE DE COWORKING

128 MILLIONS €
REVENUS LOCATIFS NETS

10 MILLIONS €
CHIFFRE D'AFFAIRES COWORKING

95,5%
TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

75%
TAUX D'OCCUPATION DES ESPACES OUVERTS DEPUIS PLUS DE 3 ANS

8,8 ANS
DURÉE DES BAUX

Équipe

100
COLLABORATEURS

13
NOUVEAUX COLLABORATEURS

Mixité
54% HOMMES, 46% FEMMES

34,9 heures
DE FORMATION EN MOYENNE PAR EMPLOYÉ

Gouvernance

4
NOUVELLES POLITIQUES ESG

Structure financière solide

BBB
NOTATION STANDARD & POOR'S

40,9%
RATIO LTV

1,8%
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

Action

33,75 €
COURS DE L'ACTION

5,5%
RENDEMENT BRUT DE DIVIDENDE

0,96 MILLIARD €
CAPITALISATION BOURSIÈRE

Résultats financiers

2,30 € par action
EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ

3,31 € par action
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

60,35 € par action
VALEUR INTRINSÈQUE CONSOLIDÉE

Perspectives

2,40 € - 2,45 €
PAR ACTION DU GROUPE

PRÉVISION D'EPRA EARNINGS POUR 2022

Environnement

26% RÉDUCTION DES ÉMISSIONS ABSOLUES DE GES SCOPE 1 & 2 (PAR RAPPORT À 2018)

93% DÉCHETS DE CONSTRUCTION RECYCLÉS



02

Mot du Président et du CEO.



Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en pole position pour anticiper et adopter ces changements.

> Le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail.

Chers Actionnaires,

C'est avec l'esprit clair et beaucoup d'optimisme que nous prenons, pour la première fois, la plume pour vous écrire au sujet de votre société.

Nous avons entamé notre mandat chez Befimmo il y a moins d'un an. Le moment est venu de partager nos constats et nos réflexions, d'une part, et, d'autre part, nos engagements et notre stratégie pour l'avenir.

Les observations de ces premiers mois ont renforcé notre confiance dans les fondamentaux de Befimmo.

Le niveau de compétence et d'expertise de l'équipe de Befimmo n'a d'égal que son engagement et sa responsabilité légendaire envers la société, ses parties prenantes et le contexte dans lequel elle évolue. C'est sans doute là le meilleur atout de Befimmo pour faire face aux défis d'un monde en mutation permanente. La rencontre avec cette équipe donne l'assurance que de belles choses peuvent et vont être réalisées à court et à long terme.

Idéalement situé, hautement qualitatif, flexible, conçu pour répondre aux critères les plus exigeants en termes de durabilité, de performance et de technologie, le portefeuille de Befimmo offre une base solide pour l'évolution du monde du travail qui est en cours depuis quelques temps. Bien avant l'émergence du débat de ces deux dernières années, Befimmo avait déjà entamé la transformation de son activité immobilière en modèle hybride, particulièrement depuis l'arrivée de la filiale Silversquare, sa propre branche de coworking, afin d'apporter une gamme complète de solutions aux besoins de demain en matière d'environnement de travail.

Pour ces fondamentaux solides, nous souhaitons exprimer notre reconnaissance à nos prédécesseurs, qui nous ont confié de saines fondations sur lesquelles bâtir l'avenir de Befimmo.

Le Mandat de Monsieur Kurt De Schepper prendra fin à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. Le Conseil d'administration le remercie pour sa contribution au développement de la Société pendant de nombreuses années.

RETOUR SUR 2021

Pour ce qui est des projets de construction en cours, notre bâtiment Quatuor a été livré en août, pré-loué pour 81%, ce qui réduit le pipeline de développement de Befimmo à 13,8% de la valeur totale du portefeuille.

La livraison du ZIN sera reportée de 6 mois et la partie bureaux, pré-louée à 95% aux autorités flamandes, devrait ainsi être livrée fin 2023. Ce report est principalement dû à la pandémie et affecte également les coûts de construction. Le nouveau plan de gestion prévoit de rechercher un partenaire financier d'ici 2024 pour la filiale ZIN IN NO(O)RD. Enfin, le Paradis Express, à Liège, dont la partie bureaux est entièrement pré-louée, devrait être livré en ce début 2022.

L'activité locative de Befimmo pour 2021 montre clairement que les immeubles premium trouvent des occupants et ce, même en contexte de pandémie. Befimmo a signé ou renouvelé des contrats de bail pour un total de 69.000 m². Le taux d'occupation du portefeuille fin 2021 était de 95,5% et la durée moyenne des baux de 8,8 ans.

En 2021, Befimmo a concrétisé 3 acquisitions stratégiques pour un total de 72 millions € : Le Cubus, au Grand-Duché du Luxembourg, le bâtiment de bureaux du projet «Esprit Courbevoie» à Louvain-la-Neuve et trois étages de la Antwerp Tower, où le premier Silversquare anversois ouvrira ses portes à la mi-2022.

Le développement de l'activité de coworking a continué son expansion en 2021 avec l'ouverture du huitième centre de coworking dans l'immeuble Central (dans lequel Befimmo a désormais son siège). Trois nouveaux espaces de coworking, notamment celui de l'Antwerp Tower, devraient voir le jour cette année, portant ainsi la surface totale de coworking à 51.800 m² d'ici fin 2022. Befimmo a également rejoint Sparks en tant que partenaire en 2021. La start-up proposera des espaces pour des réunions organisées sur mesure et ouvrira son premier environnement dans le Central.

Pour vivre sa vision, Befimmo a déménagé son siège au Central durant l'été 2021. Les nouveaux bureaux de Befimmo, situés en face de la Gare centrale à Bruxelles, sont un reflet du monde du travail hybride. C'est une évidence, nous avons besoin de nous réunir en présentiel, d'avoir des contacts informels dans des lieux de travail flexibles et adaptés à notre activité.

En ce qui concerne la rotation du portefeuille, Befimmo a opéré des désinvestissements pour un total de 115 millions € en 2021, cédant notamment le Wiertz (plus-value de 43,2 millions €), une belle illustration de cristallisation de la valeur, ainsi que 7 immeubles non stratégiques situés en périphérie bruxelloise ou dans des villes provinciales et la partie résidentielle du projet Paradis Express.

Enfin, les résultats financiers pour 2021 sont en ligne avec les prévisions. Le résultat net consolidé est de 3,31 € par action (en augmentation de 55% par rapport à 2020) et l'EPRA earnings est de 2,30 € par action (part du groupe), conformément à la nouvelle méthode de calcul[1] (contre 2,87 € par action pour 2020, sur une base retraitée), ce qui permet à Befimmo de confirmer son dividende 2021 de 1,84 € brut par action.

1. Pour plus d'information, veuillez vous référer aux pages 95 de ce rapport.

Il nous revient par ailleurs d'attirer votre attention sur les événements marquants après clôture de l'exercice à la page 27.

TENDANCES GLOBALES ET STRATÉGIE À VENIR

Urbanisation croissante, digitalisation, exigences en termes de durabilité et évolution démographique dans les années à venir sont autant de facteurs qui influencent rapidement la mixité des segments résidentiels et professionnels et stimulent les besoins en quartiers multifonctionnels. Ces tendances ont été accélérées par l'impact de la pandémie sur les comportements et perspectives en matière de consommation.

Dès lors, il faut s'attendre, dans la durée, à une transition significative en faveur d'écosystèmes hybrides de travail et de rencontre. Même si cette évolution impactera les besoins en espaces de travail traditionnels, le bureau restera essentiel comme lieu de collaboration et de communication en présence.

Par ailleurs, l'attention portée aux services ne manquera pas de constituer un avantage compétitif lorsqu'il s'agit d'attirer et de fidéliser des clients aux besoins changeants.

Compte tenu de l'importance du bien-être environnemental au niveau global et de la contribution majeure des villes aux émissions de GES, il faudra immanquablement investir en continu pour accompagner le changement positif. Dans le cadre des dernières propositions adoptées par L'UE quant à la réduction des émissions à néant d'ici à 2050, œuvrer à la performance énergétique des bâtiments est une nécessité. Le bâtiment du futur sera smart, hyperconnecté, performant et durable. La performance énergétique s'en retrouvera favorisée, la productivité boostée et la qualité de vie en ville améliorée.

Faisant partie des leaders innovants sur le marché, nous souhaitons accélérer la transformation de Befimmo pour répondre dès aujourd'hui aux besoins de demain.

Tout d'abord, nous avons pour objectif d'accélérer le recyclage du capital grâce à la ***rotation et à la création de valeur*** au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement intelligente et durable.

Befimmo développera une ***stratégie de centres-villes*** dans le but de limiter l'exposition du portefeuille à des localisations non-stratégiques.

En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnerons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens.

Nous souhaitons accélérer cette tendance dans les années à venir et ce faisant, fournir à Befimmo la base financière solide sur laquelle développer sa stratégie intrinsèque.

A partir de cette année, Befimmo sera organisée autour d'un ***modèle opérationnel basé sur l'activité*** et trois business lines séparées seront créées : **l'Investisseur, l'Opérateur et le Développeur.**

Notre nouveau modèle opérationnel assurera **davantage de transparence** pour chacune des activités, avec une discipline stricte et une limitation du risque de développement.

Dans la foulée de ce nouveau modèle opérationnel, nous avons pour ambition d'instaurer une gestion ***financière disciplinée***.

Les trois business lines reflèteront le modèle opérationnel et seront incitées à optimaliser les frais généraux et à améliorer les marges bénéficiaires.

Befimmo s'attachera également à amorcer une ***diversification sectorielle*** et limitera son exposition aux immeubles de bureau traditionnels. Notre ambition, d'ici 2026, est de créer des **lieux où travailler, où vivre, où faire les deux**. Nous souhaitons augmenter la part de projets multifonctionnels de travail et de vie et développer de nouveaux projets résidentiels d'ici à 2026.

Notre modèle hybride propose déjà à nos clients un large éventail de possibilités, du bail traditionnel à la solution 100% flexible, en passant par la combinaison des deux. L'activité de coworking, ou plus récemment, notre partenariat avec Sparks, le one-stop-shop pour l'organisation des réunions, sont de bons exemples de cette approche. Grâce à notre **business line «Opérateur»**, nous voulons aller plus loin dans le développement de notre approche ***centrée sur le client***, créer une belle proximité avec nos utilisateurs, leur donner satisfaction en répondant à tous leurs besoins par la concrétisation du concept de **«workspace-as-a-service»** : des bureaux, des espaces de coworking, l'organisation de leurs réunions ainsi qu'une cellule de conseil dédiée à l'aménagement de leurs bureaux.

Le contexte global connaît une transformation rapide et nous sommes en pole position pour anticiper et adopter ces changements.

Au vu de l'expérience et des compétences de l'équipe, du portefeuille, de la stratégie adéquate et des priorités claires que nous sous sommes fixées, nous sommes confiants d'emprunter le chemin de la croissance.

Bruxelles, 7 mars 2022

Jean-Philip Vroninks Vincent Querton



Jean-Philip Vroninks
CEO

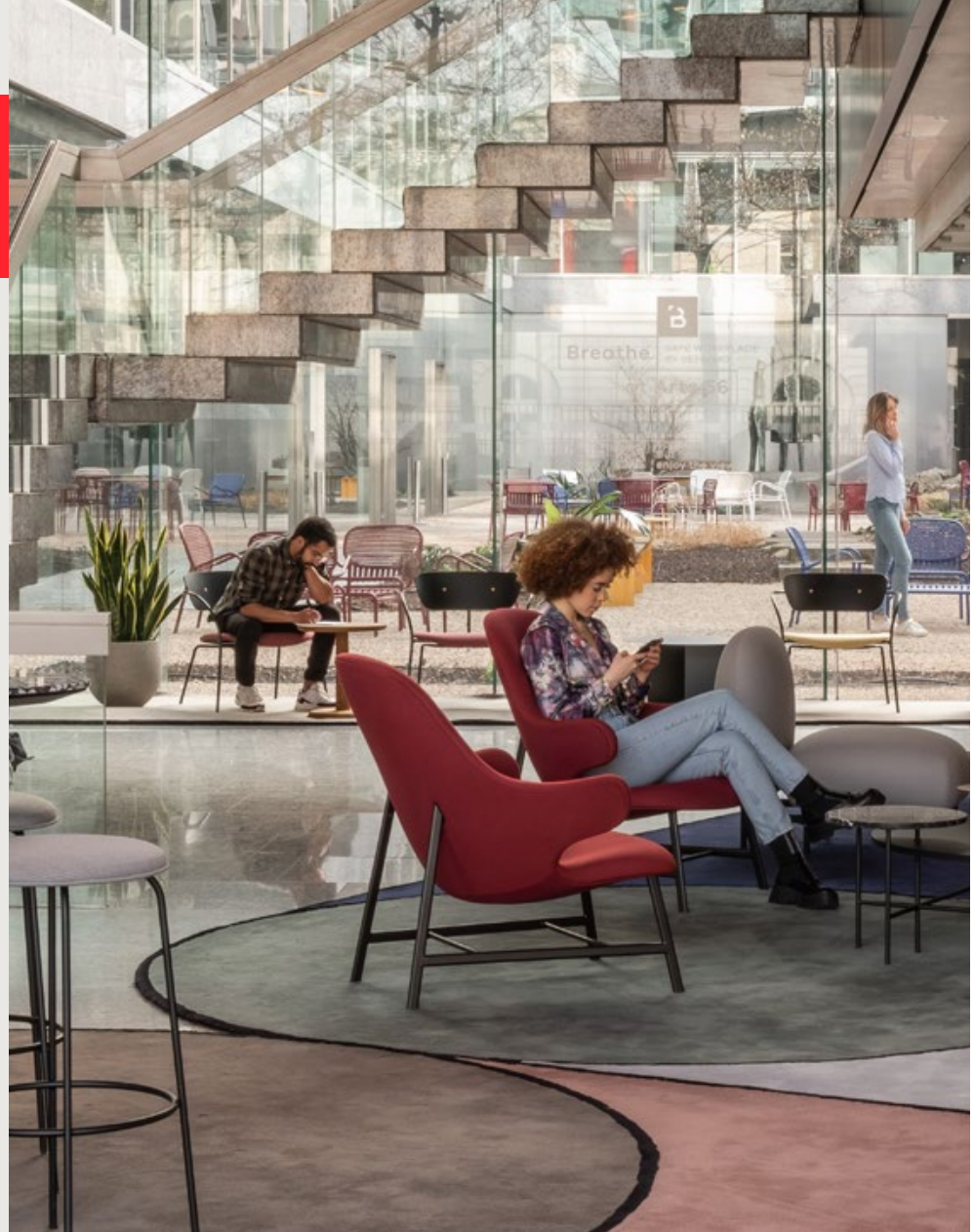


Vincent Querton
Président du Conseil d'administration

03

Rapport de gestion.





03

Rapport de gestion.

VISION, MISSION, STRATÉGIE & MODÈLE OPÉRATIONNEL 13

NOS VALEURS 23

CHIFFRES CLÉS 2021 24

2021 EN BREF 26

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS APRÈS CLÔTURE DE L'EXERCICE 27

RAPPORT IMMOBILIER 28

RAPPORT ESG 53

RAPPORT FINANCIER 94

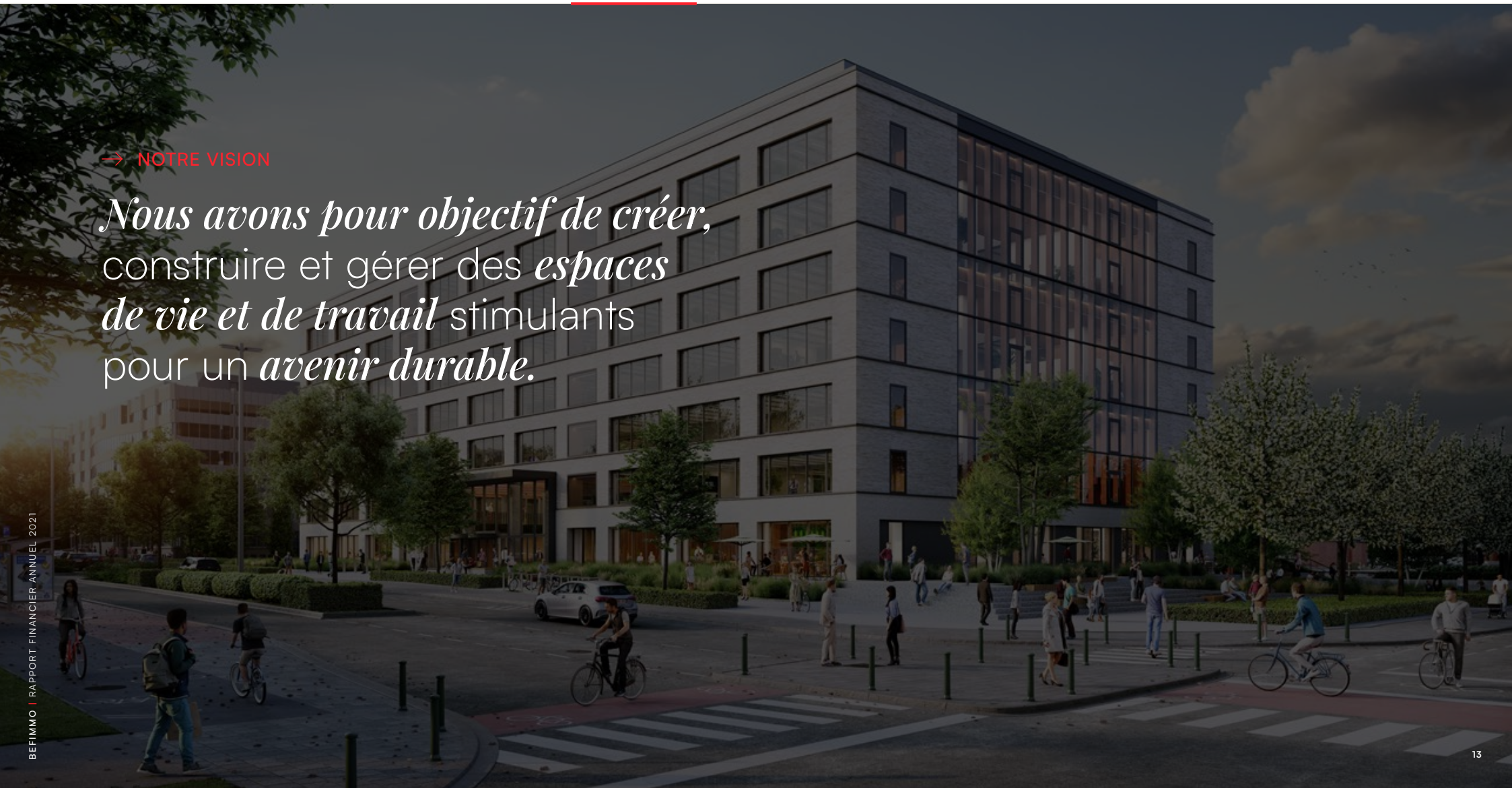
EPRA BEST PRACTICES 105

PERSPECTIVES ET PRÉVISION DE DIVIDENDE 119

BEFIMMO EN BOURSE 124

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 129

FACTEURS DE RISQUE 172



→ NOTRE VISION

Nous avons pour objectif de créer, construire et gérer des ***espaces de vie et de travail*** stimulants pour un ***avenir durable.***



Notre Vision.

Befimmo a pour objectif de créer, construire et gérer des espaces de vie et de travail stimulants pour un avenir durable.

Nous ambitionnons de créer et gérer des projets multifonctionnels de grande qualité dans des centres économiques, académiques et de recherche en croissance au BeLux.

Nous souhaitons accompagner nos clients tout au long de leur parcours immobilier et leur offrir une expérience ultime, telle l'enseigne unique à laquelle ils peuvent confier tous leurs besoins et attentes en matière de lieu de travail et de vie.

L'utilisateur est au cœur de notre nouveau modèle opérationnel et nous voulons lui proposer une gamme élargie de services et facilités afin de lui simplifier la vie.

Nous imaginons des lieux où tous les utilisateurs peuvent jouir d'une expérience de travail agréable, sécurisante et connectée, avec un accent particulier sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

La priorité de création de valeur de Befimmo, est de mettre à disposition des espaces de vie et de travail intégrés, hybrides et durables qui répondent aux tendances principales qui, dès aujourd'hui, façonnent le monde de demain. Les critères ESG sont devenus une extension naturelle de cette stratégie et nous poussent à l'innovation.



→ NOTRE MISSION

Nos habitudes de *travail & de vie* changent. Nous voulons accompagner ce changement et *offrir à nos utilisateurs une expérience client* inégalable.



Notre Mission.

Notre mission est d'acquérir, développer et gérer des écosystèmes durables de travail et de vie dans des villes en croissance tout en créant de la valeur pour nos parties prenantes.

Nos immeubles sont centrés sur l'utilisateur, de grande qualité, idéalement localisés, multifonctionnels et répondent aux plus hautes normes en termes de performance et de flexibilité.

L'approche immobilière qui consistait à acquérir et garder en portefeuille appartient au passé. Nous souhaitons proposer à nos utilisateurs une approche workspace-as-a-service, par le biais d'une large gamme de solutions.

Nos habitudes de travail et de vie changent. Nous voulons accompagner ce changement et offrir à nos utilisateurs une expérience client inégalable.

Stratégie & Modèle Opérationnel

→ SIX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Afin de donner vie à notre nouvelle vision, nous allons accélérer notre trajet de transformation vers les 6 objectifs stratégiques que nous nous sommes fixés.

01
Modèle opérationnel basé sur l'activité

02
Diversification sectorielle

03
Ajustement géographique

04
Gestion du portefeuille

05
Organisation centrée sur le client

06
Gestion financière disciplinée

01 Modèle opérationnel basé sur l'activité

À partir de cette année, Befimmo sera organisée autour d'un modèle opérationnel fondé sur les activités et trois business lines séparées seront créées : L'Investisseur, l'Opérateur et le Développeur.

Cela permettra à chaque activité de maintenir l'attention sur son corps de métier et se consacrer entièrement à l'utilisateur final. Pour chaque activité, nous nous appuierons sur l'expérience, l'expertise et les compétences existantes de notre équipe.

02 Diversification sectorielle

Befimmo s'attachera également à amorcer une diversification sectorielle et limitera son exposition aux immeubles de bureau traditionnels en s'orientant vers des segments à la croissance plus rapide.

L'ambition à moyen terme est d'augmenter la part des projets multifonctionnels de travail et de vie et développer des projets résidentiels (secteur locatif privé).

Notre portefeuille sera ainsi rééquilibré et nos revenus diversifiés en conséquence.

03 Ajustement géographique

Befimmo développera une approche de centres-villes et concentrera son activité sur 5 villes du BeLux en croissance économique et disposant de centres académiques ou de recherche. L'exposition aux localisations non-stratégique sera ainsi réduite.

Les 5 villes sélectionnées dans cette optique sont :

- Bruxelles-Ville
- Anvers
- Gand
- Liège
- Luxembourg-Ville



04 Gestion du portefeuille

Befimmo a pour objectif d'accélérer le recyclage de capital grâce à la rotation et à la création de valeur au sein du portefeuille, par le biais d'une stratégie d'investissement smart et durable. Le portefeuille sera évalué de façon continue pour permettre le désinvestissement des immeubles arrivés à maturité.

En accélérant la rotation des biens, les cédant à maturité, réinvestissant et développant des biens multifonctionnels, de plus grande taille, localisés en centres-villes et répondant aux meilleures normes en termes environnementaux et digitaux, nous accompagnerons la création de valeur tout le long du cycle de vie de nos biens. Nous maintiendrons notre attention sur le rendement total, les revenus, la création de valeur et un ratio d'endettement sain.

Nous souhaitons accélérer cette tendance dans les années à venir et ce faisant, fournir à Befimmo la base financière solide sur laquelle développer sa stratégie intrinsèque.

05 Organisation centrée sur le client

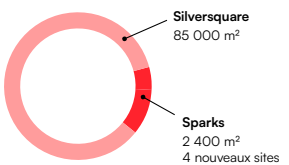
Nous voulons développer plus largement notre approche centrée sur le client grâce à notre business line Opérateur.

Pour pouvoir offrir à nos clients une expérience hors pair, notre ambition est de devenir une enseigne unique répondant à tous leurs besoins et de les accompagner tout au long de leur parcours dans nos espaces.

Pour développer cette approche workspace-as-a-service, nous nous appuierons sur notre activité propre de coworking opérée par Silversquare, les salles de réunion sur mesure et axées utilisateur de Sparks ainsi qu'une cellule dédiée au conseil en aménagement de bureau, qui aidera le client dans la définition, la conception et la réalisation des espaces répondant à leurs attentes. L'accent sera mis sur l'hospitalité, qui stimule l'inspiration, le bien-être et la productivité.

Cet objectif stratégique permettra la diversification des revenus grâce à l'expansion du réseau Silversquare, de Sparks et la création de nouvelles filiales centrées sur la conception et l'aménagement d'espaces, l'hospitalité et l'animation de la communauté qui, à moyen terme, devraient aussi générer de nouveaux revenus.

D'ici 2025, nous visons à ce que la surface totale de coworking du Silversquare atteigne 85.000 m², tandis que Sparks représenterait 2.400 m² dans un premier emplacement à l'avant de la Gare Centrale (4 autres villes ont été identifiées).



06 Gestion financière disciplinée

Befimmo ambitionne l'amélioration continue de sa gestion financière et le renforcement de ses structures de reporting. Dans notre modèle, les trois business lines nous permettront de créer des synergies, améliorer la gestion des coûts, augmenter les marges et offrir plus de transparence.

Conformément à notre nouvelle stratégie, le recyclage du capital sera accéléré grâce à la rotation du portefeuille, ce qui impactera positivement le bilan. Nous voulons adopter une discipline financière stricte et limiter nos risques de développement à un maximum de 10% du bilan.

→ MODÈLE À TROIS BUSINESS LINES

Befimmo délaisse le modèle opérationnel du passé pour adopter un modèle centré sur l'utilisateur.

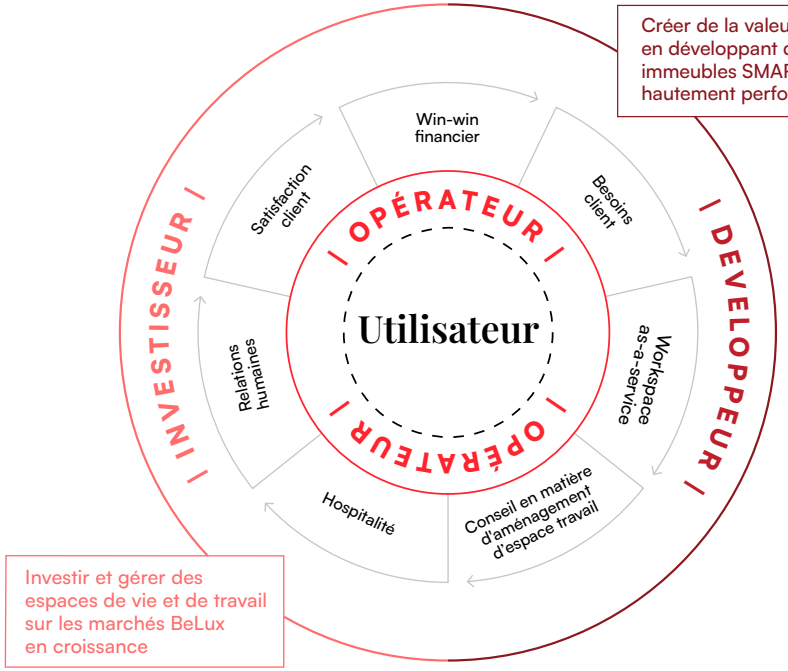
Courant 2022, nous réorganiserons la société en trois business lines :

- **L'INVESTISSEUR :** Création de valeur grâce **à l'acquisition et l'exploitation** de biens multifonctionnels haut de gamme idéalement situés.
- **L'OPÉRATEUR :** Création de valeur grâce à la gestion et la **conception** et l'animation d'espaces de travail et de vie qui répondent aux besoins des utilisateurs et offrent une expérience unique.
- **LE DÉVELOPPEUR :** Création de valeur grâce au **développement** de projets de bureaux et résidentiels en adéquation avec nos critères d'investissements.

Nous voulons créer une véritable proximité avec nos utilisateurs en proposant des services smart, notamment des outils digitaux qui nous permettent d'être en contact avec eux, d'animer une communauté et de mettre en avant des services liés au coworking, aux réunions, à la mobilité, au catering, et pourquoi pas aux loisirs.

En faisant sienne cette philosophie centrée sur l'utilisateur, Befimmo place le client au cœur de son organisation et l'approche B2B évolue vers une approche B2B2C. Notre ambition est d'observer, analyser et comprendre les besoins en constante évolution de nos clients et d'en faire le point de départ de nos actions.

Chaque business line aura ses propres KPI financiers et non financiers, ainsi qu'un reporting distinct. Cela nous permettra de créer des synergies, améliorer la gestion des coûts, augmenter les marges et offrir plus de transparence. Nous souhaitons adopter une gestion financière stricte, générer des opportunités et limiter les risques respectifs relatifs à chaque business line.



WIN-WIN FINANCIER
Un prix juste et des investissements raisonnables pour toutes les parties

BESOINS CLIENT
Observation, analyse et compréhension des besoins client en constante évolution

WORKSPACE-AS-A-SERVICE
Des solutions de travail classiques, hybrides ou flex et des solutions de réunion pour nos clients

CONSEIL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT D'ESPACE DE TRAVAIL
Définition, conception et création d'espaces qui répondent aux attentes client. Accompagnement des équipes dans la gestion du changement

HOSPITALITÉ
Offre de services et mise en avant du bien-être, de la santé et de la sécurité

RELATIONS HUMAINES
Animation de la communauté, organisation d'évènements inspirants, d'échanges et de rencontres intéressants

SATISFACTION CLIENT
Mesure et maintien de la satisfaction client au niveau le plus élevé

ESG, Innovation & Digitalisation

Les réglementations en matière environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) se sont largement étendues ces dernières années. Le changement climatique est un enjeu mondial particulièrement significatif pour le secteur immobilier, puisqu'il est à l'origine d'environ 40% des émissions de gaz carbonique dans le monde et jusqu'à 70% en milieu urbain.

Le Plan d'Actions 2030 tient compte des tendances globales, comme vous pourrez le lire plus en détail dans la partie ESG de ce rapport (voir page 53 de ce Rapport).

Notre stratégie maintient l'accent sur la performance, la durabilité et la création de valeur responsable. Dans ce contexte, les critères ESG sont une extension naturelle de la stratégie corporate de Befimmo, qui ambitionne de créer de la valeur pour toutes ses parties prenantes, dans l'immédiat mais aussi à long terme.

Il va dès lors de soi que l'accélération de la transformation stratégique de Befimmo entraîne une forte augmentation des considérations ESG, en plus des autres tendances et facteurs externes globaux.

Les aspects ESG sont devenus **sources d'innovation** pour le secteur immobilier, le poussant à se réinventer et à aller de l'avant en créant des solutions plutôt que de chercher la simple conformité aux normes. C'est ainsi que les aspects ESG et la digitalisation sont devenus des thématiques indissociables.

Notre stratégie de digitalisation est orientée vers nos occupants, nos équipes et nos immeubles :

- elle nous permet d'atteindre nos objectifs, de mesurer la satisfaction de nos clients, de mieux comprendre leurs besoins en constante évolution et d'être en contact avec l'utilisateur final

- elle permet à nos équipes de se concentrer sur des missions à valeur ajoutée pour nos parties prenantes, d'automatiser des processus et de générer plus d'agilité

- grâce à l'implémentation du BIM (Building Information Management), elle contribue à l'amélioration de la performance des immeubles, une meilleure gestion des coûts et la disponibilité continue de données tout au long du cycle de vie de l'immeuble

- elle fait de nos biens des immeubles SMART, hautement flexibles, connectés à un réseau performant, qui offrent une meilleure expérience utilisateur et de nouveaux services et facilités tout en permettant une gestion opérationnelle de première qualité et des innovations sociétales grâce à l'intelligence fournie par les données.

Dans la vision de Befimmo, l'immeuble de demain est hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible. Nous nous sommes dès lors fixé une série d'objectifs que nous ambitionnons de concrétiser dans les années à venir (voir page 53 de ce Rapport).



L'immeuble selon Befimmo : hautement performant, centré sur l'utilisateur et flexible

ACCESSIBLE, INTEGRANT LA MULTIMODALITÉ

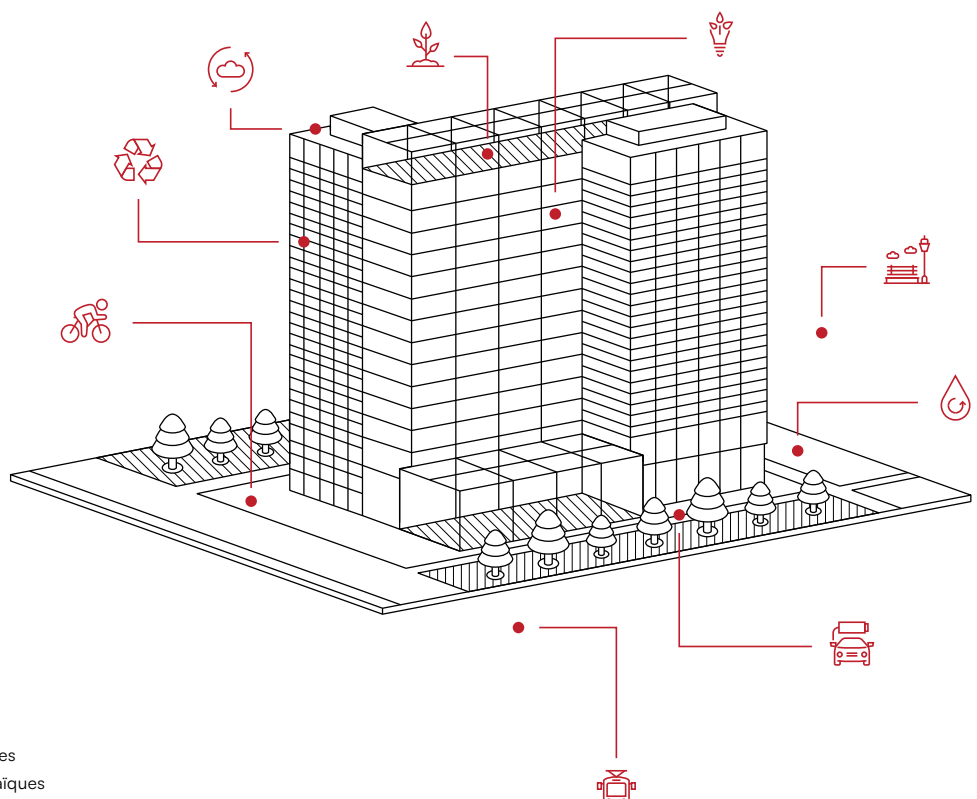
- Localisation en centre-ville (approche «5 villes»)
- Accessibilité en transports publics
- Solutions de mobilité verte
- Parkings pour vélos et scooters

CENTRÉ SUR L'UTILISATEUR - TRAVAIL & VIE

- Equipements sportifs, douches et lockers
- Restaurants et baristas
- Services et hospitalité
- Confort (lumière du jour, isolation acoustique, ventilation et chaleur sur demande)
- Terrace pour pauses bien-être / relaxation
- Aménagements spécifiques réservés aux occupants et communautés locales

DURABLE

- Imperméabilisation limitée des sols
- Biodiversité favorisée (toits verts)
- Installations économes en eau et en énergie
- Matériel de construction à faible émissions
- Enveloppe de l'immeuble hautement isolée
- Récupération d'eau de pluie, recyclage des eaux usées
- Géothermie, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques
- Espace dédié au stockage des déchets



SMART & HAUTEMENT PERFORMANT

- Accès SMART utilisateur et visiteur
- Fenêtres ouvrantes avec capteurs pour ajuster la ventilation
- Ventilation à la demande liée à des capteurs
- Contrôle intelligent de la consommation en énergie et eau
- Parking intelligent avec stations de recharge électrique
- Éclairage intelligent

CONNECTEUR DE COMMUNAUTÉS

- Coworking, Coliving, logements pour étudiants, etc.
- Abords accessibles (aux communautés locales)
- Mise en contact d'entreprises avec des starts-up, scales-up, entrepreneurs, autres entreprises, etc.
- Dialogue direct avec les utilisateurs grâce à la Befimmo App
- Workspace-as-a-service (coworking, hybride, réunions, etc.)

Notre modèle de création de valeur

Le business modèle de Befimmo vise à créer de la valeur à travers chaque secteur d'activité, de manière durable à long terme, pour toutes les parties prenantes.

INPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- 100 membres de l'équipe
- Expertise et formation

CAPITAL FINANCIER

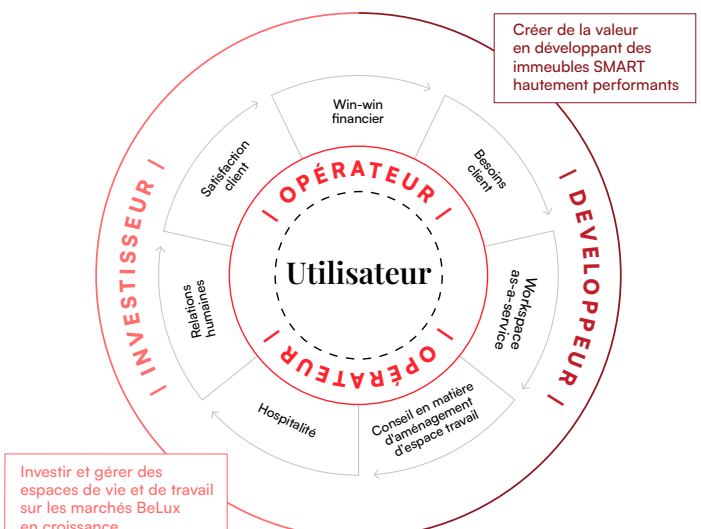
- Juste valeur de 2.836 millions €
- Facilités de crédit confirmé de 1.471 millions €
- Capitalisation boursière de 0.96 milliard €

CAPITAL NATUREL

- 41,86 GWh de consommation d'électricité
- 2,19 GWh de consommation de chauffage urbain
- 58,18 GWh de consommation de combustible
- 103.867 m³ de consommation d'eau
- 728 t de déchets d'exploitation
- 36.670 t de déchets de construction

INFRASTRUCTURE

- Environ 60 immeubles représentant plus de 935.000 m²
- 8 espaces de coworking représentant 34.900 m²



OUTPUTS

CAPITAL HUMAIN ET INTELLECTUEL

- Une équipe en pleine croissance (+6%)
- Diversité des genres des employés : 54% (H) - 46% (F)
- Formation des employés : 34,9 heures/employé/an

CAPITAL FINANCIER

- Résultat net de 89,37 millions €
- EPRA earnings de 62,21 millions €
- Dividende brut de 1,84 € par action

CAPITAL NATUREL

- Réduction de 26% des émissions absolues de GES des scopes 1 et 2 (par rapport à 2018).
- Réduction de 18% de la consommation d'eau spécifique (par rapport à 2020)
- 93% des déchets de construction sont détournés de la mise en décharge et l'incinération

INFRASTRUCTURE

- 69.000 m² d'activité locative (2021)
- Environ 170 entreprises locataires
- Plus de 3.500 bureaux occupés dans les centres de coworking

PRINCIPALES TENDANCES MONDIALES → URBANISATION, URGENCE CLIMATIQUE, AUGMENTATION DE LA POPULATION MONDIALE, TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES EXPONENTIELLES ET NOUVELLES ÉCONOMIES

Nos Valeurs.

Nos équipes sont motivées, impliquées, responsables, ouvertes et avides de travailler dans le nouveau monde hybride du travail de demain. Notre optimisme, notre confiance dans l'humain et notre rigueur opérationnelle sont autant de qualités indispensables pour continuer à valoriser l'immobilier. Elles sont ancrées au cœur de toutes nos activités.

01 Professionnalisme

Nous accordons à chaque projet ou utilisateur, quelle qu'en soit l'envergure, toute l'attention, la rigueur et la conscience professionnelle requise pour le mener à bien dans les règles de l'art.

02 Esprit d'équipe

Solidaire et collégial, chaque membre de notre équipe est autant animé par la poursuite d'objectifs communs que par ses propres succès.

03 Engagement

L'attachement de l'équipe à Befimmo, ses utilisateurs et sa communauté se traduit par un niveau d'implication élevé de chacun dans son travail, son équipe et ses projets.

04 Approche humaine

Enthousiastes, nous exerçons nos métiers en privilégiant une approche résolument humaine, bienveillante, ouverte et respectueuse des individus

05 Exemplarité

Nous partageons le bénéfice de nos recherches avec nos utilisateurs et partenaires et nous usons de notre influence pour rendre des services à la société

06 Performance

Nous visons une performance supérieure en renforçant notre approche centrée sur le client, en contrôlant les coûts et en nous concentrant sur les processus et les projets à valeur ajoutée.

Chiffres clés 2021 1-2

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Valeur intrinsèque (en € par action)	60,35	58,85	59,29	56,42
Résultat net consolidé (en € par action)	3,31	2,13	6,95	3,24
Résultat net activité opérateur immobilier (en € par action)	3,68	2,25	7,03	3,24
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 630,2	1 591,4	1 603,90	1 443,21
Return sur fonds propres[1] (en € par action)	3,3	2,1	6,5	3,2
Return sur fonds propres[1] (en %)	5,7	3,6	11,6	5,8
Ratio d'endettement[2] (en %)	43,1	40,8	42,7	45,8
Loan-to-value[3] (en %)	40,9	36,8	39,0	43,6
Coût moyen de financement[4] (en %)	1,8	2,0	2,0	2,0
Durée moyenne pondorée de la dette (en années)	4,1	4,9	4,4	4,8

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION BEFIMMO	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cours de clôture (en €)	33,75	36,30	54,10	48,55
Dividende brut[8] (en € par action)	1,84	2,25	3,45	3,45
Rendement brut[9] (en %)	5,5	6,2	6,4	7,1
Rendement total pour l'actionnaire[10] (en %)	-2,0	-28,5	18,7	-2,9
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971	28 445 971	25 579 214
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 011 100	27 040 351	27 052 443	25 579 214
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 027 104	27 048 907	25 676 219	25 579 214

CHIFFRES CLÉS EPRA	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
EPRA earnings consolidé[5] (en € par action)	2,30	2,87[6]	3,29	3,68
EPRA earnings activité opérateur immobilier[5] (en € par action)	2,38	2,95[6]	3,26	3,68
EPRA NRV[6] (en € par action)	63,82	63,48	63,38	-
EPRA NTA[6] (en € par action)	60,32	60,10	59,85	-
EPRA NDV[6] (en € par action)	59,53	57,19	57,66	-
EPRA Net Initial Yield (NIY)[6] (en %)	4,2	5,0	4,9	5,7
EPRA Topped-up NIY[6] (en %)	4,5	5,2	5,1	5,9
EPRA Taux de Vacance (en %)	4,5	2,9	4,1	4,3
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[7] (en %)	-1,3	-0,2	4,7	2,4
EPRA cost ratio (charges directes sur vides inclues) (en %)[6]	33,5	23,7	21,7	19,7
EPRA cost ratio (charges directes sur vides exclues) (en %)[6]	31,2	22,2	20,0	17,8



1. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
4. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
5. Recalculé. Pour plus d'informations voir page 95.
6. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre "EPRA Best Practices" à la page 105.
7. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des "EPRA Best Practices Recommendations". Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre "EPRA Best Practices" à la page 105.
8. Soumis à un précompte mobilier de 30%.
9. Dividende brut divisé par le cours de clôture.
10. Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital.

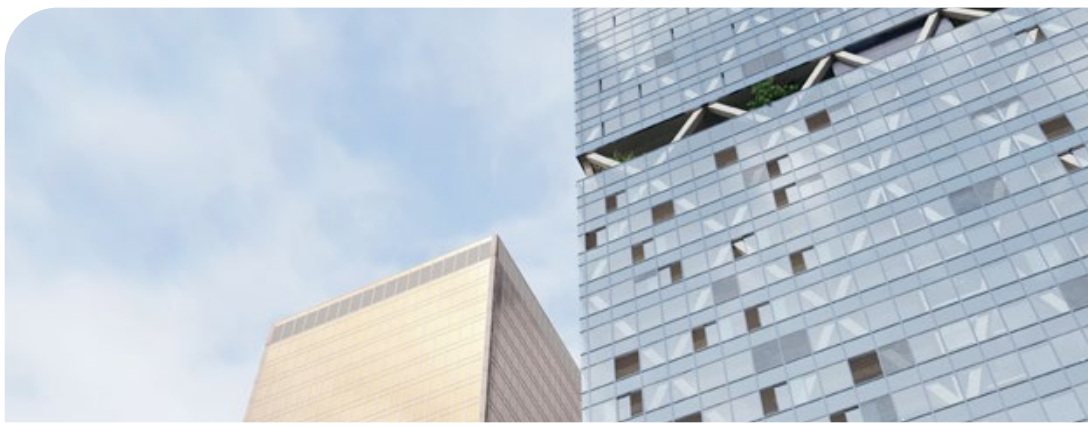
Chiffres clés 2021 2-2

CHIFFRES CLÉS OPÉRATEUR IMMOBILIER	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 835.9	2 714.0	2 788.6	2 655.3
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (hors baux futurs signés)(en %)[1-2]	90.1	95.2	94.4	94.50
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (baux futurs signés inclus) (en %)[1]	95.5	97.1	95.9	95.70
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années)[1]	7.3	7.2	7.1	7.0
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années)[1]	7.9	7.7	7.8	7.8
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance (en années)[1]	8.8	8.6	-	-
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale (en années)[1]	9.4	9.0	-	-
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %)[1]	4.8	5.3	5.4	6.00
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %)[1]	5.2	5.6	5.6	6.30
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %)[1]	4.2	4.3	4.6	5.50

CHIFFRES CLÉS COWORKING	31.12.2021
Taux d'occupation espaces de coworking plus de 3 ans (en %)	75

CHIFFRES CLÉS ESG	Données 2021
Émissions de GES provenant de la consommation des combustibles de l'immeuble maîtrisés par le propriétaire (en tCO_2e)	3 242
Intensité des émissions de GES provenant de la consommation d'énergie des immeubles (market-based) (en kg tCO_2e/m^2)	16,70
Pourcentage d'employés masculins et féminins (en %)	54% (M) - 46% (F)
Nombre moyen d'heures de formation (en heures/an/employé)	34.9

AWARDS ET BENCHMARKS	Dernier score
EPRA BPR	Gold
EPRA sBPR	Gold
CDP	B Management
GRESB	84% Standing Investments 84 Developments, Green Star status
MSCI	A
ISS-ESG	C Prime
Sustainalytics	16.3/100 Low Risk (01.02.2021)
Vigeo Eiris (Moody's ESG Solutions)	52/100 Robust



1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.
2. À partir de Q1 2022, Befimmo ne publiera plus le taux d'occupation spot.

2021 en bref.

Q1

- En février, Befimmo étend son portefeuille au Grand-Duché de Luxembourg avec l'achat de l'immeuble Cubus (Howald, Luxembourg). Cet immeuble de 5.000 m², situé à proximité immédiate de la Cloche d'Or (Ville de Luxembourg), présente un potentiel de création de valeur. Ce deuxième investissement au Grand-Duché dans cette région prometteuse démontre la confiance de Befimmo dans le marché luxembourgeois en pleine croissance depuis plusieurs années.

- Befimmo a acquis un droit d'emphytéose de 94 ans sur l'immeuble de bureaux du projet Esprit Courbevoie, en état de futur achèvement, pour un montant de l'ordre de 27 millions €. Le rendement attendu sur investissement s'élève à 5,6%. Cet immeuble de bureaux est un bel exemple de l'offre hybride de Befimmo, il disposera d'environ 4.300 m² de surfaces de bureaux et 4.000 m² de surfaces de coworking Silversquare, permettant ainsi la poursuite du développement de notre réseau BeLux.

- En mars, Befimmo a poursuit sa stratégie réussie de rotation d'actifs avec la cession de l'immeuble Wiertz à son occupant, le Parlement européen, pour un montant total de 74,9 millions €. Après avoir été propriétaire pendant 20 ans, l'opération génère une plus-value nette de 43,2 millions € (sur la valeur d'investissement) et est réalisée à une valeur légèrement supérieure à (4,7 millions €) la dernière juste valeur, telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant au 31 décembre 2020.

Q2

- **Nouveau CEO**
  Le 27 avril dernier, l'Assemblée générale des actionnaires approuvait la nomination de Jean-Philip Vroninks en qualité d'Administrateur Exécutif. Ce 1er juin 2021 marque le début officiel de son mandat de CEO.

- En juin 2021, la première coulée de béton circulaire du Benelux a eu lieu au sein du projet ZIN. Les gravats revalorisés des anciennes tours du WTC sont réutilisés dans le projet innovant et multifonctionnel ZIN, dans le Quartier Nord de Bruxelles.

- **Certifications environnementales**
  Befimmo a reçu des certifications BREEAM pour deux de ses projets de (re)développement :
  - Brederode Corner a obtenu la certification "BREEAM Refurbishment - Excellent"
  - Quatuor a obtenu la certification "BREEAM New Construction (phase Design) - Outstanding"

- **Green Financing Framework**
  Befimmo a finalisé son cadre de financement vert. Dans ce cadre, Befimmo peut émettre des obligations vertes, des placements privés verts ou des financements bancaires verts pour atteindre ses objectifs de développement durable. Ce faisant, Befimmo ancre la durabilité dans ses activités de financement. Ce cadre est une extension naturelle et logique de toutes les initiatives durables et environnementales que l'entreprise entreprend.

Q3

- En août, Befimmo a déménagé dans ses nouveaux bureaux phares au sein de l'immeuble Central.

- Befimmo a annoncé que le ZIN accueillera Standard International, le leader de l'hébergement hôtelier à qui l'on doit des hôtels emblématiques aux quatre coins du monde, de New York et Miami à Londres et aux Maldives. The Standard s'inscrit parfaitement dans la vision que Befimmo a pour ZIN et accentuera la redynamisation du quartier nord de Bruxelles.

- En septembre, Befimmo a acheté la partie bureaux (5.600 m²) de l'Antwerp Tower, dans lesquels Silversquare exploitera, à partir de mi-2022, son 10e espace de coworking. Située au cœur de la ville d'Anvers, à 500 m de la gare d'Anvers-Central, l'Antwerp Tower est un complexe avec des rez-de-chaussée à usage mixte. Avec cette transaction, Befimmo fait l'acquisition de son troisième bien à Anvers.

- L'immeuble Quatuor, un projet iconique et vertueux au cœur de Bruxelles a été livré en août 2021 et ses premiers occupants sont installés.

- Silversquare inaugure son huitième espace de coworking : Silversquare Central, juste en face de la Gare Centrale, au cœur de la capitale.

Q4

- Befimmo est devenu un partenaire solide de Sparks. La start-up Sparks veut aider les entreprises à non plus atteindre mais à dépasser leurs objectifs de réunion. Les normes de réunion et les infrastructures utilisées depuis des années ne répondent plus aux besoins des entreprises modernes. Sparks entend répondre à cette problématique en proposant un environnement dédié aux réunions composé non seulement de salles innovantes, mais aussi d'une panoplie de services complémentaires et d'un accompagnement par des professionnels.

Evénements marquants après clôture de l'exercice.

Offre publique d'acquisition volontaire par RE Invest Belgium[1]

Le 25 février 2022, Re Invest Belgium, une société entièrement contrôlée par un fonds immobilier privé de Brookfield, a déposé un avis formel auprès de la FSMA en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire pour un prix en numéraire de 47,50 € par action.

Re Invest Belgium a l'intention de lancer l'Offre peu après l'approbation du prospectus et du mémoire en réponse par la FSMA. Le prix proposé aux actionnaires de Befimmo est de 47,50 € par action, représentant une prime de 51,8% par rapport au cours de bourse de clôture de 31,30 € le 24 février 2022 (c'est à dire la date précédant l'annonce de l'Offre). L'Offre sera soumise aux conditions suivantes : (i) un seuil d'acceptation de 50%+1 et (ii) l'approbation en phase 1 de l'opération par l'Autorité belge de la concurrence.

Brookfield est un gestionnaire d'actifs alternatif au niveau mondial et un des plus importants propriétaires et exploitants de biens immobiliers. L'Offre témoigne de la grande confiance qu'a Re Invest Belgium dans les perspectives du marché Belux des bureaux et, particulièrement, dans la qualité et le potentiel du portefeuille de Befimmo, de son équipe de management et de son personnel.

L'Offre a été lancée après de longues discussions entre les parties, soutient les 6 objectifs du nouveau plan stratégique élaboré par l'équipe de management et créera des leviers importants favorisant le potentiel à long terme.

Befimmo sera ainsi mieux positionnée comme investisseur, développeur et opérateur immobilier de premier plan dans l'intérêt de ses clients, employés et de toutes les autres parties prenantes.

Brookfield a exprimé sa confiance dans l'équipe de management de Befimmo et entend travailler conjointement avec celle-ci en vue de continuer à développer et conserver un personnel d'exception.

Après une évaluation détaillée des principaux termes de l'Offre par le Conseil d'administration conformément à ses devoirs fiduciaires, Befimmo a confirmé son soutien à l'Offre, sous réserve de son examen du prospectus final et des devoirs fiduciaires individuels des administrateurs. Le Conseil d'administration donnera formellement son avis sur l'Offre dans un mémoire en réponse.

AXA Belgium SA et AG Finance SA, les deux actionnaires les plus importants de Befimmo, soutiennent l'Offre et ont chacun consenti à un engagement irrévocable (soft) de soutenir l'Offre. AG Finance s'est engagé à apporter des actions représentant 5,6% du capital de Befimmo et AXA s'est engagé à apporter des actions représentant 9,6% du capital de Befimmo.

1. Voir communiqué de presse du 25 février 2022 : https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_sa_-_annonce_offre_publique_dacquisition_-_2022.02.25.pdf





RAPPORT DE GESTION

Rapport immobilier.

MARCHÉS IMMOBILIERS DE BUREAUX 29

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER 35

ACTIVITÉ COWORKING 45

IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO 47

CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER COORDINATEUR 51

Marchés immobiliers de bureaux

Les informations suivantes, couvrant Bruxelles et le Luxembourg, proviennent de bases de données, d'analyses et de rapports de marché de Cushman & Wakefield au 31 décembre 2021.

LE MARCHÉ DE BUREAUX À BRUXELLES

Le marché bruxellois des bureaux concerne la zone couverte par la Région de Bruxelles-Capitale au sens administratif du terme, ainsi qu'une partie du Brabant flamand et une partie du Brabant wallon, qui constituent l'hinterland économique de Bruxelles. Dans cette zone, on recense quelque 1.850.000 habitants et plus d'un million d'emplois.

Take-up

Après un premier trimestre difficile où les occupants étaient dans une position attentiste, le quatrième trimestre a été marqué par une activité exceptionnelle, ce qui en fait le meilleur trimestre depuis 12 ans. Le total pour 2021 s'élève ainsi à 438.500 m². Cela représente une augmentation de près de 55% par rapport à 2020, qui était une année sans précédent pour Bruxelles en raison de la pandémie. Environ 330 transactions ont été observées, soit une augmentation de 13% par rapport à l'année dernière.

Contrairement à 2020, le secteur public a été actif en 2021, principalement sous l'impulsion de la Régie des bâtiments qui a confirmé l'acquisition du Möbius II de 34.000 m² et du Networks Nor de 14.000 m², et de la Commission européenne qui a acheté le Realex de 25.500 m² et préloué le Copernicus de 13.150 m². La demande du secteur privé est également en hausse.

CUSHMAN & WAKEFIELD

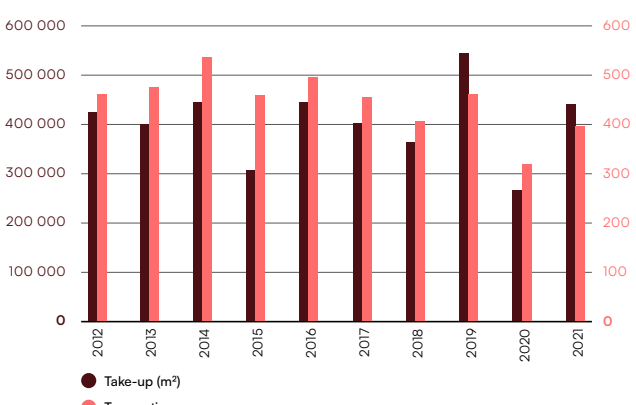
438.500 M²

Take-up Bruxelles en 2021

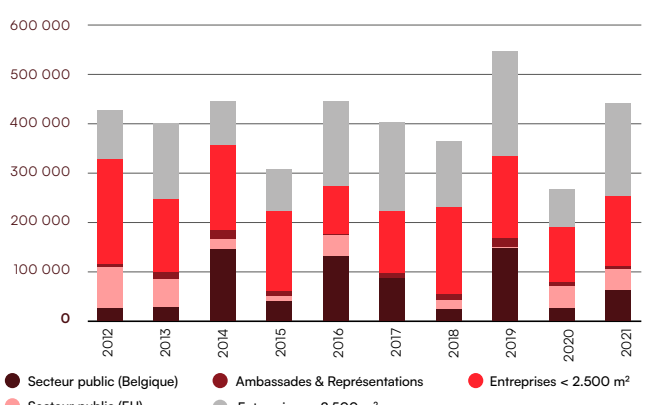
TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BUREAUX

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	13 467 886	13 462 133	13 542 979	13 767 486
Take-up (m²)	360 742	542 737	263 618	438 510
Surfaces vides (m²)	1 074 714	1 018 792	973 650	1 052 878
Taux de vacance (%)	7,98%	7,57%	7,19%	7,65%
Loyers prime (€/m²/an)	315	320	320	320
Loyers moyens (€/m²/an)	171	180	190	181
Volumes d'investissements bureaux (milliards €)	1 891	2 085	3 544	2 284
Rendement prime (%)	4,25%	4,10%	4,00%	3,60%
Rendement prime long terme (%)	3,65%	3,55%	3,50%	3,20%

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



TAKE-UP ANNUEL PAR TYPE D'OCCUPANT (EN M²)



Transmissions récentes et projets futurs

En 2021, environ 215.000 m² de nouveaux immeubles de bureaux ont été livrés, les plus importants étant le Quatuor dans le quartier Nord (62.000 m² dont 81% loués), la Multi Tower (42.000 m² dont 46% pré-loués) et le Möbius II (34.000 m²) occupés par les services fédéraux. Par ailleurs, le pipeline pour 2022 et 2023 est important, puisque la livraison de près de 330.000 m² de nouveaux bureaux à Bruxelles est prévu, dont 100.000 m² sont encore disponibles fin 2021.

Évolution de la vacance locative

Malgré le niveau élevé d'activité, le taux de vacance a augmenté en 2021 pour s'établir à 7,65% en fin d'année. De grandes différences continuent d'apparaître selon les quartiers : le CBD (quartiers Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) affiche un taux de vacance autour de 4%, tandis que les quartiers décentralisés et de périphérie affichent des taux de vacance respectifs de 11% et 18,4%. A court terme, le taux de vacance devrait augmenter en raison de l'arrivée de nouveaux bureaux vides sur le marché ainsi que de la réduction des surfaces occupées. D'ici fin 2022, le taux de vacance devrait atteindre 8,5% avant de connaître une nouvelle baisse, le marché des bureaux s'adaptant à son nouveau paradigme. Fin 2025, le taux de vacance devrait s'établir à 8%.

Évolution des loyers

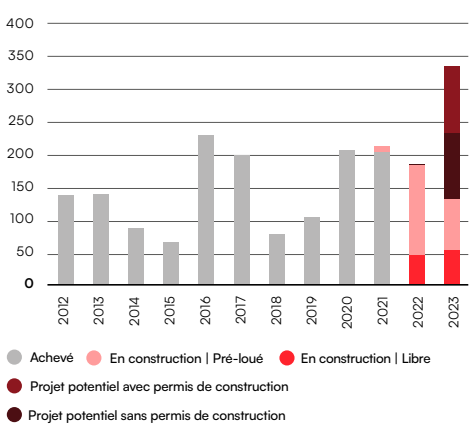
Les loyers prime des bureaux à Bruxelles sont restés stables à 320 €/m²/an tout au long de 2021.

Le Quartier Nord a cependant connu une augmentation de son loyer prime de 225 €/m²/an à 230 €/m²/an au dernier trimestre 2021 avec une location de 5.000 m² par Ageas dans le Manhattan Center et une location de 3.800 m² dans le Quatuor par Sopra. Dans les Quartiers décentralisés, les loyers prime ont augmenté à 200 €/m²/an grâce à différentes transactions enregistrées dans le Royale Belge. Dans la périphérie, les nouveaux développements tels que The Wings ont tendance à faire monter les loyers. Ils pourraient atteindre 185 €/m²/an d'ici fin 2022.

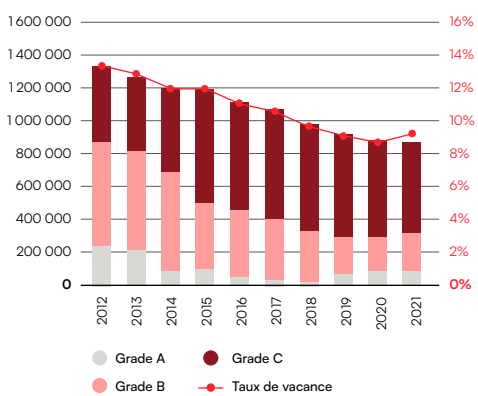
En tenant compte des immeubles de qualité qui ont récemment été mis sur le marché ou qui devraient l'être dans les mois à venir, les loyers "prime" pourraient encore augmenter pour atteindre 325 €/m²/an d'ici fin 2022.



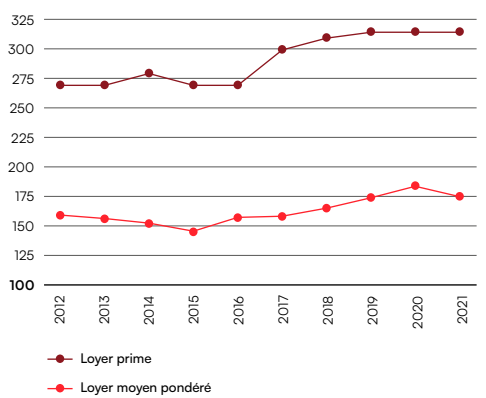
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



VACANCE LOCATIVE PAR CATÉGORIE D'IMMEUBLES (EN M²) ET TAUX DE VACANCE (EN %)



LOYER PRIME ET LOYER MOYEN (EN €/M²/AN)



CUSHMAN & WAKEFIELD

Marché de l'investissement dans les bureaux

Tous secteurs confondus, le volume d'investissement en Belgique s'élève à plus de 3,6 milliards € en 2021. Ce volume a été stimulé par quelques transactions importantes dans le secteur des bureaux, tandis que le secteur industriel et le secteur commercial ont enregistré une nouvelle baisse pour atteindre un volume total de respectivement 450 millions € et 497 millions € en 2021.

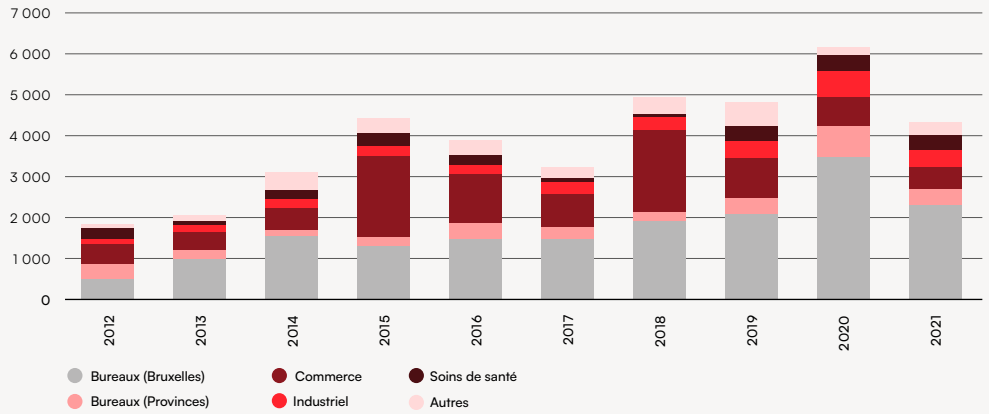
Le marché belge des bureaux a enregistré un volume d'investissement de 2,68 milliards €, dont 2,28 milliards € sur le marché bruxellois des bureaux. En effet, à Bruxelles, un total de 8 transactions supérieures à 100 millions € ont été enregistrées sur le marché des bureaux. La plus notable a été l'acquisition du Realex par la Commission européenne pour 256 millions €, suivie par la vente de l'Astro Tower par FG Asset Management (238 millions €) et l'acquisition du Möbius II pour plus de 215 millions € par la Régie des Bâtiments.

Les investisseurs étrangers représentent toujours une part importante des acheteurs. Les investisseurs internationaux ont tendance à se concentrer sur les produits «Core-LT», «Core» et «Core+», tandis que les produits dits "à valeur ajoutée" et de redéveloppement sont plutôt réservés aux investisseurs belges.

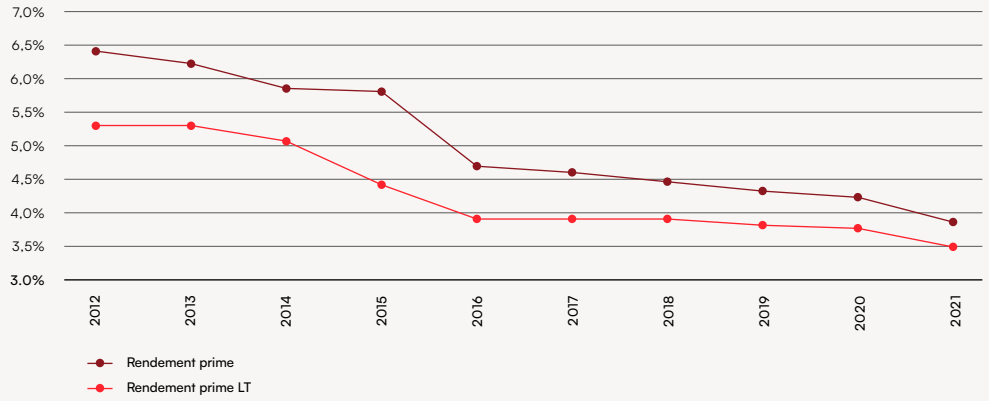
L'intérêt des investisseurs pour les actifs core s'est confirmé en 2021. En raison de cette concurrence intense pour les actifs core, les rendements prime ont enregistré une nouvelle compression cette année, pour atteindre un nouveau niveau de 3,60% pour les produits avec des baux 3/6/9. À plus long terme, on s'attend à ce qu'en 2022, le rendement prime continue de baisser à 3,50%. Le rendement prime à plus long terme, s'établissant à 3,20% fin 2021, devrait également baisser à 3,15% dès l'année prochaine.

CUSHMAN & WAKEFIELD

VOLUME D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ BELGE (EN MILLIONS €)



RENDEMENTS PRIME (EN %)



MARCHÉ DE BUREAUX À ANVERS ET À LIÈGE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX À ANVERS

Anvers	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	2 211 285	2 290 933	2 300 900	2 292 185	2 207 439
Take-up (m²)	198 270	144 322	125 390	69 563	95 002
Surfaces vides (m²)	219 253	146 841	148 580	130 000	239 000
Taux de vacance (%)	9,92%	6,41%	6,46%	5,67%	10,81%
Loyers prime (€/m²/an)	155	155	160	165	165
Loyers moyens (€/m²/an)	119	119	126	119	126
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	75	90	166	428	191
Rendement prime (%)	6,25%	6,25%	5,50%	5,50%	5,25%

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX À LIÈGE

Liège	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	440 955	459 290	495 043	516 000
Take-up (m²)	31 834	53 206	43 055	26 000
Surfaces vides (m²)	18 054	16 289	16 000	26 000
Taux de vacance (%)	4,09%	3,55%	3,23%	5,13%
Loyers prime (€/m²/an)	150	155	160	160
Loyers moyens (€/m²/an)	122	137	127	142
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	12,35	42	0	2
Rendement prime (%)	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

CUSHMAN & WAKEFIELD



LE MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS DE BUREAUX

Luxembourg	31.12.2018	30.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	3 950 000	4 141 350	4 373 188	4 432 210
Take-up (m²)	252 133	266 820	352 174	376 768
Surfaces vides (m²)	135 000	123 085	152 107	183 286
Taux de vacance (%)	3,40%	2,97%	3,47%	4,10%
Loyers prime (€/m²/mois)	50	51	52	52
Volumes d'investissements bureaux (millions €)	1 880	1 268	874	1 325
Rendement prime (%)	4,00%	4,00%	3,60%	3,40%

Take-up

Malgré les ramifications de la crise sanitaire mondiale, l'activité des bureaux a grimpé en flèche pour atteindre un niveau record du take-up en 2021 avec pas moins de 377.000 m² et près de 270 transactions d'occupants. Cela est dû en grande partie à un premier semestre record, principalement sous l'impulsion du secteur public, avec 127.000 m² occupés par le Parlement européen dans le tout nouveau K2.

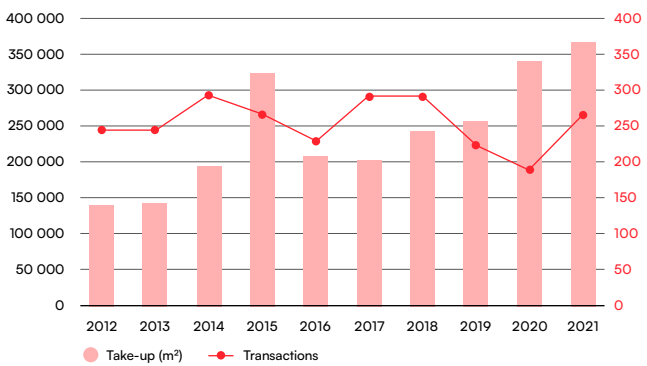
Depuis 2010, dans le secteur privé, l'activité de location est dominée par le secteur bancaire et financier ainsi que par les entreprises dites "de services" telles que les sociétés de conseil, les services aux entreprises, etc. En 2021, ces secteurs représentent près de 25% de l'activité totale. Cela montre les forces de ce petit marché de bureaux et sa résilience en cas d'incertitudes économiques.

377.000 M²

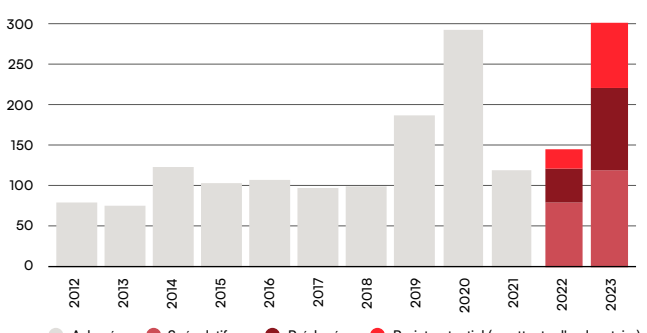
Take-up luxembourgeois en 2021

Cependant, la pandémie continue d'avoir un impact sur le marché professionnel et le travail hybride va continuer à exister. Au cours des deux dernières années, près de 80% des transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 1.000 m². Cette tendance entraîne des réductions d'espace, la plupart des occupants, proches de la rupture, optant pour de plus petits bureaux.

TAKE-UP ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)



Évolution du stock de bureaux

Le stock de bureaux luxembourgeois connaît une augmentation continue et s'élève désormais à près de 4.430.000 m².

En 2021, les livraisons les plus notables ont été le projet de la Poste, 27.000 m² dans le quartier de la Gare, le bâtiment Buzz, la Maison des Laboratoires I & II, 16.500 m², 16.000 m² et 14.400 m² respectivement dans le quartier de la périphérie. Le stock de bureaux va continuer à augmenter dans les mois à venir car de nombreux projets sont actuellement en cours de construction.

Pipeline de bureau

Un important pipeline se dessine pour les années à venir. Pour 2022 uniquement, près de 115.000 m² sont actuellement en construction, dont 76.500 m² encore disponibles. Les projets les plus notables sont le développement du Connection (14.200 m², disponible) dans la ville de Hamm, l'Am Bann BC C (12.750 m², disponible) dans la zone de la périphérie et la construction de l'Intensa Sanpaolo (10.800 m², entièrement pré-loué) dans la Cloche d'Or.

En outre, 343.000 m² supplémentaires pourraient entrer sur le marché entre 2022 et 2024 car des projets existent, bien que leurs livraisons pourraient être retardées suite à des incertitudes importantes ou la prudence des promoteurs.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Évolution de la vacance locative

Le taux de vacance pour l'ensemble du marché est actuellement de 4,10%, soit une légère augmentation par rapport à l'année dernière. Les quartiers centraux enregistrent les meilleures performances, avec un taux de vacance inférieur à 2% dans le CBD et encore plus bas dans le Kirchberg, autour de 1%. Le quartier de la Cloche d'Or a un taux de vacance d'environ 3,2%. Le faible niveau de développements spéculatifs, combiné au dynamisme de l'activité, contribue à ce faible taux de vacance.

Dans la périphérie, les autres quartiers intérieurs et les zones décentralisées, le taux d'inoccupation est plus élevé. Il se situe actuellement autour de 9% dans les zones décentralisées, 5,3% dans les autres quartiers intérieurs et 9% dans la périphérie.

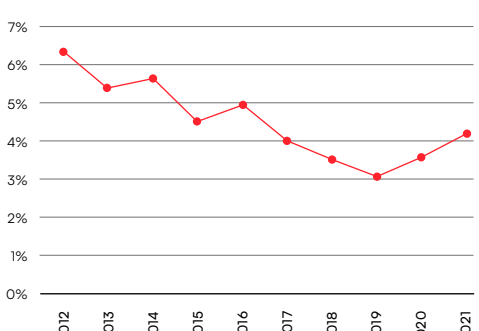
Évolution des loyers

En raison de l'effet combiné d'un faible taux de vacance et d'une hausse de l'occupation, les loyers prime sont logiquement sous pression. Les occupants recherchent les meilleurs emplacements et immeubles. Les loyers prime dans le CBD restent stables à 52 €/m²/mois cette année. Les loyers prime pourraient connaître une nouvelle hausse dans les mois à venir. Aucun changement n'a été observé dans le quartier de la gare depuis 2016, s'établissant à 36 €/m²/mois. Le quartier du Kirchberg a connu différentes augmentations au cours des dernières années pour s'établir à 41 €/m²/mois à la fin de 2021. Le quartier de la Cloche d'Or a enregistré une hausse continue depuis 2017 avec actuellement un loyer prime à 36 €/m²/mois suite à la livraison de nouveaux immeubles de bureaux qualitatifs. Les quartiers décentralisés enregistrent des loyers prime stables depuis 2012, autour de 28,5 € /m²/mois. En périphérie, les loyers prime s'établissent à 25,5 €/m²/mois.

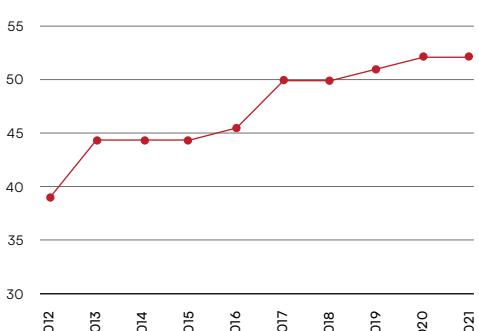
Marché de l'investissement dans les bureaux

En 2021, 1,325 milliards € ont été investis dans des bureaux au Luxembourg, soit une augmentation de 51% par rapport à l'année dernière, en raison de la reprise après la pandémie. L'activité devrait toutefois rester forte dans les mois à venir, car le Luxembourg présente des fondamentaux solides et offre un bon rapport qualité-prix par rapport aux autres marchés européens. En raison de la maturité du marché et de l'attrait accru des investisseurs internationaux, la concurrence s'intensifie pour les actifs prime, ce qui entraîne une forte compression des rendements. Les rendements prime s'élèvent actuellement à 3,40% dans le CBD, contre 3,60% l'année dernière.

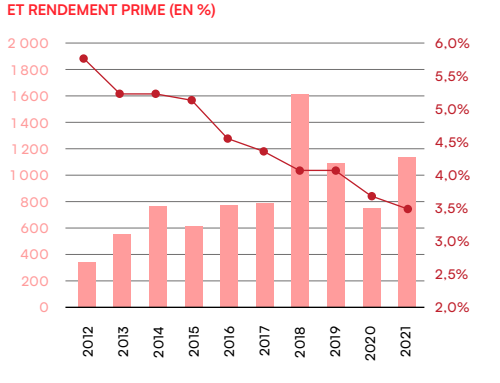
TAUX DE VACANCE (EN %)



LOYER PRINCIPAL (EN €/M²/MOIS)



VOLUME D'INVESTISSEMENT (EN MILLIONS €) ET RENDEMENT PRIME (EN %)





CUSHMAN & WAKEFIELD

Activité opérateur immobilier

ACTIVITÉ LOCATIVE

PLUS DE

69.000 m² loués

ENVIRON

50% DE NOUVELLES LOCATIONS

& 50% DE RELOCATIONS (EN M²)

54%

TRANSACTIONS

Principales transactions de l'année:

> **Ocean House (périphérie de Bruxelles) :** renouvellement d'un bail 3/6/9 de 1.870 m²
> **Ikaros (périphérie de Bruxelles) :** nouveaux baux 6/9 pour 4.732 m² et renouvellements et extensions de baux pour 7.200 m².
> **Central (Bruxelles CBD, Centre) :** nouveau bail de 9 ans pour 2.175 m² avec Europ Assistance Belgique
> **Goemaere (Bruxelles décentralisé) :** nouveau bail 6/9 pour 914 m² et renouvellement d'un bail 3/6/9 pour 1.668 m²
> **Joseph 2 (Bruxelles CBD, quartier Léopold) :** extension du bail avec la Commission européenne (12.413 m²)
> **View Building (Bruxelles CBD, quartier Léopold) :** prolongation du bail de 5 ans pour 4.059 m²
> **Cubus (Luxembourg) :** prolongation du bail de 2.100 m²
> **Arts 56 (Bruxelles CBD, quartier Léopold)** : nouveau bail 6/9 pour 1.954 m²
> **Quatuor (Bruxelles CBD, Nord) :** nouveaux baux 6/9 pour 15.573 m². Quatuor est maintenant pré-loué à 81%
> **«Esprit Courbevoie» (Louvain-La-Neuve) :** Befimmo a acquis en février 2021 l'immeuble de bureaux du projet «Esprit Courbevoie», en état de futur achèvement. Cet immeuble de bureaux est une vitrine de l'offre hybride de Befimmo, avec des bureaux désormais entièrement loués à N-SIDE (4.300 m²) et Silversquare (4.000 m²) pour une durée de 9 ans.

EPRA «LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH»

L'augmentation du résultat locatif net Like-for-Like de 0,9%, a été compensé par une augmentation des charges immobilières, ce qui a entrainé une diminution de l'EPRA «Like-for-Like Net Rental Growth» de -1,3%, expliqué principalement par :

- Travaux d'amélioration et de rénovation nécessaires réalisés en 2021
- Commissions d'agence pour la relocation des espaces vides
- Coûts liés aux espaces vides, notamment dans le bâtiment Quatuor et Goemaere
- Revenu unique enregistré en 2020

TAUX D'OCCUPATION (DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION)[1]

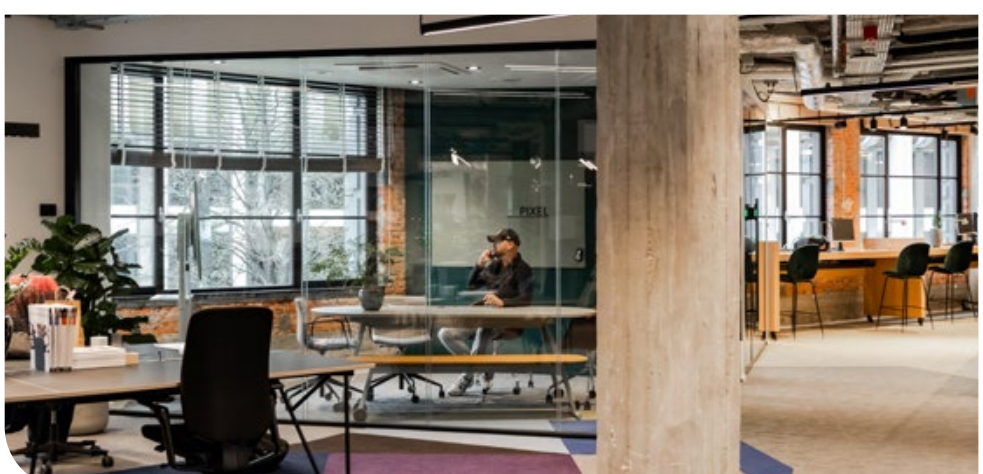
	31.12.2021	31.12.2020
Taux d'occupation spot (hors baux futurs signés)[2]	90,1%	95,2%
Taux d'occupation (baux futurs signés inclus)	95,5%	97,1%
EPRA Vacancy Rate[3]	4,5%	2,9%

La diminution du taux d'occupation est liée au passage de Quatuor dans la catégorie des «immeubles disponibles à la location».

PERCEPTION ET REPORT DES LOYERS

> **98,7% des loyers perçus** pour l'année 2021 (au 10.02.2022, conformément aux années précédentes)

> **0,4 millions € de report de paiement** (montant limité lié à la pandémie)



1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II.
2. Cet indicateur ne sera plus calculé à partir de la clôture du premier trimestre 2022.
3. Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter le chapitre «EPRA Best Practices».

DURÉE DES BAUX[1]

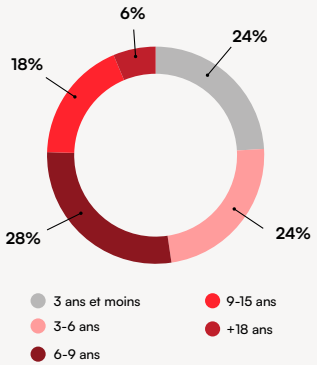
	31.12.2021	31.12.2020
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance	7,3 ans	7,2 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale	7,9 ans	7,7 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à la prochaine échéance	8,8 ans	8,6 ans
Durée moyenne pondérée des baux en cours et des baux futurs signés des immeubles de placement jusqu'à l'échéance finale	9,4 ans	9,0 ans

LOCATAIRES DU SECTEUR PUBLIC ET TOP 5 DU SECTEUR PRIVÉ

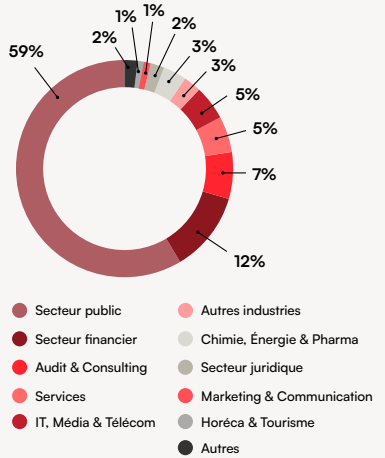
	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance (en années)	Pourcentage du loyer contractuel brut en cours (en %)	Rating
Secteur public belge	7,8	54,8%	Rating S&P
Secteur public européen	4,7	3,8%	
Total locataires du secteur public	**7,6**	**58,6%**	
Deloitte Services & Investments NV		6,5%	-
BNP Paribas et sociétés liées		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Total locataires top 5 du secteur privé	**9,7**	**20,0%**	
± 170 autres locataires	4,4	21,4%	
Total du portefeuille	**7,3**	**100%**	

1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II.
2.. Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2021.

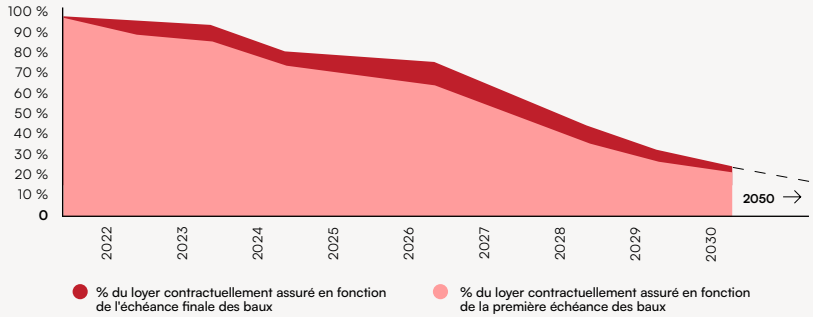
DURÉE DES BAUX (EN FONCTION DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS AU 31.12.2021)



SECTEUR D'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES (EN FONCTION DU LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS AU 31.12.2021)



POURCENTAGE DU LOYER CONTRACTUELLEMENT ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ[2] (EN VERTU DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS, MAIS HORS PROJETS) (EN %)



JUSTE VALEUR[1]

Bureaux	Variation sur l'année[2] (en %)	Quote-part du portefeuille[3] (31.12.2021) (en %)	Juste valeur (31.12.2021) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2020) (en millions €)
Bruxelles CBD et assimilé[4]	7,2%	52,7%	1 495,9	1 191,9
Bruxelles décentralisé	-3,9%	2,3%	64,3	82,2
Bruxelles périphérie	-4,9%	2,9%	80,8	92,5
Flandre	-5,3%	13,8%	391,0	428,3
Wallonie	-4,5%	7,8%	221,3	233,0
Luxembourg ville	0,9%	6,3%	178,8	147,1
Immeubles disponibles à la location	*2,7%*	*85,8%*	*2 432,1*	*2 175,1*
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	*-11,5%*	*13,8%*	*390,7*	*517,3*
Immeubles de placement[5]	**0,4%**	**99,5%**	**2 825,6**	**2 692,4**
Immeubles détenus en vue de la vente	**-18,4%**	**0,5%**	**13,1**	**21,6**
Total	**0,3%**	**100,0%**	**2 835,9**	**2 714,0**

La juste valeur du portefeuille s'élevait à 2.835,9 millions € au 31 décembre 2021, par rapport à 2.714,0 millions € au 31 décembre 2020.

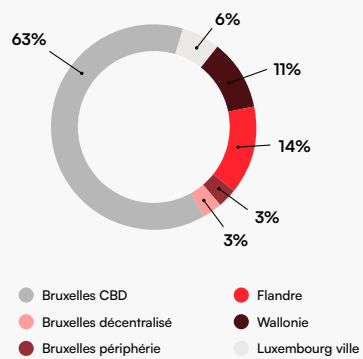
Cette évolution de valeur intègre :
- Les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille ;
- Les cessions et acquisitions ;
- Les variations de juste valeur enregistrées en compte de résultat (IAS 40)

Au 31 décembre 2021, l'immeuble Axento au Luxembourg, l'immeuble AMCA à Anvers, la tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles, la tour 3 du WTC et le Quatuor à Bruxelles et le projet ZIN à Bruxelles représentent chacun entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille (hors acquisition, investissements et désinvestissements) reste stable au cours de l'année (variation de +0,3% soit 8,9 millions €).

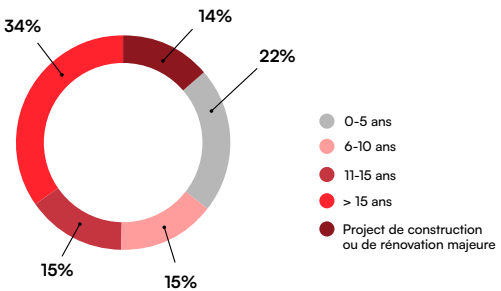
En 2021, l'immeuble Quatuor est passé dans la catégorie immeubles disponibles à la location.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE[6]



1. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la «juste valeur» des immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée «valeur actes en mains») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% correspond à un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées sur le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La variation sur l'année correspond à la variation de la juste valeur entre le 1er janvier 2021 le 31 décembre 2021 (hors montant des investissements et désinvestissements).
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2021.
4. Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.
5. Hors droits d'utilisation des contrats de location pour des espaces de bureau et droits d'utilisation des terrains (IFRS 16).
6. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2021.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR CLASSE D'AGE [1,2]



Ce graphique présente la répartition par classe d'âge du portefeuille de Befimmo (immeubles de placement hors terrain). Les immeubles sont répartis en fonction de leur année de construction, ou, le cas échéant, en fonction de l'année au cours de laquelle ils ont subi leur dernière rénovation lourde, définie comme étant des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble. Après rénovation lourde, l'immeuble est considéré comme étant reparti pour un nouveau cycle de vie.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEUR ASSURÉE DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE BEFIMMO (EN MILLIONS €)

Bureaux	**Prix d'acquisition (en millions €)**	**Valeur assurée[3] 31.12.2021 (en millions €)**	**Juste valeur 31.12.2021 (en millions €)**	**Valeur locative estimée (VLE) 31.12.2021 (en milliers €)**	**Rendement brut courant[4] 31.12.2021**
Bruxelles CBD et assimilé	1 048,1	954,1	1 495,9	71 643	4,0%
Bruxelles décentralisé	41,3	129,2	64,3	4 343	6,2%
Bruxelles périphérie	71,6	162,9	80,8	7 346	8,1%
Flandre	380,7	586,3	391,0	23 524	6,7%
Wallonie	157,2	238,0	221,3	10 317	5,1%
Luxembourg ville	123,5	66,5	178,8	7 511	4,0%
Immeubles disponibles à la location	*1 822,4*	*2 137[5]*	*2 432,1*	*124 684*	*4,8%*
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location	*401,6*	*23,2*	*390,7*	*40 644*	*0,4%*
Immeubles de placement	**2 224,0**	**2 160,2**	**2 822,8**	**165 328**	**4,2%**
Immeubles détenus en vue de la vente	**-**	**-**	**13,1**	**1 879**	**1,2%**
Total	**2 255,1**	**2 160,2**	**2 835,9**	**167 207**	**4,1%**

1. Les proportions sont exprimées sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021.
2. Publication en vertu de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).
4. Le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location. L'aperçu complet des rendements locatifs globaux se trouve à la page 39 du Rapport.
5. Ce montant comprend les assurances Tout Risque Incendie. Befimmo est également couverte par des assurances de type Tout Risque Chantier.

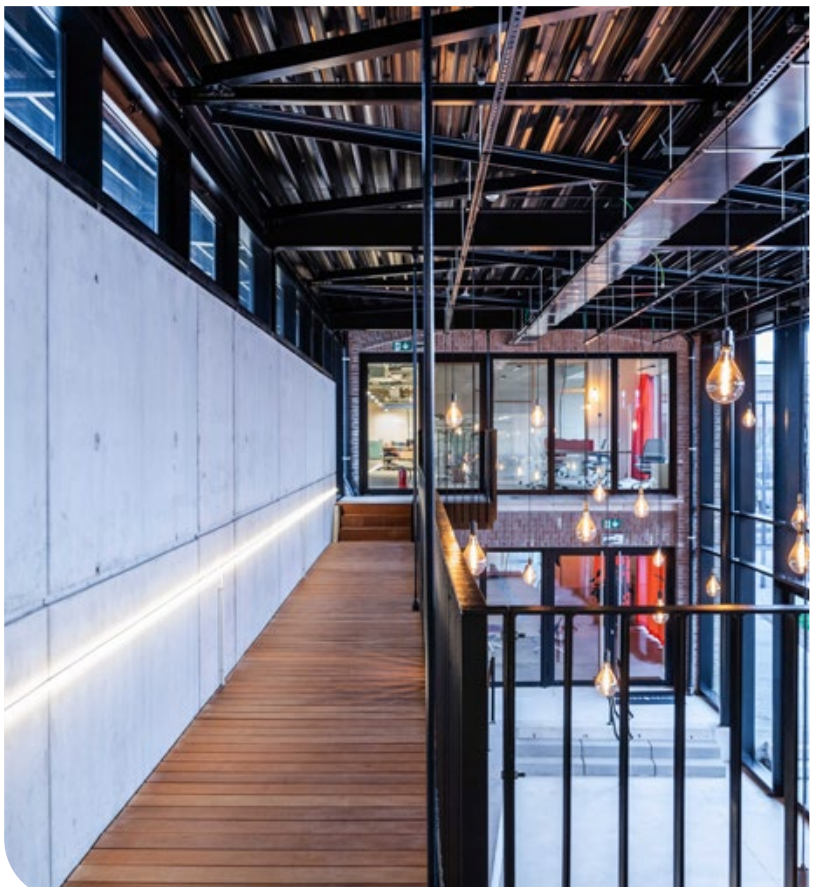
RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

	31.12.2021	31.12.2020
Rendement brut courant sur les immeubles disponibles à la location[1]	4,8%	5,3%
Rendement brut potentiel sur les immeubles disponibles à la location	5,2%	5,6%
Rendement brut courant sur les immeubles de placement[2]	4,2%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY)[3]	**4,2%**	**5,0%**
EPRA Topped-up NIY[3]	**4,5%**	**5,2%**

La baisse des rendements sur les immeubles disponibles à la location est due au passage du Quatuor dans la catégorie des immeubles disponibles à la location. Seul le bail avec Beobank a débuté au 31 décembre 2021, alors que l'immeuble est pré-loué à 81%.

RENDEMENT LOCATIF GLOBAL - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Rendement brut courant (31.12.2021)	Rendement brut courant (31.12.2020)	Rendement brut potentiel (31.12.2021)	Rendement brut potentiel (31.12.2020)
Bruxelles CBD et assimilé	4,0%	4,9%	4,7%	5,2%
Bruxelles décentralisé	6,2%	8,8%	6,6%	8,8%
Bruxelles périphérie	8,1%	7,9%	10,0%	9,7%
Wallonie	5,1%	4,7%	5,1%	4,7%
Flandre	6,7%	6,3%	6,7%	6,3%
Luxembourg ville	4,0%	3,8%	4,2%	3,8%
Immeubles disponibles à la location	***4,8%***	***5,3%***	***5,2%***	***5,6%***
Total des immeubles de placement	**4,2%**	**4,3%**		

1. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II.
2. En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II.
3. Il s'agit d'un indicateur EPRA. Pour plus d'informations, veuillez consulter le chapitre «EPRA Best Practices».



Rotation du portefeuille

Befimmo est garant d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les immeubles matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie. Le produit des cessions sert à gérer le ratio LTV, à financer les projets de développement en cours et à alimenter notre capacité de croissance.

DES CESSIONS POUR 115 MILLIONS €

Cristallisation de valeur

- **L'immeuble Wiertz (Bruxelles CBD) :** cession pour 74,9 millions € avec une plus-value nette de 43,2 millions € sur la valeur d'investissement et un IRR sans effet de levier de 10,8%

Désinvestissement d'actifs non-stratégiques

- **L'immeuble Planet 2 (Bruxelles, périphérie) :** cession en octobre 2021 à une valeur conforme à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.
- **6 immeubles non-stratégiques** dans des villes de provinces belges (Deinze, Bilzen, Lokeren, Tienen, Diksmuide et Binche)

La partie résidentielle de Paradis Express :
clôture de la cession pour 18,9 millions € avec une plus-value de 2,1 millions € sur la dernière juste valeur

DES ACQUISITIONS POUR 72 MILLIONS €

Befimmo a investi dans 3 actifs stratégiques en 2021 :

- Acquisition de l'immeuble **Cubus** (5.000 m²) au Grand-Duché de Luxembourg (Howald)
- Acquisition[1] de l'immeuble de bureau du projet **«Esprit Courbevoie»** (8.300 m²) à Louvain-la-Neuve
- Acquisition de la partie bureaux (5.600 m²) de **l'Antwerp Tower**

Silversquare ouvrira un centre dans les projets Courbevoie et A-Tower afin d'étendre le réseau de coworking.

Investissements dans les immeubles disponibles à la location

En 2021 Befimmo a investi 19,9 millions € dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location. Ce chiffre est en ligne avec celui de 2020.







1. Droit d'emphytéose de 94 ans. L'acte est signé et le montant de l'encaissement est prévu conformément aux travaux en cours.

Projets de (re)développement

En 2021, Befimmo a investi 138,7 millions € dans ses projets de (re)développement.

Avec la livraison du Quatuor, le pipeline de développement représente désormais 13,8% de la valeur totale du portefeuille (contre 22% au 30 juin 2021).

Le pipeline est composé de :
- Paradis Express (2,5%) (livraison au premier trimestre 2022)
- Projet ZIN (6,9%)
- Les projets restants à engager (4,4%)

Comme cela a été prouvé par le passé, Befimmo a toujours attaché une grande importance à la gestion de ses projets, en accordant une attention particulière à l'analyse du marché avant de lancer des projets à risque d'occupation et à la maximisation du taux de prélocation avant le début des travaux de construction. Actuellement, le taux de prélocation[1] des projets de bureaux s'élève à 97%.

Les coûts de construction de tous les projets de développement ont été actualisés, tenant compte, entre autres, de l'inflation des coûts de construction et de l'augmentation de la durée des périodes de construction (liée à la crise sanitaire actuelle).

Pour nos projets à engager, nous visons un rendement attendu sur investissement total d'au moins 5%.

PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION

					Perspectives				
	Investissement réalisé en 2021 (millions €)	**Investissement total (millions €)**	**Rendement attendu sur coût total (terrain compris)**	**% Achèvement**	**Livraison du projet**	**Investissement en 2022 (millions €)**	**Investissement en 2023 (millions €)**	**Investissement en 2024 (millions €)**	**BREEAM[2]**
Projets engagés en cours									
Paradis Express (partie bureaux) Wallonie, Liège	27,9	54	>6%	94%	Q1 2022	3,9	0,1	0,2	Excellent
ZIN Bruxelles CBD, Nord	58,2	465	±3,9%	29%	Fin 2023 (bureaux) 2024 (autres fonctions)	191,2	124,9	17,7	Outstanding (bureaux) Excellent (autres fonctions)
Projets à engager en cours									
Livin[3] (WTC 4) Bruxelles CBD, Nord	1,3	180	-	-	Développent en cas de prélocation				Excellent
PLXL Bruxelles décentralisé	1,8	54	±5,5%	9%	Q1 2025	2,0	24,6	22,4	Outstanding
LOOM (Redéveloppement Loi 44, Joseph 2, Loi 52) Bruxelles CBD, quartier Leopold	2,2	81	±5%	4%	2026	3,0	3,0	17,6	Outstanding
Pacheco Bruxelles CBD, Centre	1,0	43	±5,5%	5%	Q2 2024	1,7	19,4	19,2	Outstanding

1. Calculé sur la partie bureaux des projets engagés en cours, hors coworking.
2. Certifications BREEAM visées pour les projets de (re)développement (sauf Paradis Express, qui a obtenu un BREEAM Excellent en phase design).
3. Nouveau permis de construire en préparation, dans le même esprit que le projet ZIN, ouvert sur la ville et la mixité des fonctions.

COMMENTAIRES SUR LE PROJET DÉLIVRÉ

Quatuor

Le Quatuor, un projet à usage mixte de 62.000 m², a été livré en août 2021 et est loué à plus de 81% au 31 décembre 2021.

Quatuor est un projet de très haute qualité qui s'inscrit pleinement dans le monde du travail hybride d'aujourd'hui. Il offre une solution globale avec une combinaison de bureaux, d'espaces de coworking dynamiques et d'une gamme de services.

Silversquare ouvrira son neuvième espace de coworking au sein du Quatuor. L'espace se nommera Silversquare North et s'étendra sur 7.350 m².

Quatuor contribuera également au réaménagement et à la transformation du Quartier Nord de Bruxelles, en pleine effervescence.

L'immeuble compte d'ores et déjà des locataires prestigieux en 2021 (Touring, Just Eat Takeaway.com, Sopra, Kone).

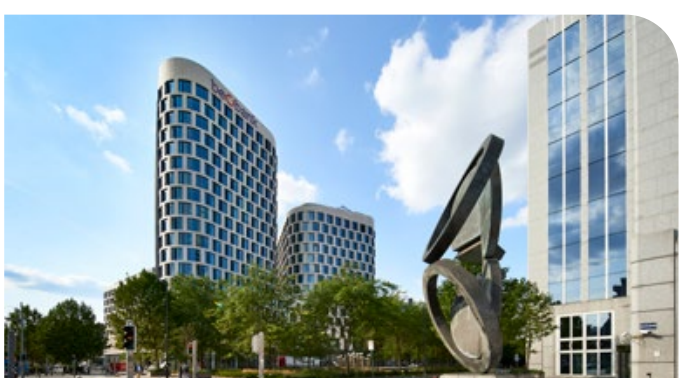
Une certification BREEAM «Outstanding» est obtenue en phase «Design» pour l'immeuble, qui tient compte de l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble.

Faits marquants Quatuor :

- Rendement potentiel sur coût : 6,1%
- Marge de développement : >25% (±56 millions €)
- Durée moyenne des baux (jusqu'à la prochaine échéance) : 11,3 ans

3.067 M²

DE PANNEAUX SOLAIRES (566 KWC) COUVRANT LES BESOINS EN ÉLECTRICITÉ ÉQUIVALENTS À LA CONSOMMATION ANNUELLE D'ENVIRON 133 MÉNAGES



COMMENTAIRES SUR LES PROJETS ENGAGÉS EN COURS

ZIN

ZIN est un projet multifonctionnel qui combine diverses fonctions d'une manière unique, durable et innovante. Le site s'étendra sur environ 110.000 m² et comprendra 73.600 m² de bureaux, 111 appartements, 200 chambres d'hôtel et appartements de marque, ainsi que des espaces sportifs, des boutiques, un rooftop spectaculaire et une grande serre luxuriante accessible au public.

70.000 m² (>95%) de la partie bureaux sont déjà pré-loués aux autorités flamandes pour une durée fixe de 18 ans. Le projet servira de siège bruxellois aux autorités flamandes. En outre, la partie hôtelière du projet sera exploitée par Standard International, la marque emblématique du secteur des hôtels de luxe.

Une certification BREEAM "Outstanding" est visée pour les bureaux et "Excellent" pour les autres fonctions.

Les travaux de désamiantage et de démolition sont terminés. La phase de construction des nouvelles parties du bâtiment est en cours. En raison de la pandémie, la date de livraison du projet a été reportée d'environ six mois. Par conséquent, les travaux de la partie bureaux seront achevés fin 2023 et ceux des autres parties mi-2024.

Nous avons augmenté notre estimation initiale de la construction totale à 465 millions €. Ce montant est plus élevé que le montant budgétisé précédemment, principalement en raison du retard de 6 mois causé par la pandémie qui a entraîné un certain nombre de dépenses imprévues. En outre, dans le montant de 465 millions €, nous avons également inclu une provision pour des taxes immobilières supplémentaires, que Befimmo a l'intention de contester.



Compte tenu de ce nouveau budget, le rendement sur valeur totale d'investissement est devrait être d'environ 3,9%.

Le nouveau plan de gestion prévoit de rechercher un partenaire financier d'ici 2024 pour la filiale ZIN IN NO(O)RD, le partenaire devant détenir un minimum de 25% et un maximum de 75%.

Le projet ZIN peut être considéré comme une référence en Belgique et en Europe en matière d'urbanisation et de revitalisation d'un quartier, en termes de performance énergétique et de circularité.

Le projet ZIN a été sélectionné parmi quatre finalistes dans la catégorie «Meilleur projet futuriste» des MIPIM Awards 2022. Les lauréats seront annoncés lors de la cérémonie du jeudi 17 mars 2022.

VOIR LA VIDÉO



Paradis Express
Le projet Paradis Express porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux (21.000 m²), de logements (15.600 m²) et de commerces de proximité (395 m²). Un espace de coworking Silversquare (4.000 m²) y ouvrira également ses portes au deuxième trimestre de 2022. Avec la gare des Guillemins et une nouvelle ligne de tram à proximité, Paradis Express sera un projet de quartier parfaitement intégré, jouissant d'un emplacement privilégié à Liège.

Befimmo a pré-loué 100% de bureaux et a vendu les logements. La livraison du projet Paradis Express est prévue pour le premier trimestre de 2022.

Le coût de construction de la partie bureaux s'élève à 54 millions €. Le rendement sur valeur totale d'investissement de la partie bureaux est supérieur à 6%.

Une certification BREEAM «Excellent» a été obtenu en phase «Design».

>6%

Rendement attendu de l'investissement total



PROJETS À ENGAGER[1]

PLXL (Bruxelles décentralisé)
PLXL, dont l'achèvement est prévu début 2025, est l'un des plus récents ajouts au portefeuille de biens hybrides de Befimmo. Réinvention complète de l'emblématique immeuble de Beobank (15.180 m²) au cœur du dynamique quartier universitaire d'Etterbeek à Bruxelles, ce projet de 20.000 m² intègre les dernières tendances en matière de «smart building», d'écoconception et de circularité.

Ce site jouit d'un excellent emplacement, à côté de la gare et en face de l'Université de Bruxelles. Il offrira des espaces de travail flexibles, dont un espace de coworking Silversquare, un auditoire modulaire, un restaurant, une terrasse sur le toit et un large éventail de services et facilités. PLXL compte plus de 160 stations vélos, près de 50 stations pour vélos électriques et 100 places de parking, toutes équipées de bornes de recharge.

Le bien-être et la santé de l'utilisateur sont des éléments clés de PLXL. Il vise la certification la plus élevée de sa catégorie (BREEAM «Outstanding»). Les systèmes intelligents de surveillance et de gestion de l'énergie, la détection d'occupation, l'éclairage adaptatif, la gestion intelligente de l'eau et les points de recharge sont intégrés dans le projet.

Le coût de construction est estimé à 54 millions €.
Le rendement sur investissement total escompté approche 5,5%. Les permis devraient être accordés fin 2022.
La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

±18.000 t

de déchets évités prévus



Pacheco (Bruxelles CBD, Centre)
L'immeuble Pachéco sera aménagé dans l'ancien bâtiment de la Monnaie Royale de Belgique après l'échéance du bail actuel. Befimmo va transformer ce bâtiment moderniste emblématique des années 1970 en un lieu polyvalent et flexible, pensé pour répondre aux exigences d'aujourd'hui et de demain. L'immeuble est idéalement situé sur le boulevard Pachéco, entre la gare centrale et la petite ceinture de Bruxelles, dans un quartier qui fait la jonction entre la partie haute et basse de la ville.

Le Pachéco disposera de quelques 11.600 m² d'espaces multifonctionnels et flexibles, dont 9.400 m² de bureaux, 1.050 m² de coliving, 1.150 m² alloués à des restaurants/ cafés ou des commerces, sans oublier une terrasse de 250 m² sur le toit.

Le coût de construction est estimé à 43 millions €, avec un rendement sur investissement total attendu de quelque 5,5%. L'obtention du permis est attendue fin 2022. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM «Outstanding» pour la phase «Design».

11.600 M²

d'espaces multifonctionnels et flexibles

1. Images illustratives, images et détails du projet sujets à approbation des permis.

LOOM (Bruxelles CBD, quartier Léopold)
Avec le réaménagement de l'immeuble Joseph 2, à l'échéance du bail actuel, Befimmo entend transformer trois immeubles existants (rue de la Loi 44 et 52 et rue Joseph II 27) en un écrin de verdure d'exception. Ces immeubles au cœur du quartier européen offrent un extraordinaire potentiel de création de valeur. Befimmo va créer un complexe innovant et polyvalent qui répondra aux besoins des occupants en quête d'espaces de travail de qualité au cœur de Bruxelles.

LOOM sera un projet innovant à usage mixte d'environ 24.000 m² combinant des espaces de travail, ±50 unités résidentielles, une gamme complète de services et d'installations et une belle cour-jardin.

Dans le cadre de ce chantier, Befimmo adopte résolument les principes de l'économie circulaire. Les bâtiments existants seront réutilisés. La structure sera conservée et les éléments démolis ou démontés seront récupérés, valorisés ou recyclés.

Le coût de construction prévu s'élève à 81 millions € et le rendement sur investissement total devrait avoisiner les 5%. L'obtention du permis est attendue en 2023. La décision de lancer les travaux sera prise à ce moment-là, en fonction des conditions du marché et de la prélocation.

Befimmo entend obtenir la certification BREEAM «Outstanding» pour la phase «Design» et brigue les certifications DGNB «Platinum» et WELL ready «Gold».





LIVIN (Bruxelles CBD, quartier Nord)
LIVIN (WTC 4) est le projet de construction d'un campus écologique et ouvert dans le quartier Nord de Bruxelles, avec pour objectif la création d'espaces partagés pour les différentes communautés du quartier.

Situé à deux pas de la Gare du Nord de Bruxelles, LIVIN sera facilement accessible dans un quartier en plein développement, qui deviendra un environnement de vie et de travail attrayant, diversifié et vert.

Au cœur du projet : un jardin sur le toit ! Ce jardin sera facile d'accès et deviendra une véritable destination où les gens pourront se rencontrer à toute heure et tous les jours de la semaine.

Le développement de LIVIN, axé sur l'économie circulaire, permettra le recyclage des matériaux et la réduction des émissions de carbone.

Le développement est soumis à l'obtention d'une prélocation.

Befimmo vise à obtenir la certification BREEAM «Excellent» pour la phase «Design».

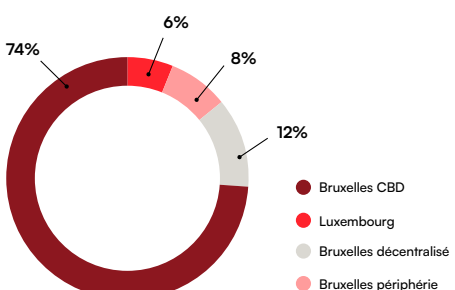
Activité coworking

PORTEFEUILLE D'EPACES DE COWORKING

8 espaces

± 34.900 M²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE COWORKING



Silversquare a ouvert son huitième espace de coworking au Central (le siège de Befimmo) en septembre 2021.

L'activité de coworking représentait environ 8% des revenus locatifs consolidés de Befimmo au 31 décembre 2021.

TAUX D'OCCUPATION

Ouverture espace	31.12.2021
Plus de 3 ans	75%
Entre 1 et 3 ans	52%
Moins de 1 an	51%
Total	**59%**

Nous ne ferons plus état des espaces matures et non matures. A présent, le taux d'occupation des espaces de coworking sera rapporté sur base de trois catégories ; les espaces ouverts depuis plus de 3 ans, les espaces ouverts depuis plus d'un an mais moins de 3 ans et les espaces ouverts depuis moins d'un an. Les espaces qui font l'objet d'une extension seront considérés comme des nouveaux espaces et seront déplacés dans la catégorie «espaces ouverts depuis moins d'un an».

Le taux d'occupation total s'élevait à 59% au 31 décembre 2021 (contre 51% il y a un an), même avec la récente ouverture de Central en 2021. Le chiffre d'affaires total a augmenté de 26% par rapport à l'année dernière et une très bonne dynamique est observée depuis septembre. En 2021, Silversquare compte 804 nouvelles signatures contre 314 renons. En outre, Silversquare a très bien géré ses coûts et ses charges au cours de l'année.

La société reste convaincue que son offre flexible unique combinée de Befimmo et Silversquare jouera un rôle important dans la période de reprise post-pandémique et devient une solution clé dans le nouveau monde du travail hybride, comme le démontrent les derniers contrats avec Salesforce (250 memberships - SQ Central) et Xerox (130 memberships - SQ Zaventem en combinaison avec un espace du portefeuille de Befimmo, Ikaros Park).



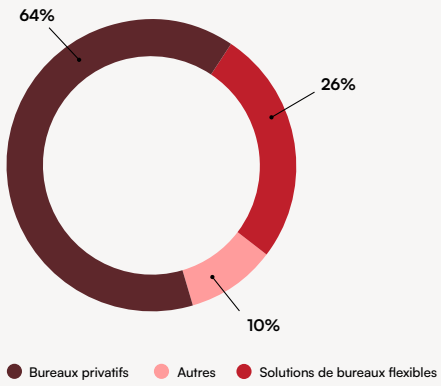
LE TAUX DE RECOUVREMENT DES FACTURES ÉMISES

99,4%

(pour des factures mensuelles émises en 2021)

Il n'y a pas eu d'augmentation significative des débiteurs douteux depuis le début de l'année.

RÉPARTITION DES REVENUS



La catégorie « autres » comprend les revenus des évènements, des salles de réunion, des casiers, des options IT, des consommables, du parking, etc.

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Les espaces de coworking à aménager dans les bâtiments de Befimmo sont en général équipés par Befimmo (opérateur immobilier) et livrés « clé sur porte » à Silversquare. Silversquare (opérateur coworking) investit dans le mobilier et l'IT au sein de ces espaces

Pour les espaces agencés dans des immeubles de tiers, Silversquare investit aussi bien dans les aménagements que dans le mobilier et l'IT. En 2021, Silversquare a ainsi investi 3,6 millions € dans ses espaces. Befimmo (opérateur immobilier) a investi 6,8 millions € en 2021 dont 4,3 millions € dans le Central et 2,5 millions € dans le projet Quatuor. Cette somme est refacturée à Silversquare par un mécanisme de révision à la hausse des loyers.

NOUVELLES OUVERTURES DANS LES DEUX PROCHAINES ANNÉES

	Surface
Portefeuille total 2021	**34 900 m²**
SQ North (Bruxelles CBD)	+7 350 m²
SQ Guillemins (Liège)	+3 800 m²
SQ A-Tower	+5 800 m²
Portefeuille total 2022	**51 800 m²**
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m²
Luxembourg	+4 000 m²
Flandre (2 espaces)	+7 000 m²
Portefeuille total 2023	**66 800 m²**

En tenant compte du pipeline identifié, les espaces de coworking Silversquare représenteront 85.000 m² d'ici 2025.

Après la mise en œuvre du plan de développement de Silversquare, les premières contributions relutives significatives de l'EPRA sont attendues en 2024.

SPARKS

Sparks, le nouveau « one-stop-shop » des meetings, débarque à Central (le siège de Befimmo) à Bruxelles. Elle ouvrira son premier établissement en avril prochain.

Cette start-up proposera un environnement dédié aux réunions composé non seulement de salles innovantes, mais aussi d'une panoplie de services complémentaires et d'un accompagnement par des professionnels. La start-up dispose de quatorze salles de réunion flambant neuves, chacune d'entre elles se distinguant par sa propre individualité en termes de fonction et de design: l'agencement idéal pour les meetings jusqu'à 250 personnes.

Befimmo rejoint la start-up en tant que partenaire. Avec le lancement de Sparks, nous poursuivons nos investissements dans des solutions qui favorisent le travail de demain. Ce faisant, nous créons un écosystème de solutions d'espaces de travail hybrides qui permettent une meilleure collaboration, renforcent les équipes et développent la culture d'entreprise. Tout se conjugue à merveille dans notre bâtiment phare Central qui compte également un restaurant et une terrasse rooftop, tous les deux accessibles aux clients de Sparks.

Sparks ouvrira son premier établissement en avril prochain à Central, le siège de Befimmo.

www.sparks-meeting.eu

SPARKS

Immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo[1]

	Année de construction ou de dernière rénovation[2]	Surfaces locatives (en m²)	Quote-part du portefeuille[3] (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice[4] (en milliers €)	Taux d'occupation spot[5] (en %)	Taux d'occupation[6] (en %)
Bruxelles centre						
Brederode Corner - Rue Brederode et Rue de Namur à 1000 Bruxelles	2020	7 355	1,7%	687	99,8%	99,8%
Central - Rue Ravenstein 50-70 et Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	2012	28 984	4,7%	2 657	88,0%	95,1%
Choux - Rue aux Choux 35 à 1000 Bruxelles	1993	5 114	1,1%	1 257	100,0%	100,0%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1963	5 700	1,0%	1 146	100,0%	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	2005	2 954	0,6%	684	100,0%	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	2000	1 788	0,3%	396	100,0%	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	16 931	4,2%	5 089	100,0%	100,0%
Pachéco - Boulevard Pachéco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 770	0,7%	807	100,0%	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	12 557	2,5%	2 957	100,0%	100,0%
		87 153	**16,7%**	**15 680**	**96,6%**	**98,6%**
Bruxelles quartier Léopold						
Arts 28 - Avenue des Arts 28-30 et Rue du Commerce 96-112 à 1000 Bruxelles	2005/-	16 793	4,0%	4 553	100,0%	100,0%
Arts 56 - Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles	2007	22 138	4,1%	4 168	89,9%	89,9%
Joseph II - Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 820	2,0%	3 134	100,0%	100,0%
Science-Montoyer - Rue Montoyer 30 à 1000 Bruxelles	2011	5 180	1,1%	1 337	100,0%	100,0%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 075	1,8%	1 917	98,1%	98,1%
		68 006	**13,0%**	**15 109**	**96,2%**	**96,2%**
Bruxelles quartier Nord						
Quatuor - Boulevard Baudouin 30 à 1000 Bruxelles	2021	61 613	4,0%	363	36,8%	79,8%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	1983	76 810	11,3%	-	100,0%	100,0%
		138 423	**15,3%**	**363**	**65,4%**	**88,9%**
Bruxelles Aéroport						
Gateway - Bruxelles Aéroport - 1930 Zaventem	2017	38 070	6,4%	7 356	100,0%	100,0%
		38 070	**6,4%**	**7 356**	**100,0%**	**100,0%**

1. La juste valeur de chaque sous-portefeuille est publiée en page 37 du présent Rapport.
2. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
3. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.
4. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.
6. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.

	Année de construction ou de dernière rénovation[1]	Surfaces locatives (en m²)	Quote-part du portefeuille[2] (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice[3] (en milliers €)	Taux d'occupation spot[4] (en %)	Taux d'occupation[5] (en %)
Bruxelles décentralisé						
Goemaere - Chausée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1997	6 950	0,8%	813	82,7%	88,0%
Triomphe - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	2014	18 577	2,6%	2 962	96,6%	96,6%
		25 527	**3,4%**	**3 775**	**93,2%**	**94,5%**
Bruxelles periphérie						
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 à 1930 Zaventem	2012	17 757	1,6%	1 648	87,9%	87,9%
Ikaros Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990/2019[6]	45 821	3,6%	3 239	78,0%	83,4%
Ocean house - Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	2012	4 623	0,2%	237	41,0%	41,0%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	1 980	0,3%	291	99,6%	99,6%
		70 181	**5,6%**	**5 415**	**78,9%**	**82,2%**
Wallonie						
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,5%	626	100,0%	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	284	100,0%	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,3%	315	100,0%	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,8%	988	100,0%	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,8%	953	100,0%	100,0%
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195	5,7%	6 526	100,0%	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,3%	367	100,0%	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,5%	575	100,0%	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	3 621	0,4%	403	100,0%	100,0%
		69 429	**9,6%**	**11 037**	**100,0%**	**100,0%**

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.
3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.
5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.
6. Ikaros Business Park - Phase I (bâtiments 1-3, 2-4, 5-7 et 6-8).

	Année de construction ou de dernière rénovation[1]	Surfaces locatives (en m²)	Quote-part du portefeuille[2] (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice[3] (en milliers €)	Taux d'occupation spot[4] (en %)	Taux d'occupation[5] (en %)
Flandre						
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	6,8%	7 879	100,0%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19ème siècle/1985	17 764	3,1%	3 737	100,0%	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,9%	980	100,0%	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,4%	443	100,0%	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	1,0%	1 185	100,0%	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,4%	488	100,0%	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,6%	689	100,0%	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,5%	1 713	100,0%	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 719	1,8%	2 073	99,9%	99,9%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,5%	543	100,0%	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,7%	862	100,0%	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,9%	986	100,0%	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,2%	1 424	100,0%	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	550	100,0%	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	1,1%	1 261	100,0%	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	172	100,0%	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,8%	969	100,0%	100,0%
		188 682	**22,3%**	**25 954**	**100,0%**	**100,0%**
Grand-Duché de Luxembourg						
Axento - Luxembourg ville, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,7%	5 586	97,6%	97,6%
Cubus - Rue Peternelchen, 2370 Howald Luxembourg	2010	4 955	1,4%	1 468	93,6%	93,6%
		17 202	**6,1%**	**7 054**	**96,7%**	**96,7%**
Immeubles disponibles à la location		**702 673**	**98,4%**	**91 743**	**90,1%**	**95,5%**

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.
3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.
5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.

	Année de construction ou de dernière rénovation[1]	Surfaces locatives (en m²)	Quote-part du portefeuille[2] (en %)	Loyers appelés pendant l'exercice[3] (en milliers €)	Taux d'occupation spot[4] (en %)	Taux d'occupation[5] (en %)
Antwerp-Tower - Frankrijklei 5 à 2018 Anvers	En cours de construction	5 784	0,0%	-	-	-
Courbevoie - Courbevoie 13 à 1348 Louvain-La-Neuve	En cours de construction	8 332	0,0%	-	-	-
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Projet de redéveloppement en préparation	3 979	0,0%	-	-	-
PLXL - Bouleverad Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	15 180	0,0%	2 481	-	-
Loi 44 - Rue de la loi 44 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	6 290	0,0%	484	-	-
Loi 52 - Rue de la loi 52 à 1000 Bruxelles	Projet de redéveloppement en préparation	3 821	0,0%	-	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 à 4000 Liège	En cours de construction	21 208	1,5%	563	-	-
WTC 4 - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	Mise en œuvre du permis En fonction de la commercialisation	53 500	0,0%	-	-	-
ZIN - Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	En cours de construction	114 692	0,0%	13 021	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		**232 786**	**1,5%**	**16 549**	**-**	**-**
TOTAL - IMMEUBLES DE PLACEMENT		**935 459**	**99,9%**	**108 292**	**-**	**-**
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	169	-	-
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,0%	432	-	-
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,0%	-	-	-
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,0%	-	-	-
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,0%	253	-	-
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,0%	-	-	-
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,0%	-	-	-
Immeubles détenus en vue de la vente		**19 372**	**0,1%**	**854**	**-**	**-**
TOTAL		**954 831**	**100,0%**	**109 146**	**-**	**-**

1. Année de construction ou de dernière rénovation : l'année de dernière rénovation est reprise quand il s'agit d'une rénovation lourde (des travaux d'investissement conséquents sur l'enveloppe, la structure et/ou les installations primaires de l'immeuble).
2. La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.
3. Il s'agit des loyers perçus au sens de l'Annexe B de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
4. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées / VLE de l'immeuble.
5. Valeur locative estimée (VLE) des surfaces louées et pré-louées / VLE de l'immeuble.

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Au Conseil d'administration de Befimmo SA
Cantersteen 47
1000 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation
du portefeuille immobilier
de Befimmo au 31 décembre 2021.

CONTEXTE

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Befimmo a fait procéder au 31 décembre 2021 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise d'une partie du portefeuille d'immeubles de Befimmo et de Fedimmo tandis que les services d'évaluation de Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services ont été mandatés pour l'expertise d'autres parties du portefeuille Befimmo et Fedimmo.

La partie expertisée par Jones Lang LaSalle est principalement la partie louée par des locataires uniques à Bruxelles ainsi que des projets. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après. Nous sommes également chargé d'établir la Juste Valeur du Droit d'utilisation résultant des contrats de location dans lesquels Befimmo et/ou Silversquare est engagé en sa qualité de preneur. Cette demande résulte de la publication par l'International Accounting Standards Board (IASB) de la norme IFRS 16, entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1ier janvier 2019, qui exige du preneur de comptabiliser au bilan un Droit d'utilisation et une Obligation locative sur les actifs loués. La dite Juste Valeur, telle qu'elle s'entend dans le cadre de l'IFRS 16, est obtenue par l'actualisation des flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. Au 31 décembre 2021, la Juste Valeur cumulée du Droit d'utilisation s'établit à € 36.530.944 EUROS. La juste valeur du droit d'usage des terrains s'établit à 1.848.795 EUROS.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière.

Les services d'évaluation de Cushman and Wakefield indiquent disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opèrent Befimmo et Fedimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

OPINION

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de «Term and Reversion». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de «capitalisation» et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération :

la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficience (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« fair value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006 et comme confirmé par le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2021 s'élève à 2.907.481.126 €

(deux milliards neuf cent sept millions quatre cent quatre-vingt-un mille cent vingt-six euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Befimmo au 31 décembre 2021 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à 2.835.980.332 €

(deux milliards huit cent trente-cinq millions neuf cent quatre-vingt mille trois cent trente-deux euros);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par Cushman and Wakefield et CBRE Valuation Services.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 4,75% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 5,25% sur ce même portefeuille.

Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 95,54%.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 31 janvier 2022



R.P. Scrivener FRICS
Co-Head Valuation Advisory Belux
Pour Jones Lang LaSalle

LE PATRIMOINE EST RÉPARTI COMME SUIT :

Bureaux	Juste Valeur (en millions €)	(en %)
Immeubles disponibles à la location	**2432,2**	**85,8%**
Bruxelles CBD et assimilé	1495,9	52,7%
Bruxelles décentralisé	64,3	2,3%
Bruxelles périphérie	80,9	2,9%
Wallonie	221,3	7,8%
Flandre	391,0	13,8%
Luxembourg ville	178,8	6,3%
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	390,7	13,8%
Immeubles détenus en vue de la vente	13,1	0,5%
Total des immeubles	**2836,0**	**100,0%**
Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux (IFRS 16)[1]	36,5	
Droit d'usage des terrains (IFRS 16)[1]	1,8	
Total des immeubles de placement	**38,4**	
Total	**2874,4**	

1. Une dette liée à ces droits d'usage a été comptabilisée au passif du bilan.



RAPPORT DE GESTION

Rapport Environnemental, Social et de Gouvernance.

RAISON D'ÊTRE DE L'ESG 55

FONDEMENTS ESG : STRATÉGIE ET GOUVERNANCE (IMPACT INDIRECT) 57

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (IMPACT DIRECT) 69

Rapport ESG.

Ce chapitre ESG doit être lu comme le prolongement naturel du Rapport Financier Annuel, traduisant la vision de Befimmo selon laquelle les aspects ESG font partie intégrante de sa stratégie. Le chapitre est structuré en trois sections :

- La partie sur la **raison pour laquelle Befimmo** investit dans l'ESG résume le lien entre l'histoire, l'ADN, l'objectif et les aspects ESG de la Société, mais aussi les principales tendances du marché qui façonnent la stratégie, et conclut sur la démarche ESG de Befimmo.

- **Les fondements ESG** expliquent les principaux «catalyseurs ESG» que Befimmo a mis en place, et continuera à renforcer, afin d'atteindre des objectifs environnementaux et sociaux ambitieux. Ces catalyseurs ont un impact indirect sur les aspects environnementaux (E) et sociaux (S), comme la structure de gouvernance (G), le reporting extra-financier et l'approche pour définir les priorités ESG. En outre, cette partie inclutles fondations du Plan d'Actions 2030, c'est-à-dire toutes les ambitions et réalisations en matière de gouvernance.

- La partie sur **la performance environnementale et sociale** est structurée au moyen d'ambitions et de réalisations concrètes, ayant donc un impact direct sur la performance globale de la Société. Ce chapitre comprend la deuxième partie du Plan d'Actions 2030, incluant toutes les actions environnementales (E) et sociales (S).

Dans ce chapitre, le lecteur est régulièrement renvoyé à d'autres pages du présent Rapport pour plus d'informations.



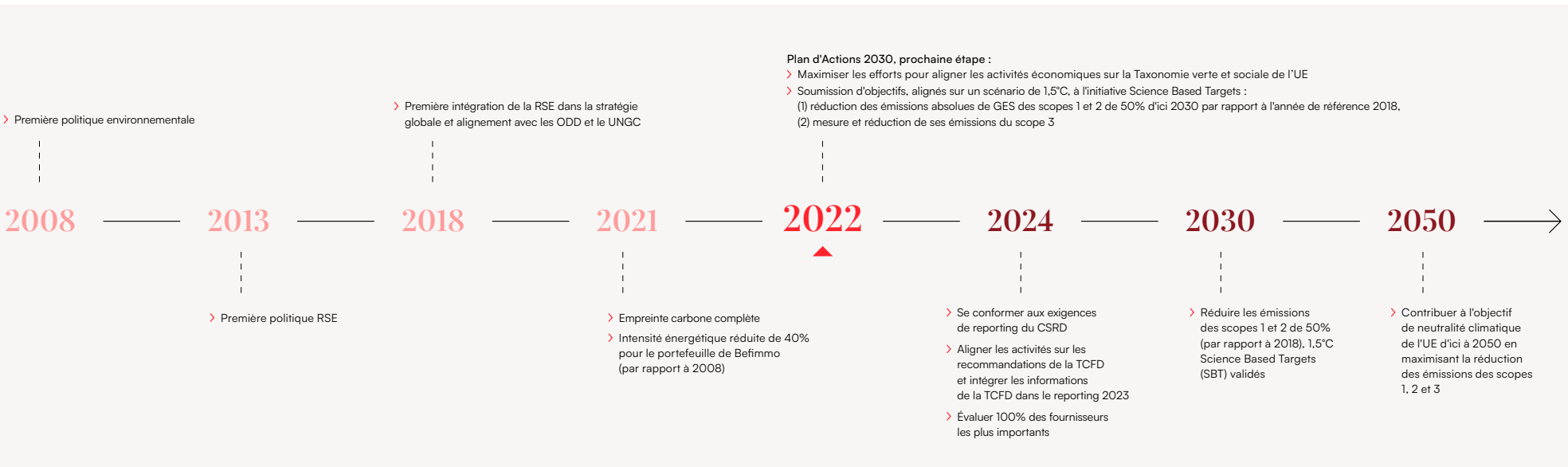
Raison d'être de l'ESG

L'HISTOIRE, L'ADN ET L'OBJECTIF DE BEFIMMO

Depuis sa création en 1995, Befimmo n'a cessé d'investir dans des immeubles durables et de qualité, avec pour objectif d'offrir à ses locataires des espaces de travail attrayants, d'une part, et un dividende sain à ses actionnaires, d'un niveau de rendement équilibré par rapport à son profil de risque, d'autre part.

À partir de 2008, l'accent sur la durabilité a été formalisé à travers la mise en œuvre d'une première politique environnementale. Cette politique a ensuite évolué en une politique RSE en 2013, axée sur l'environnement, les locataires, l'équipe et la gouvernance. En 2018, la responsabilité sociétale a été intégrée pour la première fois à la stratégie globale de la Société, traduisant ainsi la vision de Befimmo.

Pour les années à venir, Befimmo s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer son orientation vers la durabilité, non seulement pour la Société, mais aussi pour son portefeuille immobilier et ses parties prenantes. Cette accélération est l'illustration parfaite de l'ambition de Befimmo de concrétiser davantage sa vision, sa mission et son objectif afin de créer une plus grande valeur pour toutes ses parties prenantes.



PRINCIPALES TENDANCES ESG DU MARCHÉ

Le marché de l'immobilier est plus que jamais influencé par les aspects sociaux et environnementaux, notamment les évolutions démographiques, l'urbanisation, le changement climatique et une multitude de tendances dérivées de la situation pandémique. Ces tendances amplifient et accélèrent certains sujets stratégiques, notamment la tendance à un mode de travail plus hybride et à l'augmentation du travail à distance. Outre ces tendances globales du marché (décrites plus en détail dans la partie stratégie du présent Rapport), certaines tendances spécifiques sont directement liées aux aspects ESG en particulier.

NOTRE STRATÉGIE, P.17

PERTINENCE DE L'IMPACT

Considérer la double matérialité

La notion de matérialité, pour identifier les sujets pertinents pour une société, est devenue un élément central de la stratégie d'entreprise. Mais plus importante encore est la notion de double matérialité, visant à (1) comprendre les impacts des activités d'une entreprise sur les aspects ESG, et (2) comprendre comment les aspects ESG affectent le développement, la performance et la position d'une entreprise.

RÉSILIENCE DE LA STRATÉGIE

Naviguer dans un environnement de plus en plus volatile et obtenir un avantage concurrentiel

Le concept de résilience porte sur la manière d'atténuer les risques, d'anticiper les problèmes et de protéger les investissements contre les effets négatifs d'un environnement externe qui évolue fortement et rapidement.

En même temps, la résilience est bien plus qu'une réaction aux événements ; elle permet également aux entreprises d'identifier et de saisir les opportunités pour leur future croissance durable.

PERFORMANCE

Définir et mettre en œuvre des objectifs ESG pour stimuler la performance

Le passage de la valeur pour l'actionnaire à la valeur pour les parties prenantes (shareholder to stakeholder) et l'extension du principe du triple bilan (Triple Bottom Line principle) ont amené l'ESG à l'ordre du jour de la gouvernance d'entreprise. De nombreux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont à l'origine des attentes en matière de performance. Les immeubles contribuent à près de 40% des émissions mondiales de carbone, ce qui place le secteur immobilier au centre des initiatives des entreprises et des gouvernements et pousse les sociétés à se fixer des objectifs ESG ambitieux pour améliorer leurs performances.

CONCENTRATION SUR L'HUMAIN

Créer des expériences humaines pour accroître la différenciation

Une tendance émergente est la focalisation sur le client final dans les marchés B2B, souvent appelée B2B2C, qui met l'accent sur l'expérience client comme faisant partie des aspects sociaux à aborder, à côté des aspects environnementaux. Cela inclut la santé, la sécurité, le bien-être et la productivité, ainsi que les aspects liés au nouveau mode de travail et de vie dans une ère post-pandémique.

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ

Utiliser les données et les nouvelles technologies comme base pour mener une transformation durable

Les données opérationnelles, financières, environnementales et sociales deviennent des éléments clés de la gestion des entreprises, tant au niveau opérationnel que stratégique. Dans le secteur de l'immobilier, cette tendance est encore plus forte et entraîne l'évolution des immeubles vers des immeubles plus 'intelligents', soutenus par des technologies avancées et plus matures comme l'IdO et l'IA, permettant d'exploiter les immeubles plus efficacement, mais aussi de réduire les coûts opérationnels et d'augmenter le confort des locataires.

DÉMARCHE ESG POUR BEFIMMO

Les aspects ESG étant au cœur de la stratégie de Befimmo, l'accélération de son exécution a également un impact direct sur son élan ESG, à côté de tous les autres facteurs externes et internes décrits dans ce Rapport (c'est-à-dire les tendances du marché mondial et ESG).

À titre d'illustration, le nouveau modèle opérationnel et la spécialisation renforcée des trois nouvelles lignes d'activité de Befimmo renforceront encore davantage la nécessité pour la Société de prendre en compte les besoins spécifiques de ses différentes parties prenantes, ce qui aura un impact sur la segmentation de ses clients et les niveaux de services associés offerts.

La création de valeur sera également diversifiée : à côté de la valeur créée par l'investissement, l'exploitation et le développement de son portefeuille, la proportion de valeur créée par des services de travail hybrides supplémentaires, nouveaux, centrés sur l'utilisateur, à haute valeur ajoutée, fortement motivés par des considérations ESG, continuera à augmenter au fil des années.

Cette vision, traduite dans le modèle de création de valeur de Befimmo décrit précédemment, positionne clairement les aspects ESG au cœur de la réussite de la Société, augmentant la dynamique pour définir et atteindre des objectifs ESG très ambitieux maintenant et dans les années à venir.

NOTRE STRATÉGIE, P.17



Fondements ESG : stratégie et gouvernance (impact indirect)

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG

Au niveau du Conseil

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit la création de valeur durable en établissant la stratégie de la Société dans le cadre de la politique ESG qu'il définit, en mettant en place un leadership efficace, responsable et éthique, et en contrôlant ses performances. Pour ce faire, le Conseil développe une approche inclusive qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes.

Befimmo a pleinement intégré les principes de durabilité dans sa stratégie globale et ses opérations quotidiennes en anticipant les évolutions environnementales, sociales et de gouvernance. Le Conseil d'administration est responsable de la supervision des risques et opportunités ESG au niveau stratégique, de l'alignement avec la stratégie d'entreprise et des progrès réalisés par rapport aux engagements ESG les plus importants.

Conformément à cette stratégie intégrée, le Conseil définit les orientations et les objectifs stratégiques en matière d'environnement (y compris les questions liées au changement climatique et au développement durable), de société et de gouvernance. Il approuve en outre les budgets et les décisions majeures liées à cette stratégie.

LE COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est responsable, entre autres, du suivi des stratégies de gestion et d'atténuation des risques de l'entreprise (ERM - Enterprise Risk Management), y compris les risques ESG. Le Comité surveille également la bonne mise en œuvre de systèmes de contrôle interne adéquats et efficaces ainsi que des politiques de conformité et d'éthique par le Comité exécutif.

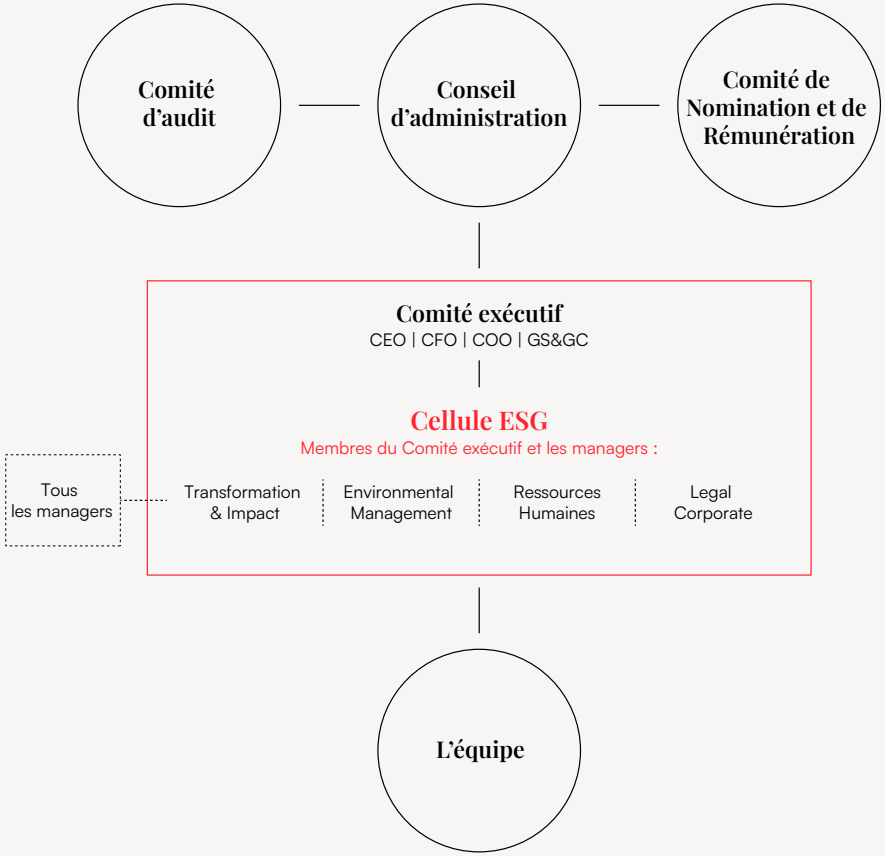
LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Dans l'exercice de ses fonctions, le Comité de Nomination et de Rémunération accorde une attention particulière aux aspects ESG tant au niveau de la nomination qu'au niveau de la rémunération des Administrateurs et des Dirigeants.

La politique de rémunération de Befimmo vise à promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société, et à contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment :

- en fixant des critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, qui sont en ligne avec les objectifs à long terme de Befimmo et qui incluent, en plus des critères de performance financière, des critères supplémentaires et mesurables liés à sa politique ESG et à ses engagements en matière de changement climatique et de responsabilité d'entreprise (mise en place d'objectifs et d'indicateurs ESG spécifiques et réalisation de l'évaluation des performances liées à ces objectifs)
- en mettant en place un plan d'incitation à long terme

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ESG





étalé sur plusieurs années et en récompensant les membres du Comité exécutif par des actions, sous réserve d'une obligation de les conserver jusqu'à la fin d'une période d'attente, couplée à l'obligation de conserver un nombre minimum d'actions pendant la durée de leur mandat
- en veillant à la diversité au sein du Conseil d'administration, du Comité exécutif et en suivant la manière dont la diversité se reflète dans la composition de l'équipe

De cette manière, la politique de rémunération de Befimmo vise à créer un lien étroit entre les intérêts de ses Dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de toutes les autres parties prenantes.

Conformément à son mandat, le Conseil d'administration a procédé à une auto-évaluation en 2021 et a confié cette tâche à un expert externe en gouvernance d'entreprise, qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration, de ses Comités spécialisés et de l'interaction entre le Conseil d'administration et les Dirigeants. Cette auto-évaluation, qui visait également à évaluer que la gouvernance de Befimmo soutient efficacement sa stratégie et tient compte de l'évolution de l'environnement dans lequel elle opère, comprenait des réflexions sur la gouvernance ESG interne de Befimmo.

Au niveau stratégique

La Cellule ESG est une équipe transversale qui constitue un forum pour des discussions régulières et approfondies sur les aspects ESG. Elle est chargée des responsabilités suivantes :
- suivre et respecter la réglementation ESG
- suivre et analyser les tendances et évolutions du marché et partager des informations avec les principales parties prenantes
- élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre de celles-ci)
- rapporter sur les actions mises en œuvre
- veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée

Pour atténuer le risque de séparer les discussions ESG des discussions plus générales sur les affaires, les finances et la stratégie, la Cellule est composée de sept membres stratégiques :
- le Chief Executive Officer (CEO) (membre du Comité exécutif)
- le Chief Financial Officer (CFO) (membre du Comité exécutif)
- le Chief Operating Officer (COO) (membre du Comité exécutif)
- le General Counsel & Secretary General (GC&SG) (membre du Comité exécutif)
- le Head of Environmental Management (HEM)
- la Head of Transformation & Impact (HT&I)
- la Head of Human Resources (HHR) (à partir de 2022)

Cette Cellule se réunit au moins trois fois par an.

Les sujets relatifs au développement durable sont également abordés toutes les deux semaines lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.

Au niveau opérationnel

Les sujets relatifs au développement durable sont abordés chaque semaine lors des réunions des départements Transformation & Impact et Environmental Management.

TRANSFORMATION ET IMPACT

La Head of Transformation & Impact, membre de la Cellule ESG, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois stratégique (élaboration de la stratégie sur les sujets ESG, gestion des relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordination et conduite de projets de durabilité, gestion du Plan d'Actions 2030, rôle de consultant interne pour d'autres départements et encouragement du personnel à adopter le changement). Toutes les activités liées à la responsabilité sociétale, à l'innovation, à la digitalisation et à la durabilité sont réalisées en coopération avec l'équipe interne Transformation & Impact de Befimmo.

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

L'équipe Environmental Management est composée de cinq spécialistes ayant pour mission d'améliorer la performance environnementale du portefeuille. Ces spécialistes comprennent le Green Adviser qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un niveau de confort élevé pour les locataires. Cette équipe se réunit régulièrement afin de mettre en œuvre le Plan d'Actions 2030.

LES RESSOURCES HUMAINES

Le département des Ressources Humaines est chargé de sensibiliser tous les membres de l'équipe à prêter attention à la durabilité, de suivre les initiatives et de continuer à développer la forte culture d'entreprise de Befimmo. Les RH sont également responsables du suivi des aspects sociaux tels que la diversité et l'inclusion, la rétention des talents, l'égalité des chances et le bien-être global au sein de l'équipe.

LEGAL CORPORATE

Le département Legal Corporate suit de près les initiatives réglementaires ESG et collabore à l'identification et à l'exécution des points d'action, et à la définition des priorités en matière d'ESG.

PROPERTY MANAGEMENT

Les Property Managers ont également un rôle important à jouer pour garantir la santé et le bien-être des occupants.

ÉQUIPE

D'autres membres de l'équipe se voient également confier des responsabilités spécifiques liées aux aspects ESG, comme la Head of Legal, le Chief Commercial Officer, le Head of Investments, l'auditeur interne, etc.

De manière générale, l'ensemble de l'équipe est impliqué dans la démarche ESG de la Société, en fonction du domaine d'expertise, et est conscient de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement. Les objectifs décrits dans le Plan d'Actions 2030 pour chaque département sont le moteur d'une réflexion plus durable.

REPORTING EXTRA-FINANCIER

Befimmo est alignée sur différents référentiels et standards reconnus :

- les Dix Principes du UN Global Compact
- 15 des 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies
- les Sustainability Best Practices Recommendations 2017 de l'EPRA
- une référence aux GRI Standards 2021
- les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Aujourd'hui, Befimmo s'aligne également déjà sur la future législation ESG, à savoir la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), en adoptant le principe de double matérialité dans son reporting extra-financier.

La CSRD, ainsi que la Taxonomie de l'UE, deviendront les fondements du reporting sur le développement durable. La CSRD entrera en application pour un grand nombre d'entreprises à partir de janvier 2023 (année de reporting). Aujourd'hui, Befimmo travaille déjà à l'intégration des exigences dans son reporting extra-financier. Ce faisant, la Société ne se prépare pas seulement aux futures réglementations, mais définit également une stratégie claire pour répondre aux questions des parties prenantes externes, qui comprennent les agences de notation, les investisseurs et les gestionnaires d'actifs (par le biais de leurs obligations réglementaires, à savoir le Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR), et d'autres organismes de normalisation et organisations auxquels Befimmo divulgue des informations sur base volontaire.

Toutes les futures réglementations ESG sont décrites en détail dans les États extra-financiers du présent Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS, P.243



1. Les ODD 2 (Faim «Zéro») et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte, car ils ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo.

APPROCHE POUR DÉFINIR LES PRIORITÉS ESG

Befimmo surveille constamment les facteurs externes qui façonnent les activités de la Société afin de sélectionner et de hiérarchiser ses sujets et engagements importants.

Cette approche n'est pas un exercice ponctuel, mais plutôt un processus continu alimenté par le dialogue permanent entretenu avec les parties prenantes de Befimmo, visant à maintenir une connexion solide avec la manière dont leurs attentes évoluent dans le temps et permettant à Befimmo de s'adapter de manière incrémentielle.

Cette approche aide Befimmo à déterminer ses sujets matériels, leurs impacts positifs et négatifs, et leurs pertinences. L'ensemble de la stratégie ESG est alors remis en question en fonction de l'évolution de ces sujets matériels et adapté si nécessaire. La stratégie ESG est contrôlée par le Plan d'Actions 2030 de la Société, qui comprend des objectifs ambitieux afin de continuer à améliorer la performance ESG de Befimmo.

Impact de l'environnement externe sur Befimmo

Befimmo surveille les tendances externes par le biais d'analyses de marché, de la participation à des questionnaires ESG et de l'analyse de référentiels et de normes tels que TCFD, GRI, EPRA, les ODD et le UN Global Compact, afin de comprendre les forces motrices du moment.

De plus, la Société a effectué une analyse des risques début 2019 qui a mené à une revue complète de la matrice des risques fin 2019. Elle est revue annuellement, dans le cadre d'un plan triennal, par le Comité d'audit. Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport financier semestriel et annuel. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité exécutif. Enfin, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

En 2021, Befimmo a inclus le changement climatique dans son processus de reporting et de gestion des risques d'entreprise dans le cadre d'un risque stratégique plus large sur les sujets ESG, à côté des deux risques extra-financiers existants (environnemental et social). Ces trois risques sont détaillés dans le chapitre Facteurs de risquedu présent Rapport.

FACTEURS DE RISQUE, P.172

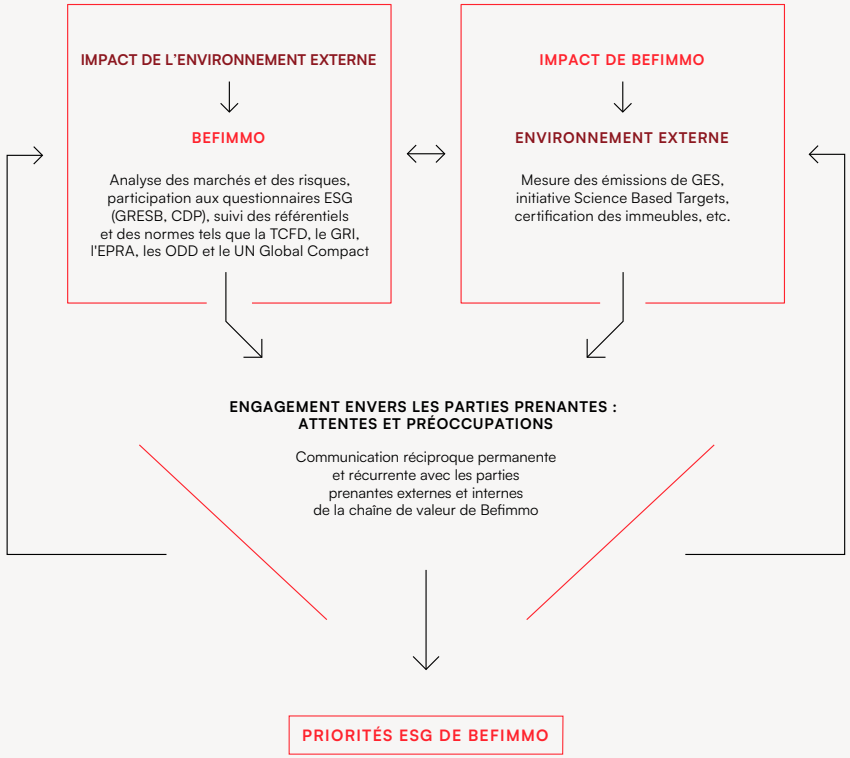
Chacun de ces risques extra-financiers fait l'objet d'une surveillance étroite tout au long de l'année par des départements spécifiques qui mettent en œuvre des actions d'atténuation et de prévention si nécessaire. Les départements concernés sont principalement Environment, les Ressources Humaines, le Property Management, et le Legal Corporate.

Impact de Befimmo sur son environnement externe

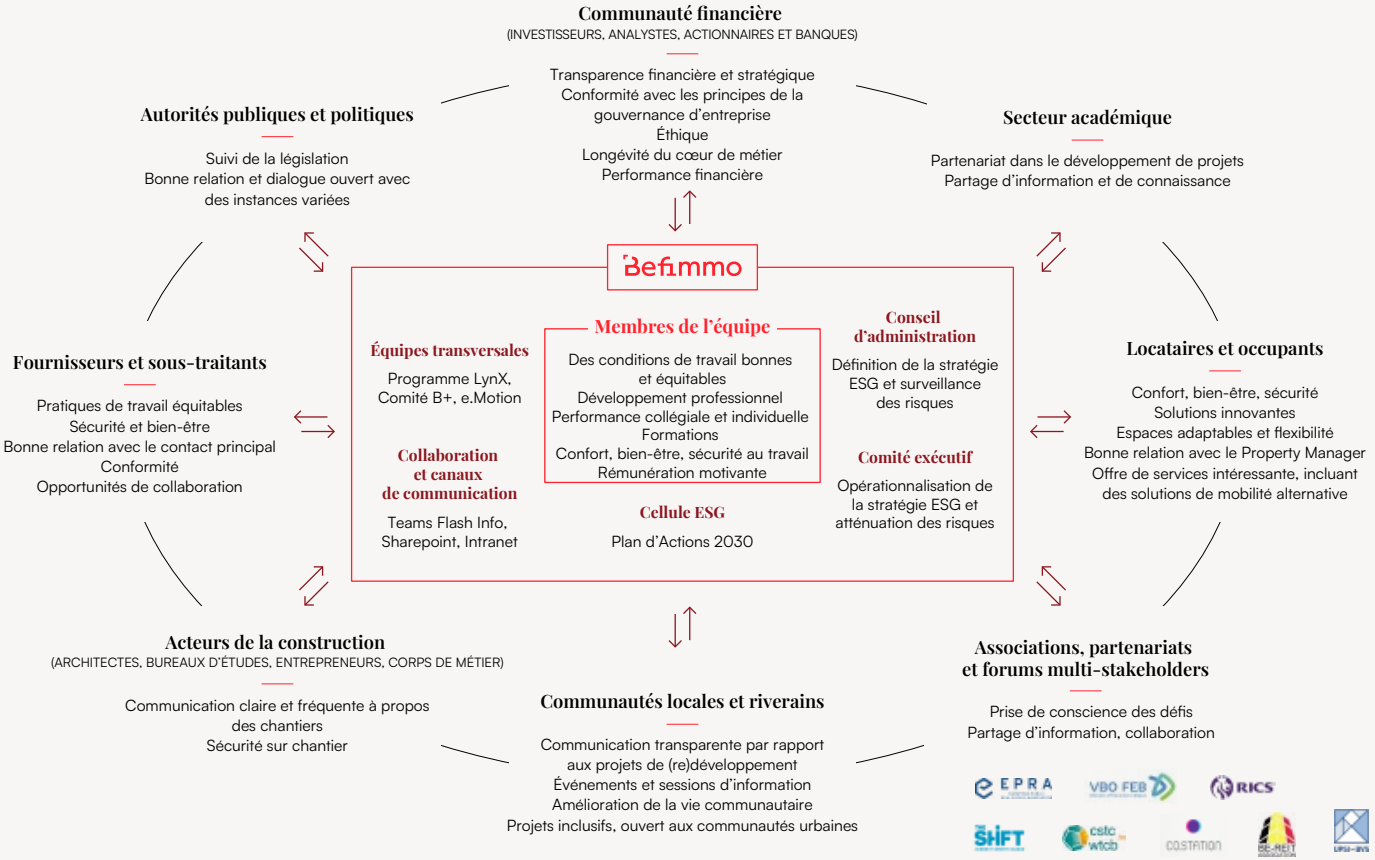
L'un des objectifs de Befimmo est de gérer et de minimiser l'impact des activités de l'organisation sur l'environnement, pour atténuer les risques d'effets néfastes sur le milieu naturel et protéger la santé des êtres humains mais également pour assurer le respect des lois et des règlements.

Befimmo est convaincue que l'impact de l'organisation sur l'économie, l'environnement et les personnes fait

APPROCHE DE LA DOUBLE-MATÉRIALITÉ



PARTIES PRENANTES ET APPROCHE DE LA COMMUNICATION



partie intégrante de communication d'entreprise et de son cadre de reporting. Cela inclut un processus rigoureux de définition des sujets pertinents, de mesure et de communication sur les indicateurs de performance.

Dans ce contexte, Befimmo a toujours été un acteur de premier plan en anticipant les évolutions futures et en adoptant les meilleures pratiques du marché.

Engagement envers les parties prenantes

MÉTHODE DE COMMUNICATION RÉCIPROQUE

Befimmo fédère de nombreux acteurs aux différents stades du cycle de vie de ses immeubles. Afin de répondre au mieux aux attentes individuelles de ses parties prenantes, Befimmo s'efforce d'offrir une communication sur mesure pour chaque groupe de parties prenantes. Chaque partie prenante est donc abordée différemment, par un membre de l'équipe spécifique ayant la meilleure connaissance du sujet, et en utilisant la méthode de communication la plus appropriée.

En instaurant un dialogue constant et proactif avec ses parties prenantes, la Société reste au diapason de ces attentes et d'une société en mutation constante. Parallèlement aux canaux informatiques, la Société privilégie, dans la mesure du possible, les contacts directs qui renforcent les liens humains, gage de riches échanges, au-delà des chiffres et des enquêtes. En outre, une connexion étroite et une relation de confiance sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive.

Mais la Société est également ouverte à la communication et aux contacts provenant de ses parties prenantes. En plus des données de contact générales de Befimmo, des exercices de matérialité et des canaux de communication

spécifiques à certaines parties prenantes (comme le Helpsite pour les locataires), la Société a élaboré une nouvelle version de sa politique de whistleblowing début 2022. Son champ d'application a été étendu pour permettre au personnel de Befimmo de notifier les infractions (1) aux règles du droit de l'Union dans les domaines énumérés par la directive 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 relative à la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union, et (2) en général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo, à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

En 2021, aucune notification n'a été enregistrée dans le cadre de la politique de whistleblowing.

Les informations détaillées sur l'engagement envers les parties prenantes se trouvent dans les États extra-financiers du présent Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS, ENGAGEMENT ENVERS LES PARTIES PRENANTES, P.264

EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

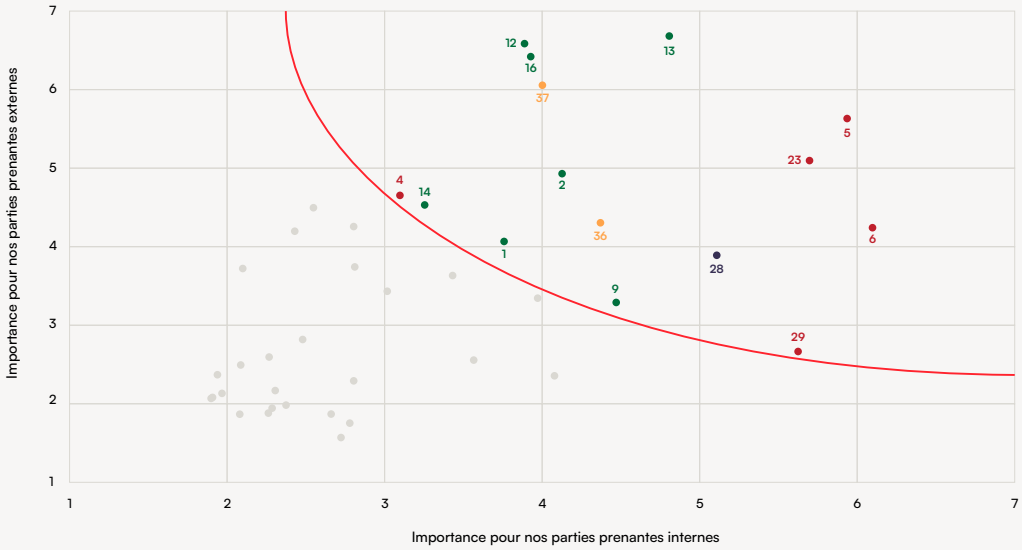
En 2020, Befimmo a revu sa matrice de matérialité afin identifier ses priorités en termes d'ESG. Pour ce faire, Befimmo a approché un panel diversifié de parties prenantes externes et internes. À la faveur d'entretiens, d'ateliers ou d'une enquête en ligne, la Société a pu recueillir de multiples points de vue intéressants.

À travers cette matrice de matérialité, Befimmo a ensuite identifié et hiérarchisé les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), en tenant compte des attentes de toutes les parties prenantes.

15 de ces enjeux ESG ont été soulignés comme prioritaire pour Befimmo.

Les résultats de l'évaluation de la matérialité ont posé les bases de la conception du Plan d'Actions 2030 de Befimmo, qui sera détaillé ci-après.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



ENVIRONNEMENT

- 1 Qualité architecturale
- 2 Fonctions mixtes
- 9 Flexibilité et adaptabilité des immeubles
- 12 Biodiversité
- 13 Consommation d'énergie
- 14 Consommation d'eau
- 16 Économie circulaire

SOCIAL

- 4 Participation des parties prenantes au processus de développement du projet
- 5 Sécurité et santé des occupants
- 6 Confort et bien-être des occupants
- 23 Communication avec les occupants
- 29 Dialogue employé/employeur

GOUVERNANCE

- 28 Éthique et transparence

ENJEUX TRANSVERSAUX

- 36 Innovation
- 37 Intégration des défis ESG dans la politique d'investissements, de gestion et de maîtrise des risques

PLAN D'ACTIONS 2030 : FONDATIONS

Les fondations du Plan d'Actions 2030 sont composées de catalyseurs prioritaires qui abordent la dimension de gouvernance de la stratégie ESG. Cette partie du Plan d'Actions 2030 comporte principalement des objectifs plutôt qualitatifs et contribue indirectement (c'est-à-dire par leur mise en œuvre) à l'amélioration de la performance environnementale et sociale, décrite ci-après.

GOUVERNANCE

- SE COMPORTER DE MANIÈRE ÉTHIQUE
- UTILISER LA RÉGLEMENTATION ESG POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION DURABLE
- ADOPTER UNE STRATÉGIE DE DILIGENCE RAISONNABLE
- PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS VERTS
- MAINTENIR UNE COMMUNICATION TRANSPARENTE

Le Plan d'Actions 2030 complet se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.274



Se comporter de manière éthique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le comportement éthique est d'une importance capitale pour la gestion de l'organisation et la conduite des affaires, afin de créer une relation de confiance avec toutes les parties prenantes et de maintenir une bonne réputation.

ACTION(S)

- Publication de quatre nouvelles politiques
- Préparation de la future Politique des Droits Humains

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Création d'une politique des Droits Humains
> Objectif : publiée d'ici fin 2022

100%

Part des projets de digitalisation vérifiés dans le cadre du GDPR
> Objectif : 100% (objectif permanent)

DESCRIPTION ET APPROCHE

L'un des principaux objectifs de Befimmo est de maintenir des normes éthiques internes exemplaires, en mettant en place les moyens nécessaires pour prévenir, détecter et traiter les comportements non éthiques.

En matière d'éthique, Befimmo applique des normes élevées qui découlent de sa politique d'entreprise, de son statut de SIR et de l'environnement dans lequel elle opère. Le comportement éthique fait partie intégrante de la culture d'entreprise de Befimmo, qui met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice de ses activités. Befimmo respecte en outre les principes de gouvernance d'entreprise énoncés par le Code belge de gouvernance d'entreprise («Code 2020»).

Befimmo a établi un ensemble de politiques et a pris des mesures pour garantir des normes éthiques à tous les niveaux de la Société :

- Charte de gouvernance d'entreprise
- Code d'éthique
- Dealing Code
- Politique de whistleblowing
- Politique de lutte contre la corruption
- Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties, y compris les mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme
- Politique de confidentialité
- Politique de diversité et d'inclusion
- Politique de philanthropie et de partenariat associatif
- Code de conduite pour des fournisseurs
- Politique ESG
- Signataire du UN Global Compact

À l'exception de la Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (qui n'est pas publiée pour des raisons de discrétion), les politiques susmentionnées sont disponibles sur le site internet de la Société (pour les parties prenantes externes) et sur l'Intranet (pour les membres de l'équipe). Le General Counsel & Secretary General fait également des présentations régulières à l'équipe sur ces sujets.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo souhaite accroître la transparence pour ses parties prenantes, en partageant des déclarations sur la façon dont Befimmo se positionne par rapport aux aspects ESG. En 2022, Befimmo travaillera à la mise en œuvre et à la formation des politiques qui ont été modifiées ou nouvellement adoptées :

- Politique de whistleblowing (étendue début 2022)
- Politique de lutte contre la corruption (adoptée début 2022)
- Politique de diversité et inclusion (codifiée début 2022)
- Politique de philanthropie et partenariat associatif (modifiée début 2022)

En outre, Befimmo a l'intention d'adopter une politique des Droits Humains dans un avenir proche.



Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Avec la mise en œuvre des nouvelles directives européennes liées au reporting extra-financier, le champ des entreprises tenues de rendre compte des aspects ESG va s'étendre. Il s'agit d'une étape importante dans l'accélération de la trajectoire de transformation vers plus de transparence.

ACTION(S)

Préparation et alignement progressif du reporting extra-financier au regard des futures exigences des réglementations ESG

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement avec les futures réglementations ESG
> Objectif : entièrement aligné d'ici 2024

DESCRIPTION ET APPROCHE

L'information extra-financière s'est considérablement améliorée au cours des dernières années. Toutefois, des améliorations sont encore possibles, notamment en ce qui concerne les points suivants :

- le renforcement de l'exhaustivité et de la transparence des informations
- la contribution à l'engagement de l'Europe à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050
- l'alignement des pratiques de communication
- la comparabilité des performances ESG entre les entreprises
- la gestion des questions liées à la durabilité dans les propres opérations et les chaînes de valeur en ce qui concerne les droits sociaux et humains

Par conséquent, Befimmo se prépare aux futures réglementations ESG qui amélioreront encore plus le reporting extra-financier. Les principales réglementations qui concernent (in)directement Befimmo sont le règlement sur la Taxonomie, la proposition de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la proposition de la directive de la Gouvernance d'Entreprise Durable Directive, la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), le package Fit for 55 et la proposition de norme européenne sur les obligations vertes.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : GOUVERNANCE, P.273

PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS VERTS, P.67

PERSPECTIVES D'AVENIR

En adoptant de nouvelles politiques et en modifiant les politiques existantes (voir ci-avant) et en mettant l'accent sur l'ensemble de sa chaîne de valeur (voir ci-après), Befimmo vise à anticiper la réglementation à venir.

La Société continuera bien entendu à suivre de près les initiatives réglementaires ESG (en plus des réglementations susmentionnées, en particulier les initiatives sur la Taxonomie sociale et sur la transparence des rémunérations) afin d'identifier les actions à entreprendre en matière d'ESG.



Adopter une stratégie de diligence raisonnable

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Befimmo a un rôle à jouer pour promouvoir un comportement durable et éthique tout au long de sa chaîne de valeur. Afin d'établir des partenariats solides avec ses parties prenantes, celles-ci doivent être intégrées au Plan d'Actions 2030 de Befimmo.

ACTION(S)

- Création d'un nouveau code de conduite des fournisseurs
- Développement d'un processus d'évaluation des fournisseurs

PLAN D'ACTIONS 2030

NOUVEAUX OBJECTIFS

Part des fournisseurs ayant signé le nouveau code de conduite
> Objectif : 100% d'ici 2023

Part des fournisseurs importants[1] évalués
> Objectif : 100% d'ici 2024

Part des fournisseurs importants[1] engagés
> Objectif : 100% d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Locataires et occupants

Befimmo a élaboré et mis en œuvre une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties, comprenant des mesures de prévention contre le risque de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, en vue de l'évaluation préalable des locataires et occupants potentiels avant d'entamer toute relation d'affaires avec eux.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, P.166

Fournisseurs

Pour intégrer davantage la démarche de durabilité dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a rédigé une charte d'achats durables afin de communiquer clairement les engagements qu'elle attend de ses fournisseurs. Cette charte a été publiée sur le site internet de Befimmo début 2018 et son adhésion est incluse dans les conditions générales qui s'appliquent à tous les fournisseurs.

Outre la sensibilisation de sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a également évalué ses 200 fournisseurs les plus importants (représentant 80% du montant achats globaux) en 2020, afin de déterminer s'ils étaient alignés aux valeurs de Befimmo concernant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Befimmo a obtenu des informations précieuses qu'elle a analysées en profondeur. Ce premier exercice a préparé la Société à travailler sur un cadre global pour tous ses fournisseurs. Ce cadre global inclut, en 2021, la mise en œuvre d'un nouveau Code de conduite des fournisseurs et d'un processus d'évaluation des fournisseurs de Befimmo.

Filiales

La stratégie ESG de Befimmo est mise en œuvre au niveau du groupe. Les filiales suivantes sont donc déjà totalement alignées sur la stratégie ESG de Befimmo : Befimmo Property Services SA/NV, Fedimmo SA/NV, Axento SA, Meirfree SA/NV, Vitalfree SA/NV, Loi 52 SA/NV, ZIN in Noord SA/NV, ZIN In Noord 2025 SA/NV et Kubissimmo SARL.

Silversquare, autre filiale de Befimmo, exploite des centres de coworking et développe conjointement un réseau Belux d'espaces de travail flexibles, permettant aux utilisateurs de combiner des espaces de travail de manière à favoriser la créativité, l'innovation et le travail en réseau. Il s'agit d'un élément central de la stratégie de Befimmo, qui répond à l'intérêt croissant des entreprises pour les solutions d'espaces de travail hybrides.

Befimmo et Silversquare ont commencé à travailler conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le Plan d'Actions 2030.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Le processus de diligence raisonnable pour les locataires et les occupants sera étendu aux fournisseurs de la Société. En 2022, Befimmo finalisera son nouveau code de conduite des fournisseurs et déterminera la meilleure façon de le diffuser. La Société mettra également en œuvre un processus d'évaluation des fournisseurs pour tous les fournisseurs «à risque», conformément à sa procédure de diligence raisonnable. L'outil pour cette évaluation des fournisseurs sera également défini en 2022.

En ce qui concerne l'intégration des filiales dans la stratégie ESG globale, une première action concrète sera mise en place avec Silversquare dans le courant de 2022. L'entreprise a travaillé avec un partenaire externe afin de déterminer et d'analyser l'empreinte carbone de ses activités.

Befimmo informera de manière proactive toutes les futures filiales sur la stratégie ESG de la Société, et sur la nécessité d'adopter leur propre stratégie en fonction de leurs activités, en commençant par Sparks.

1. Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.

Promouvoir les possibilités d'investissements verts

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

La promotion des opportunités d'investissements verts est un engagement clair à réaliser des investissements stratégiques dans des projets durables et à créer de la valeur à long terme pour les utilisateurs, les investisseurs et les actionnaires de Befimmo.

ACTION(S)

- Premier investissement dans le cadre du financement vert
- Préparation d'un cadre de prêt lié à la durabilité

PLAN D'ACTIONS 2030

NOUVEL OBJECTIF

Mise en œuvre d'un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)
> Objectif : mise en œuvre en 2022

DESCRIPTION ET APPROCHE

En 2021, Befimmo a finalisé son cadre de financement vert (Green Financing Framework). Il fournit la structure de soutien sur laquelle Befimmo peut émettre des obligations vertes, des placements privés verts ou des financements bancaires verts pour conduire ses objectifs de durabilité. Ce cadre de financement est une extension naturelle et logique de toutes les actions de durabilité et d'environnement que la Société entreprend.

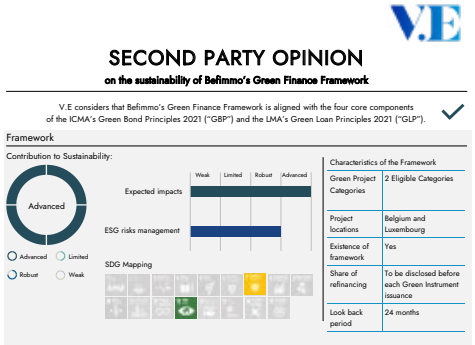
Dans son ensemble, le cadre vise à fournir aux investisseurs les informations nécessaires pour évaluer l'impact environnemental de leur investissement. La Société a donc défini un ensemble de critères pour sélectionner les projets éligibles pour être financés ou refinancés par le produit de tout financement émis dans le cadre du cadre de financement. Ce cadre a fait l'objet d'un Avis Secondaire réalisé par Vigeo Eiris.

À la fin de l'année, Befimmo avait 376 millions € de projets éligibles et au moins 355 millions € supplémentaires de projets éligibles dans sa réserve de développement.

En 2021, Befimmo a émis son premier financement vert pour un montant total de 50 millions €. Le produit a été utilisé pour financer une partie du projet Quatuor.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Au cours de l'année 2022, Befimmo poursuivra ses efforts pour convertir son financement par emprunt traditionnel en formes vertes et durables, en soutenant les engagements durables qu'elle prend sur le plan opérationnel vis-à-vis de ses investisseurs. Elle a donc l'intention d'introduire un cadre pour les obligations et les prêts durables (les Sustainabilty Linked Loans, complémentaires au cadre pour les financements verts) qui définira les objectifs, alignés sur ceux de la SBTi, et les procédures pour tout financement lié à la durabilité qu'elle a l'intention d'émettre. En outre, elle contrôlera et mettra à jour, si nécessaire, son cadre de financement vert pour l'aligner sur la Taxonomie de l'UE.


V.E

SECOND PARTY OPINION

on the sustainability of Befimmo's Green Finance Framework

V.E considers that Befimmo's Green Finance Framework is aligned with the four core components of the ICMA's Green Bond Principles 2021 ("GBP") and the LMA's Green Loan Principles 2021 ("GLP").

Framework

Contribution to Sustainability:

Advanced

Weak Limited Robust Advanced

Expected impacts

ESG risks management

SDG Mapping

Advanced Limited Robust Weak

Characteristics of the Framework

Green Project Categories	2 Eligible Categories
Project locations	Belgium and Luxembourg
Existence of framework	Yes
Share of refinancing	To be disclosed before each Green Instrument issuance
Look back period	24 months

Projet	Quatuor	Paradis Express	ZIN	Total des projets éligibles
Surface	61 613 m²	21 208 m²	114 692 m²	197 513 m²
Date de début du projet	01/01/2018	01/06/2019	01/10/2020	-
Date de livraison du projet	31/03/2022	31/03/2022	30/04/2024	-
Capex dépensé	168,7 millions €	50,2 millions €	135,3 millions €	354,2 millions €
Capex à dépenser	10,9 millions €	9,5 millions €	334,6 millions €	355,0 millions €
Certification	BREEAM Outstanding en phase Design	BREEAM Excellent en phase Design	-	n.a.

Maintenir une communication transparente

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Les investisseurs, les clients, les banques et les régulateurs accordent de plus en plus d'importance à l'information extra-financière, car ils recherchent une plus grande normalisation afin d'inclure les facteurs extra-financiers dans leurs décisions.

ACTION(S)

- Analyse permanente de toutes les questionnaires d'investisseurs pertinents
- Participation accrue aux questionnaires des parties prenantes et donc amélioration de la transparence de Befimmo en termes d'aspects ESG

PLAN D'ACTIONS 2030

3

Nombre de participations annuelles à des questionnaires d'investisseurs

> Objectif : min. 2 questionnaires sur base volontaire par an

DESCRIPTION ET APPROCHE

Depuis des années, Befimmo porte une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting ainsi qu'à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications financières et extra-financières. La Société a constaté un intérêt croissant des investisseurs pour les questions ESG et de développement durable. Les aspects ESG sont de plus en plus intégrés dans les processus d'investissement.

Befimmo s'est alignée aux outils et référentiels les plus ambitieux et les plus complets en matière de développement durable, en adoptant des objectifs concrets, des codes de conduite et des conventions sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : INDEX DU CONTENU GRI, P.245

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD), P.248

Grâce à sa méthode de communication approfondie, normalisée et transparente, la Société a pu obtenir des reconnaissances et des notes élevées pour son reporting extra-financier.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo entend poursuivre l'analyse, le développement et l'amélioration de la communication conformément aux normes de référence en vigueur. Elle maintiendra un niveau élevé de participation à divers questionnaires et utilisera les résultats comme un retour d'information pour continuer à améliorer ses initiatives de développement durable.

CADRES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

RECONNAISSANCES

EPRA sBPR Gold	Gold
EPRA BPR Gold	Gold
CDP	B Management
Gaia Rating	71/100
ISS ESG	C Prime
MSCI ESG Ratings A [2]	A
vigeo eiris	Moody's ESG Solutions 52/100 Robust
SUSTAINALYTICS [3]	16.3/100 Low risk (01.02.2021)
GRESB	84% Standing Investments 84% Developments Green Star status

1. Befimmo a intégré 15 des 17 Objectifs de Développement Durable dans ses activités quotidiennes. Les ODD 2 (Faim «Zéro») et 14 (Vie Aquatique) n'ont pas été pris en compte car ces ODD ne sont pas directement ou indirectement liés aux activités de Befimmo.
2. Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Befimmo de toute donnée de MSCI ESG research LLC ou de ses affiliés («MSCI»), et l'utilisation des logos, marques de commerce, marques de service ou noms d'indices MSCI dans le présent document, ne constituent pas un parrainage, une approbation, une recommandation ou une promotion de Befimmo par MSCI. Les services et les données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'informations, et sont fournis «en l'état» et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des marques ou des marques de service de MSCI.
3. Copyright ©2022 Sustainalytics. Tous droits réservés. Cette section contient des informations développées par Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Ces informations et données sont la propriété de Sustainalytics et/ou de ses fournisseurs tiers (Données tierces) et sont fournies à titre informatif seulement. Elles ne constituent pas une approbation d'un produit ou d'un projet, ni un conseil d'investissement et ne sont pas garanties comme étant complètes, opportunes, précises ou adaptées à un usage particulier. Leur utilisation est soumise aux conditions disponibles sur www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

Performance Environnementale et Sociale (impact direct)

PLAN D'ACTIONS 2030

Cette section se concentre sur les actions environnementales et sociales principales qui sont planifiées et/ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance environnementale ou sociale de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de Befimmo.

ENVIRONMENT

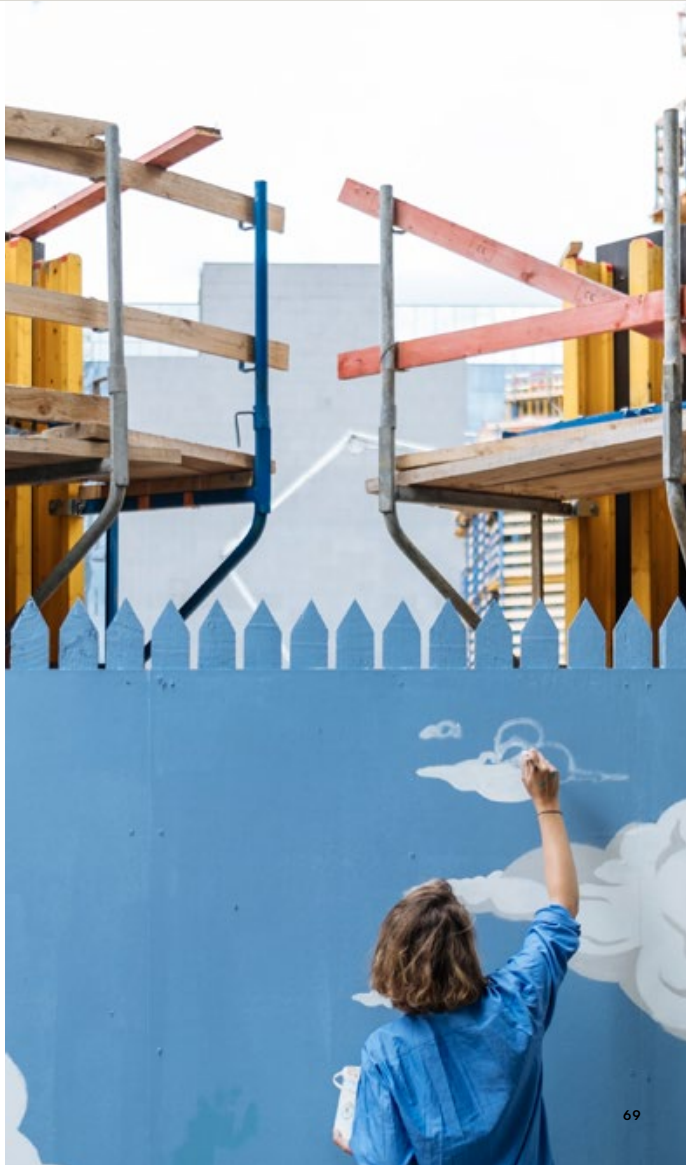
- CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- CONTRIBUER À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- CONTRIBUER À L'UTILISATION DURABLE ET LA PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES
- CONTRIBUER À UNE TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE
- CONTRIBUER À LA PRÉVENTION ET LE CONTRÔLE DE LA POLLUTION
- CONTRIBUER À LA PROTECTION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ
- UTILISER DES SYSTÈMES DE CERTIFICATION POUR FOURNIR DES ACTIFS DURABLES
- FOURNIR DES IMMEUBLES ACCESSIBLES PAR DES SYSTÈMES DE TRANSPORT DURABLES
- CRÉER DES IMMEUBLES INNOVANTS ET DURABLES
- RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉQUIPE

SOCIAL

- PRENDRE SOIN DE L'ÉQUIPE ET DE LA COMMUNAUTÉ
- CONSTRUIRE ET ANIMER DES COMMUNAUTÉS
- AMÉLIORER LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LA SÛRETÉ
- INTÉGRER LES IMMEUBLES DANS LES VILLES

Le Plan d'Actions 2030 complet se trouve dans les États extra-financiers de ce Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PLAN D'ACTIONS 2030, P.274



PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Contribuer à l'atténuation du changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'accord de Paris et le récent 6ème rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de maintenir le réchauffement de la planète en dessous de 1,5°C. L'exploitation et la construction des immeubles représentent désormais près de 40% (28% et 11%) des émissions mondiales de CO_2e liées à l'énergie.

ACTION(S)

- Finalisation du bilan carbone complet de l'activité
- Soumission des objectifs pour les émissions des scopes 1 et 2 à SBTi
- Intégration de l'outil CRREM dans la gestion des risques de l'entreprise

DESCRIPTION ET APPROCHE

Afin de mesurer les efforts déjà réalisés et ceux qui restent à faire pour atteindre les objectifs de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C fixés par la COP21 et l'Europe, Befimmo utilise deux approches complémentaires, à savoir la méthodologie proposée par la Science Based Targets initiative (SBTi) et celle proposée par l'outil CRREM. En janvier 2022, ces deux acteurs ont uni leurs forces et leurs méthodologies pour assurer une approche globale majeure de la décarbonisation opérationnelle des immeubles basée sur la science avec pour objectif ultime d'atteindre le zéro carbone net en 2050.

Befimmo utilise ces deux références dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de décarbonisation qui consiste à développer une approche visant à réduire la consommation d'énergie du portefeuille, à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable autoproduite tout en réduisant la quantité de carbone incorporée dans les projets de (re)développement.

Concrètement :

Pour les projets de (re)développement

- préférence pour la rénovation des immeubles existants plutôt que la démolition et la reconstruction afin de minimiser le carbone incorporé
- conception et développement de projets de (re)développement dans le cadre d'une approche globale en évaluant, réduisant et optimisant les principes et les choix de construction de manière à limiter le carbone incorporé
- maximisation du potentiel de rénovation, d'adaptation future, de démantèlement, de changement d'usage et de circularité pour prolonger la vie des immeubles, et limiter et reporter l'impact de la fin de vie

Les équipes de Befimmo accordent une attention particulière aux phases d'étude et de conception des futurs projets, en termes de choix architecturaux, de choix des matériaux et d'optimisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de CO_2e en phase d'exploitation.

Le choix des matériaux et des techniques utilisés pour les projets est basé sur la portée des travaux à réaliser, avec l'aide des référentiels BREEAM et DGNB et/ou sur des exigences techniques minimales développées en interne (consolidées dans une matrice de qualité). Avec cette approche et cet objectif, Befimmo vise à atteindre une efficacité énergétique qui dépasse les exigences légales.

Pour les immeubles en exploitation

- réduction des émissions de carbone opérationnelles en optimisant la demande d'énergie et en améliorant l'efficacité des immeubles
- évitement du gaspillage d'énergie tout en maintenant des conditions de confort optimales pour les occupants
- développement et maximisation de la part d'autoproduction d'énergie renouvelable
- planification et mise en œuvre de l'élimination des combustibles fossiles dans le portefeuille

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évalués par une équipe technique environnementale, composée de cinq spécialistes qui assistent également les équipes de gestion des projets et des biens immobiliers dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille. En collaboration avec les divisions immobilières de la société, ils s'assurent que les exigences de Befimmo garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux.

Ces équipes peuvent faire appel au Green Adviser interne, qui contrôle l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en assurant un haut niveau de confort aux occupants.

PLAN D'ACTIONS 2030

26%
Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2
> Objectif : réduction de 50% d'ici 2030 (vs 2018)

21%
Augmentation des émissions de GES spécifiques des scopes 1 & 2
> Objectif : réduction de 50% d'ici 2030 (vs 2018)

NOUVEL OBJECTIF
Réduction sur 2/3 des émissions de GES absolues du scope 3
> Objectif: réduction de 2,5% par an jusqu'en 2030 (vs 2018)

88%
Part de la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire
> Objectif: 100% d'ici 2023

1.124 kWC
Puissance installée d'énergie renouvelable
> Objectif: 2.200 kWc d'ici 2025

175 kWh/m²
Intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire
> Objectif: 95 kWh/m² d'ici 2030 (vs 2018)

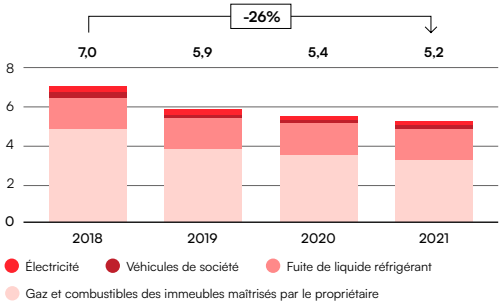
Définition des objectifs scientifiques (SBTi)

Avec l'aide du SBTi et suite à la révision complète de son empreinte carbone conformément au Protocole GHG, Befimmo s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de CO_2e pour chacun des scopes.

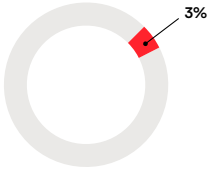
Scopes 1 et 2

Befimmo confirme son engagement envers la SBTi afin de réduire les émissions absolues de CO_2e liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2018.

ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) $ktCO_2e$

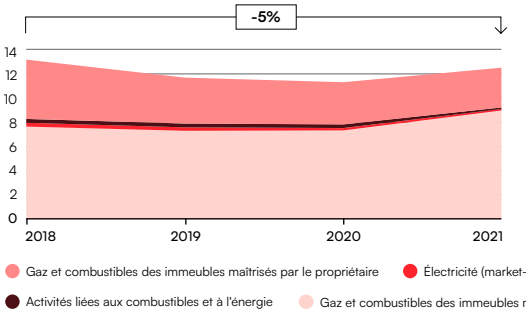


ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2021)

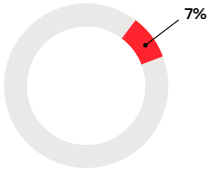


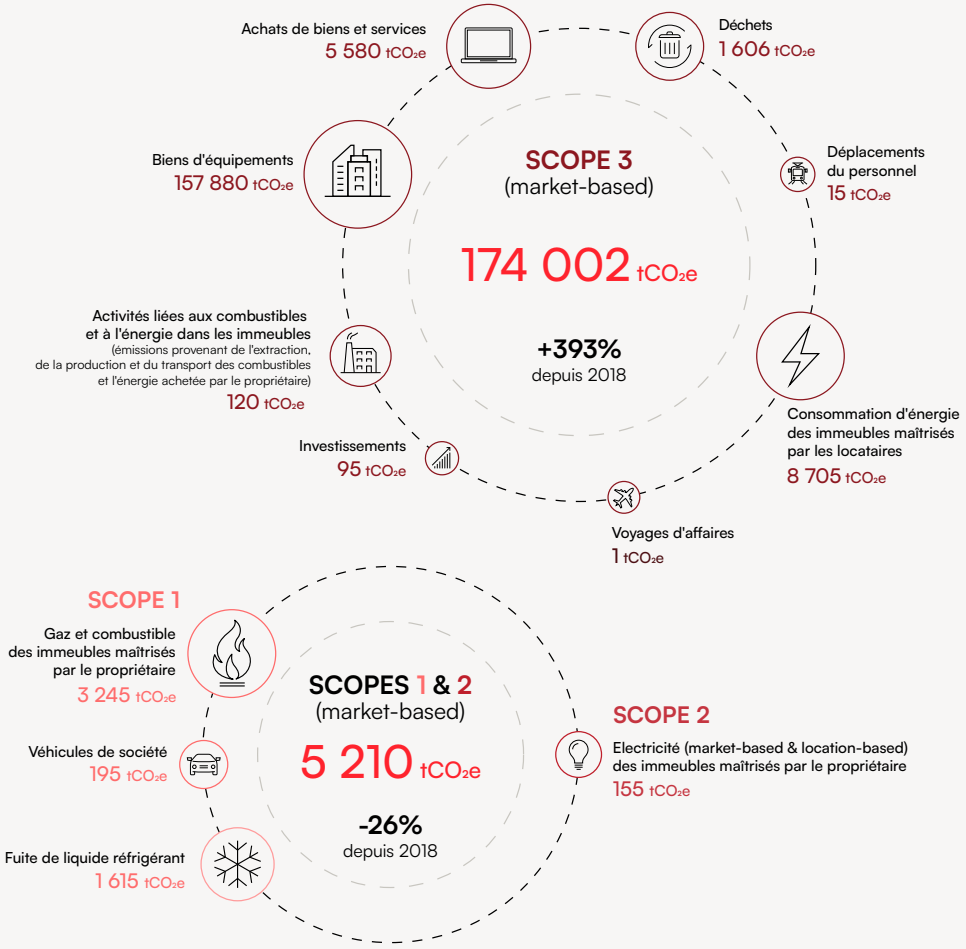
En 2021, la réduction des émissions absolues par rapport à 2018 est de 26% tandis que les émissions liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 5% malgré une augmentation des émissions des immeubles maîtrisés par les locataires.

ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) $ktCO_2e$



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2021)







L'objectif de réduction de 33% des émissions spécifiques liées à l'énergie pour son portefeuille (scopes 1, 2 et 3) publié depuis 2017 a également été révisé pour contribuer à l'objectif principal de réduction de 50% des émissions absolues globales des scopes 1 et 2 d'ici 2030 (ajustement des scopes et de l'année de référence de 2016 à 2018). Befimmo s'engage donc à atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire (scopes 1 et 2) de 8 kg CO_2e/m^2, soit une réduction de 50% par rapport à 2018.
L'objectif de réduction des émissions spécifiques est composé de deux sous-objectifs :

1. Réduction de 50% des émissions de CO_2e liées au combustible (gaz, mazout) des immeubles maîtrisés par le propriétaire.
2. Réduction de 100% des émissions de CO_2e liées à l'électricité et à la chaleur des immeubles maîtrisés par le propriétaire.

Scope 3

Étant donné qu'une très grande partie des émissions totales de Befimmo relève du scope 3, la Société s'engage à effectuer une réduction sur 2/3 des émissions absolues du scope 3 de 2,5% par an par rapport à 2018 jusqu'en 2030, conformément aux recommandations de la SBTi pour le scénario 1,5°C.

Befimmo est consciente qu'une grande partie de ses émissions est liée aux projets de (re)développement qu'elle initie. Elle réalise donc systématiquement des analyses de cycle de vie de ses projets et utilise les résultats de ces analyses pour réduire autant que possible l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles qu'elle met sur le marché.

Analyse de scénarios de décarbonisation et de réduction d'énergie pour le portefeuille et par immeuble (CRREM)

L'outil CRREM développé par un consortium européen permet à Befimmo, en plus de fournir une vision globale de la performance de son portefeuille, de disposer d'un cadre d'évaluation des risques de transition pour chaque immeuble. L'analyse détaillée permet de déterminer le "point de basculement" indiquant le moment où les émissions de CO_2e deviennent supérieures au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris.

Befimmo dispose ainsi d'un indicateur de risque d'obsolescence environnementale lui permettant de prendre en compte les perspectives de rénovations, d'améliorations, de ventes et/ou d'acquisitions des actifs de son portefeuille en fonction de sa stratégie.

Le graphique à droite illustre clairement le fait que Befimmo a commencé à réduire les émissions des scopes 1 et 2 des immeubles maîtrisés dès 2008. Les efforts consentis depuis de nombreuses années sont visibles et les courbes de réduction sont parfaitement alignées avec les trajectoires envisagées par le CRREM pour viser le zéro carbone net en 2050.

Befimmo, sur la base de sa stratégie et des projets connus à l'horizon 2030, est confiante dans sa capacité à maintenir et à atteindre ses objectifs, même si les trajectoires proposées devaient être révisées pour accélérer la transition vers une économie bas carbone.

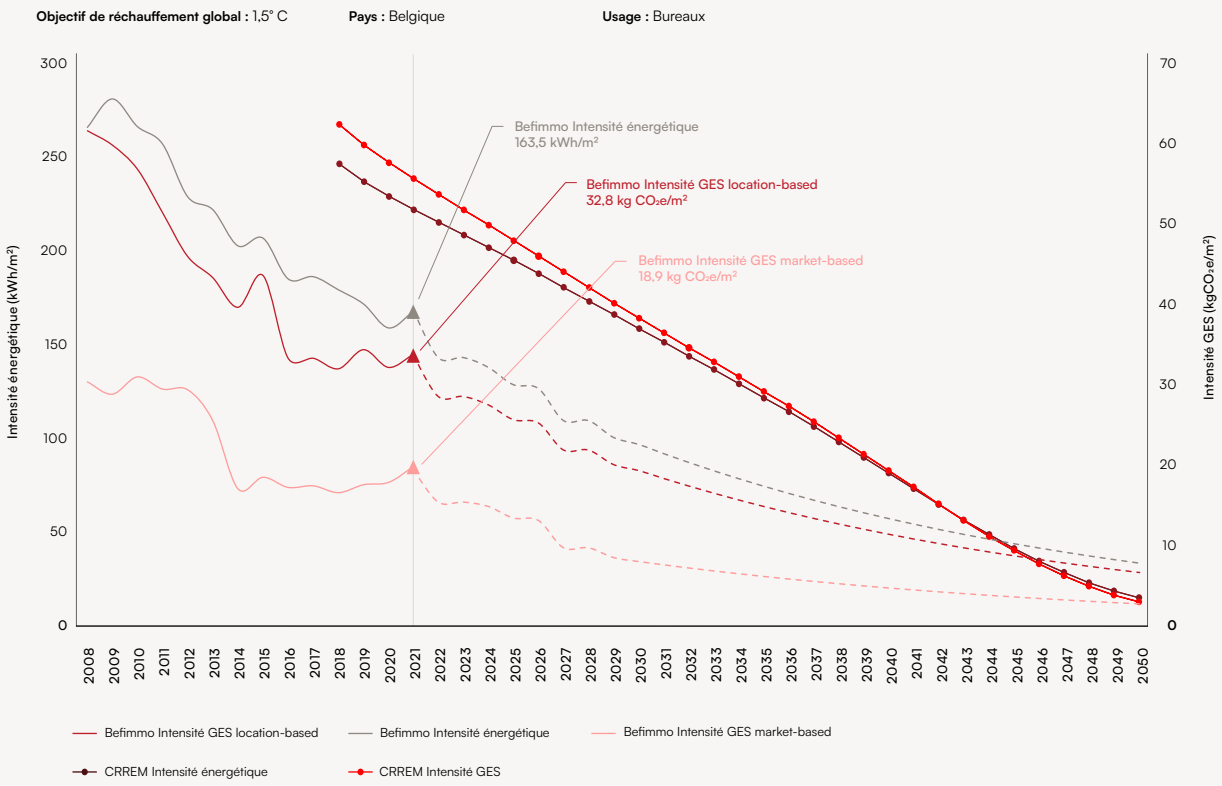
En 2021, les émissions spécifiques (18,9 kg CO_2e/m^2) des immeubles maîtrisés par le propriétaire sont plus élevées que celles de l'année de référence 2018 (15,6 kg CO_2e/m^2). Ce retour à des valeurs antérieures est dû à la pandémie (obligation de sur-ventiler les immeubles) et à la mise à jour rétroactive des facteurs d'émissions de CO_2e. Le modèle de prédiction a été révisé fin 2021 afin de tenir compte des décisions stratégiques de Befimmo. Un retour à des valeurs conformes aux objectifs de réduction est attendu à partir de 2022, notamment en raison du retour dans le portefeuille de certains immeubles performants.

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO_2e par un objectif de réduction de la consommation énergétique spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire. En 2018, la valeur obtenue était de 175 kWh/m² tandis que son objectif est d'atteindre 95 kWh/m² d'ici 2030.

Rôle et importance de la performance énergétique

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM



de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO_2e d'ici 2030-50.

Une priorité essentielle pour Befimmo est de continuer à réduire la consommation d'énergie en veillant à ce que les immeubles en exploitation soient bien gérés et le confort des occupants soit assuré.

Le (re)développement et la commercialisation de nouveaux immeubles performants sont essentiels pour que la société atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Les équipes travaillent ensemble pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO_2e dans l'ensemble de l'entreprise et de la chaîne de valeur.

Befimmo investit en permanence pour améliorer et optimiser les installations techniques existantes.

Les immeubles plus anciens, qui sont moins efficaces malgré les améliorations précédentes, seront progressivement rénovés et remplacés à long terme par des immeubles plus efficaces que ce qui est exigé par la loi. Befimmo pense à l'avenir et s'aligne sur la vision politique européenne en matière de construction durable.

D'ici 2026, environ 50% de la surface des immeubles maîtrisés par le propriétaire n'aura pas plus de cinq ans.

La consommation d'énergie spécifique totale des immeubles maîtrisés par le propriétaire en 2021 est supérieure de 6% à celle de 2020. La raison principale étant la consommation plus importante de combustible pour le chauffage des immeubles. Ces derniers ont été sur-ventilés afin de faire face à la pandémie, tandis que le besoin de chaleur a été plus important en raison de conditions météorologiques moins favorables qu'en 2020.

En 2021, la consommation d'énergie électrique spécifique des immeubles maîtrisés par le propriétaire est stable et en ligne avec 2020. Ces dernières sont anormalement basses en raison de la pandémie et de la moindre occupation des espaces.

Réduire l'utilisation des combustibles fossiles et augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable

D'ici 2030, Befimmo vise à réduire de 50% ses émissions directes de CO_2e liées à l'achat de combustibles de chauffage pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

Afin d'atteindre cet objectif, les projets de (re)développement sont conçus pour réduire au maximum les besoins en chauffage (hautes performances d'isolation, optimisation des gains extérieurs, etc.) en répondant à ces besoins par des solutions alternatives aux combustibles fossiles telles que la géothermie et/ou les pompes à chaleur, et en maximisant la production d'énergie renouvelable.

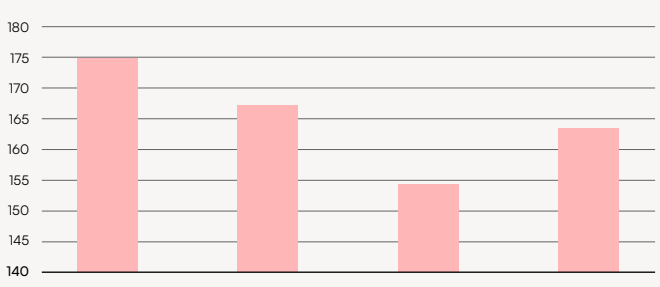
Contrat de fourniture d'électricité pour le portefeuille

Befimmo a signé un contrat de fourniture d'électricité verte pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire. Cela n'empêche pas la société de poursuivre ses initiatives et actions concrètes de réduction de la consommation.

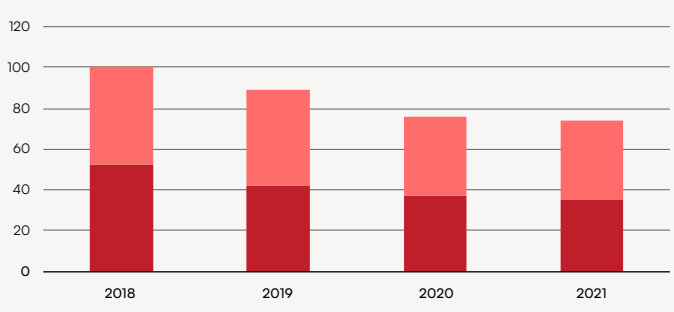
Afin de s'assurer que l'électricité consommée dans l'ensemble des immeubles qu'elle maitrise soit verte, Befimmo s'est fixé comme objectif, dès que cela sera techniquement et administrativement possible, de reprendre les compteurs des installations électriques privatives qu'elle ne maîtrise pas et de les intégrer dans un contrat d'énergie verte qui couvre déjà plus de 88% de la consommation totale du portefeuille.

Cela implique, d'une part, la mise en œuvre de travaux d'infrastructure de réseau dans certains de ses immeubles et, d'autre part, la sensibilisation permanente des occupants de certains sites sur lesquels Befimmo n'a pas la maîtrise de la fourniture d'énergie.

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DES IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KWH/M²)



INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉLÉCTRICITÉ DES IMMEUBLES MAÎTRISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (KWH/M²)



3.067 M²

de panneaux solaires (566 kWc) et un système géothermique en boucle fermée de 460 kWth pour Quatuor

6.877 M²

de panneaux solaires (1.124 kWc) pour le portefeuille



Optimiser le fonctionnement des installations techniques
En 2018, Befimmo a installé un nouveau logiciel dans certains de ses immeubles pour analyser les données des systèmes de régulation.

Dans un premier temps, toutes les données des régulateurs programmables ou autres du réseau sont enregistrées à intervalles réguliers pour créer un système de «big data»[1]. Le logiciel traite les données pour présenter des informations synthétiques et pratiques permettant d'analyser le comportement des installations en temps réel ou ultérieurement. Il permet de comprendre le fonctionnement exact des processus et de détecter tout problème de conception, de régulation ou de contrôle des installations. En cas de problème, l'outil peut examiner la chaîne de processus qui a conduit au dysfonctionnement et en retrouver la cause. Il est donc utile pour limiter la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Befimmo va poursuivre le déploiement de cette solution. La Société a également investi dans des systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour certains de ses immeubles qui n'avaient pas encore été équipés. Ces installations permettront de réaliser de nouvelles économies d'énergie et un meilleur suivi des conditions de confort.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO_2e à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide de SBTi, du CRREM et de son bilan carbone.

La plupart de ses projets de (re)développement comprennent des panneaux solaires; d'ici 2025, Befimmo vise à doubler la capacité installée (kWc). Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur.

En parallèle, Befimmo évaluera toutes les possibilités de stimuler et de soutenir la production d'énergie renouvelable, notamment par la mise en place de contrats de fourniture d'électricité verte avec une garantie d'origine des producteurs locaux.

Befimmo et Silversquare ont commencé à travailler conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le Plan d'Actions 2030. Les deux équipes continueront à travailler ensemble pour réduire l'empreinte carbone de leurs activités.

1. En fonction de la taille de l'immeuble et du nombre d'installations techniques, le nombre de points de mesure se situe entre 12.000 et 18.000.

Contribuer à l'adaptation au changement climatique

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

La mise en œuvre des recommandations de la TCFD aide la Société à contribuer à l'adaptation au changement climatique et à disposer d'un modèle d'entreprise et d'une stratégie compatibles avec la transition vers une économie durable, avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5°C qui contribue à l'objectif de rendre l'UE climatiquement neutre d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris.

ACTION(S)

Première mise en œuvre des recommandations de la TCFD afin de contribuer à l'objectif de rendre l'UE climatiquement neutre d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Alignement aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

> Objectif : alignement complet d'ici 2023

DESCRIPTION ET APPROCHE

En 2021, Befimmo a entamé la mise en œuvre des recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Cette déclaration volontaire permet aux entreprises d'intégrer les risques et les opportunités liés au changement climatique dans leurs processus de gestion des risques et de planification stratégique.

Befimmo souhaite mener une réflexion approfondie sur sa création de valeur à long terme dans un contexte où les impacts liés au changement climatique continueront de croître à une vitesse accrue. En comprenant comment le monde pourrait évoluer selon différents scénarios climatiques à long terme, et en rétroplanifiant ceux à plus court terme, Befimmo sera en mesure d'améliorer son Plan d'Actions 2030 par des investissements fondamentaux, non seulement pour atténuer le risque mais aussi pour construire un modèle d'entreprise rentable saisissant les opportunités de cette nouvelle réalité future.

La TCFD a structuré ses recommandations autour de quatre thèmes, à savoir la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs et objectifs. Depuis 2011, Befimmo publie ses informations sur le changement climatique par le biais du CDP (Carbon Disclosure Project), qui fournit un mécanisme de reporting conforme aux recommandations de la TCFD.

Plus de détails sur le référentiel TCFD et les mises en œuvre des recommandations peuvent être trouvés dans les États extra-financiers du présent Rapport.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.248

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo vise à fournir des informations quantitatives sur les sujets liés au climat, au fur et à mesure qu'elle intègre les recommandations de la TCFD dans ses activités.



Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques

POURQUOI EST-CE IMPORTANT?

La croissance démographique, l'urbanisation, la pollution et les effets du changement climatique, tels que les sécheresses persistantes, exercent une pression énorme sur les réserves d'eau de l'Europe et sur sa qualité.

ACTION(S)

Installation d'un dispositif de détection des fuites complété par des détecteurs de présence et d'arrêt automatique sur les blocs sanitaires de l'immeuble
Arts 56 - réduction de la consommation d'eau de plus de 50%

PLAN D'ACTIONS 2030

175,8 L/M²

Consommation spécifique d'eau

> Objectif : 226,5 l/m² d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Au cours du cycle de vie d'un immeuble, sa consommation d'eau a un impact écologique important.

Lorsque les surfaces perméables sont limitées, le moyen le plus évident pour limiter la consommation d'eau de ville et soulager le réseau d'égouttage est l'installation de systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de tels systèmes dans les immeubles existants est souvent complexe et coûteuse. Le manque d'espace et la disposition du réseau sanitaire et de drainage peuvent rendre ces projets non rentables et le bilan environnemental global négatif.

Befimmo accorde donc une attention particulière, dans chacun de ses projets de (re)développement, à l'intégration de systèmes de récupération d'eau de pluie, de bassins d'orage, ainsi que de systèmes de recyclage des eaux grises, de détection des fuites et d'appareils à faible consommation, en suivant les directives fournies par le référentiel BREEAM, les exigences de la Taxonomie de l'UE et ses propres normes de qualité internes.

Dans certains projets, comme le ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra l'eau provenant du rabattement de la nappe phréatique à la disposition des parties prenantes publiques.

22 IMMEUBLES

équipés d'un système de récupération des eaux de pluie ou souterraines

→ 24% du portefeuille (m²/m²)

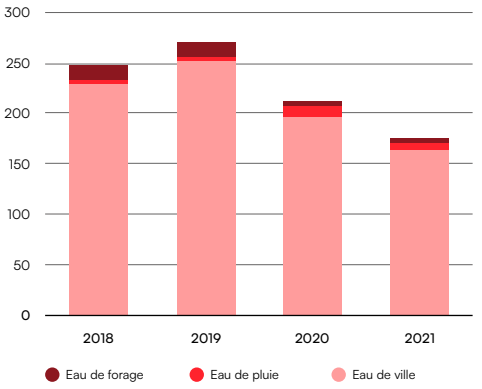
Cette eau disponible en permanence pourra être utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces publics. De cette manière, Befimmo entend participer à l'intégration de ses projets dans la ville et réduire leurs impacts sur la société.

La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus faible (-18%) en 2021 qu'en 2020. Ce faible niveau de consommation est principalement lié à une diminution de l'occupation des immeubles suite à la pandémie.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo continuera à surveiller la consommation, à remplacer les équipements obsolètes par des équipements performants et à sensibiliser les utilisateurs ainsi que les sociétés de maintenance.

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (L/M²)



La Société évaluera également les possibilités d'installer des dispositifs de détection de fuites complétés par des détecteurs de présence et d'arrêt automatique sur les blocs sanitaires, conformément aux exigences des référentiels BREEAM et DGNB, dans son portefeuille d'exploitation et ses projets de (re)développement.

4.600 M³ D'EAU DE PLUIE RÉCUPÉRÉS

→ 4% de la consommation annuelle totale

Contribuer à une transition vers une économie circulaire

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le secteur de la construction en Europe est responsable de plus de 35% de la production totale de déchets. Il génère également une part très importante des gaz à effet de serre et consomme 50% de tous les matériaux extraits.

ACTION(S)

Réalisation d'un inventaire des matériaux existants ayant un potentiel de réutilisation avant chaque rénovation

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets[1] qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux

> Objectif : 100% (objectif permanent)

84%

Part des projets adaptables[2]

Objectif : 100% d'ici 2030

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN).
2. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).

DESCRIPTION ET APPROCHE

L'un des prérequis à tout projet de rénovation de Befimmo est la réalisation d'un inventaire des matériaux existants ayant un potentiel de réutilisation. Cet inventaire permet d'établir avec l'équipe Design un plan de réutilisation visant à maximiser la réutilisation des matériaux sur ou hors site. Ce plan est pris en compte dans l'établissement du dossier de curage.

Befimmo exige également la prise en compte de l'adaptabilité future des projets à d'autres fonctions pour chacun de ses projets de (re)développement, et ce en portant une attention particulière à l'emplacement et au dimensionnement des circulations verticales et des trémies techniques, ainsi qu'à la polyvalence de l'enveloppe. En pratique, des plans pour d'autres fonctions que celles initialement prévues sont établis pour chaque projet, par l'équipe Design.

Ces deux exigences en matière de circularité s'inscrivent dans la démarche de Befimmo visant à réduire la production de déchets et l'utilisation des ressources liées à son activité, aujourd'hui et dans le futur.

Par ailleurs, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets, qu'ils soient d'exploitation ou de construction, afin de maximiser leur taux de recyclage. En 2021, 55% des déchets d'exploitation ont été détournés de la mise en décharge ou de l'incinération. Le taux de recyclage des déchets de construction a atteint 93% et moins de 1% a été envoyé en décharge.

En outre, sur les petits chantiers de rénovation en cours en 2021, environ 20 tonnes de matériaux ont été dirigés vers une filière de réutilisation.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Sur base de l'expérience acquise grâce à la réalisation d'inventaires et de plans de réutilisation des projets en phase de conception, Befimmo souhaite dès 2022 réfléchir à l'établissement d'un niveau minimum de réutilisation à atteindre dans chaque projet.



Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Malgré d'importantes améliorations au cours des dernières décennies, la pollution continue de nuire aux citoyens et aux écosystèmes. Elle est à l'origine de multiples maladies physiques et mentales, et constitue l'un des cinq principaux facteurs de perte de biodiversité. La pollution a un impact important sur la société et les écosystèmes, notamment les coûts liés à la santé, les coûts d'assainissement (par exemple, le traitement des déchets, la décontamination des sols) et la perte de services écologiques.

ACTION(S)

Réalisation d'un état des lieux de l'état du sol du portefeuille

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

> Objectif permanent

DESCRIPTION ET APPROCHE

Choix des matériaux et des produits

Depuis 2017, Befimmo a développé un ensemble d'exigences qui doivent doit être prises en compte lors de l'élaboration des cahiers des charges. Certaines de ces exigences concernent le choix des matériaux, par exemple :

- envisager l'utilisation de matériaux de récupération
- donner la priorité aux matières premières disponibles localement
- promouvoir l'utilisation de matériaux et d'éléments issus de la production/exploitation durable (par exemple : certification FSC ou PEFC pour le bois et les matériaux à base de bois)
- utiliser des matériaux basés sur des matières premières renouvelables
- favoriser les produits à contenu recyclé
- choisir des matériaux et des éléments ayant un faible impact sur la santé humaine (par exemple : la classification A+ ou l'écolabel pour la peinture, le vernis, le revêtement ou la colle)
- utilisation de TOTEM pour comparer les variantes de choix des matériaux
- privilégier les matériaux robustes et faciles d'entretien
- parmi les options techniquement valables : choisir le matériau ou le produit le plus respectueux de l'environnement et de la santé (des travailleurs et des occupants) (par exemple : certification C2C pour la le tapis)

Ces exigences s'inspirent des référentiels de durabilité, des meilleures pratiques, etc. et évoluent en fonction des progrès technologiques et des retours d'expérience du terrain.

Gestion des sols et zones protégées

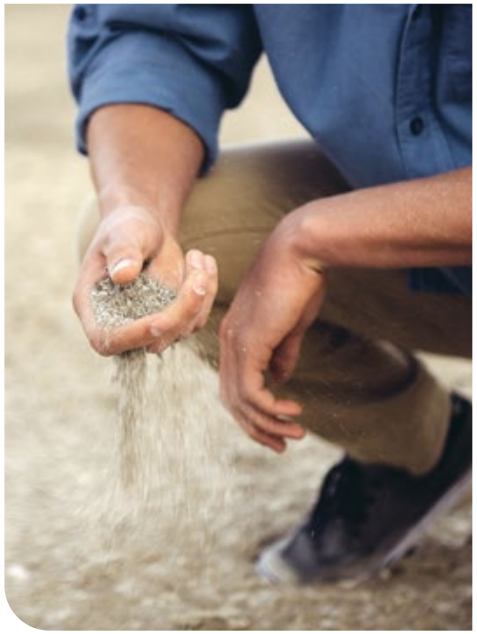
La réglementation belge aborde un grand nombre d'aspects liés à la contamination des sols.

Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re)développement incluant des sites potentiellement contaminés (brownfield). Ces études sont également conformes aux attentes et aux critères de la Taxonomie de l'UE.

En outre, en 2021, Befimmo a établi une cartographie de l'état du sol de son portefeuille. Cette cartographie tient compte de la présence de toute activité potentiellement dangereuse pour le sol ainsi que des informations historiques relatives à chaque site. Cet outil précieux permet une gestion efficace des risques, la mise en œuvre de mesures de prévention de la pollution et, si nécessaire, la réalisation d'études spécifiques requises.

PERSPECTIVES D'AVENIR

En 2021, Befimmo a lancé une étude visant à améliorer et à compléter ses exigences minimales liées au choix des matériaux afin de les aligner sur les dernières bonnes pratiques énoncées, par exemple, dans les référentiels BREEAM, DNGB et WELL. Les travaux se poursuivront en 2022 et comprendront également la prise en compte des critères de la Taxonomie de l'UE.



Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'accès à la nature dans nos villes n'a jamais été aussi important. La nature et les environnements naturels offrent de nombreux services et solutions, allant de l'amélioration de la santé et du bien-être des citoyens à la résolution de problèmes (urbains) contemporains tels que les inondations, le contrôle de la température et la lutte contre la pollution atmosphérique.

ACTION(S)

Étude détaillée sur six sites

PLAN D'ACTIONS 2030

EN COURS

Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille

> Objectif : 100% des actions recommandées mises en œuvre d'ici 2025

DESCRIPTION ET APPROCHE

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la nature et la biodiversité.

Befimmo limite son impact sur l'environnement et contribue à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles en réservant une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale. De manière générale, la réglementation en Belgique aborde un grand nombre d'aspects liés à la biodiversité. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re) développement.

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur les référentiels BREEAM et DGNB, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2021 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Au cours de l'année 2020, Befimmo a réalisé une étude sur le potentiel d'amélioration de la biodiversité de l'ensemble de son portefeuille. Dans une première phase, 29 sites présentant un potentiel intéressant ont été identifiés, parmi lesquels Befimmo a sélectionné neuf sites prioritaires. Six sites ont fait l'objet d'études détaillées par un écologiste mettant en évidence les mesures d'améliorations de la biodiversité en prenant en compte la faisabilité technique et financière. Les premières mesures, dont une analyse des contrats d'entretien des abords, ont été mises en œuvre en 2021 et se poursuivront en 2022.

PERSPECTIVES D'AVENIR

La mise en œuvre de mesures d'amélioration pour les six sites identifiés lors de l'étude d'amélioration de la biodiversité apportera des résultats concrets dès 2022, tandis que tous les sites identifiés lors de la première phase feront l'objet d'une attention particulière d'ici 2030.

Au cours de l'année 2022, les contrats d'entretien des espaces verts des sites identifiés seront adaptés afin d'éliminer, dans la mesure du possible, tous les herbicides, de ne planter que des espèces indigènes et de maximiser les prairies fleuries.

Pour les projets de (re)développement, Befimmo réalisera systématiquement des études d'impact environnemental conformément à la Taxonomie de l'UE.



Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Les certifications incitent à mettre en œuvre des immeubles et des processus durables sur le long terme. Elles fournissent une évaluation et une définition objectives de la durabilité des immeubles. Les certifications donnent aux investisseurs une indication comparable de la performance d'un portefeuille.

ACTION(S)

Renouvellement de l'écolabel Eve® pour le site du Goemaere

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets certifiés[1]

> Objectif : 100% (objectif permanent)

2.8%

Part du portefeuille certifié «In-Use»

> Objectif : 35% d'ici 2022

65%

Part du portefeuille éligible, couvert par un certificat de performance énergétique

> Objectif : 100% d'ici 2022

DESCRIPTION ET APPROCHE

L'approche de Befimmo en matière de certification environnementale se situe à différents niveaux.

Au niveau de l'entreprise : Système de Management Environnemental : ISO 14001 (2015)

Depuis 2010, le Système de Management Environnemental (SME) de Befimmo est certifié ISO 14001 (2015) pour assurer une approche systématique et contribuer à la mise en œuvre et au suivi durable de ses engagements. Les procédures du SME couvrent l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble.

Au niveau du portefeuille : Certifications BREEAM, DGNB, WELL

Pour les projets de (re)développement, Befimmo souhaite que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires.

Tous ses projets de (re)développement sont donc certifiés par des référentiels reconnus (BREEAM, DGNB, WELL).

Befimmo applique également ces référentiels à ses immeubles en exploitation. Tous les immeubles maitrisés ont été certifiés BREEAM en 2010-2011 et un programme d'amélioration sur cinq ans a permis d'atteindre un niveau minimum Good pour la partie Asset.

Befimmo a fait le choix stratégique jusqu'en 2021 de ne renouveler les certificats de ces immeubles que si les travaux effectués peuvent justifier une amélioration du score obtenu. Ceci explique le faible nombre d'immeubles disposant d'un certificat valide.

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).
2. La surface totale des immeubles en exploitation à Bruxelles est de 354.508 m².

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.259

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

Certificats de performance énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour la plupart de ses immeubles en Région bruxelloise (65%). Elle vise à certifier 100% de ses immeubles à Bruxelles[2] d'ici 2022. La classe des certificats pour les immeubles construits avant le 31 décembre 2020 est alignée aux exigences de la Taxonomie de l'UE.

ÉTATS EXTRA-FINANCIERS : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, P.259

INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.116

Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2021. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Une fois la recertification BREEAM/DGNB In-Use accomplie en 2022, Befimmo évaluera l'intérêt et les possibilités d'augmenter les scores obtenus.

Créer des immeubles innovants et durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Le (re)développement et l'exploitation des immeubles nécessitent d'importantes quantités d'énergie et de ressources, telles que le sable, le gravier et le ciment. Les immeubles sont responsables d'environ 40% de la consommation d'énergie de l'UE et de 36% des émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie.La création de projets innovants vise à utiliser consciemment les ressources disponibles, à minimiser la consommation d'énergie et à préserver l'environnement. La digitalisation permet de maîtriser les coûts, d'améliorer les performances des immeubles et le confort des locataires.

ACTION(S)

- Conception des immeubles en accord avec les principes de l'économie circulaire
- Mise en œuvre d'installations techniques intelligentes («smart») dans le portefeuille de Befimmo
- Utilisation du BIM pour tous les projets de (re)développement

PLAN D'ACTIONS 2030

84%

Part des projets[1] innovants

> Objectif : 100% d'ici 2025

1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).

DESCRIPTION ET APPROCHE

Befimmo vise à créer des projets innovants grâce à diverses techniques telles que l'utilisation raisonnée des ressources, le BIM et la construction intelligente.

Utilisation des ressources

La réalisation des objectifs environnementaux de Befimmo repose sur le respect de ses exigences minimales et sur le suivi de certifications environnementales ambitieuses, mais aussi, pour chaque projet, sur la recherche des meilleurs matériaux, techniques et technologies applicables. À cet égard, ZIN s'est distingué, entre autres, par l'utilisation à grande échelle de béton à base de granulats recyclés et par l'exigence de la certification C2C pour un grand nombre de matériaux. Les projets en cours de conception poursuivent cette même philosophie, par exemple en visant à maximiser la réutilisation et l'upcycling ou en recherchant des matériaux à faible impact carbone et environnemental.

Building Information Management (BIM)

La transition digitale de Befimmo s'est caractérisée par la généralisation de la gestion des informations sur les immeubles à tous les projets de (re)développement. L'approche BIM consiste à développer des projets à l'aide d'un prototype digital 3D de l'immeuble, selon des processus collaboratifs, en construisant une base de données normalisée et fiable des immeubles.
Pour Befimmo, les principaux avantages de cette approche sont la maîtrise des coûts, l'amélioration des performances de l'immeuble et le confort des locataires.
À travers le BIM et la digitalisation des procédés, Befimmo a l'ambition :

- d'optimiser les processus de collaboration et de cocréation de ses projets de (re)développement, de la conception à l'exploitation
- de créer un continuum de données entre la conception, l'exécution, l'exploitation et la gestion des immeubles
- d'optimiser la gestion des immeubles en fournissant des données fiables et actualisées (associées à des plans digitaux), accessibles à tous et compatibles avec des outils informatiques de gestion des immeubles
- d'assurer la cohérence de la gestion digitale de son patrimoine immobilier
- d'organiser la production de données qui seront à la base des innovations (IoT, smart building, etc.) et de la croissance durable (circularité, maîtrise des consommations, etc.)

Immeubles intelligents (smart buildings)

La digitalisation regroupe un ensemble d'initiatives visant à rendre les immeubles «intelligents». Basés sur les nouvelles technologies, le partage des données et une conception centrée sur l'utilisateur, les immeubles intelligents permettront à Befimmo d'investir, de développer et d'exploiter un réseau d'immeubles efficaces sur le plan social et environnemental.

Afin d'atteindre cette efficacité, Befimmo :

- collecte et traite les données des immeubles grâce à la méthodologie BIM
- recueille les réactions des utilisateurs et des clients par le biais d'un portail digital centré sur l'utilisateur, appelé «Befimmo App»

Ces informations permettent à Befimmo :

- d'améliorer la durabilité des immeubles
- d'adapter ses espaces en fonction de l'évolution du monde du travail et de la société
- de proposer des services liés au coworking, à la mobilité, à la restauration et aux loisirs pour les parties prenantes des immeubles
- de se connecter et dialoguer avec les occupants et les communautés de Befimmo (notamment via la Befimmo App)
- de fournir une gestion opérationnelle et des services pertinents de premier ordre, et contribuer aux innovations sociétales

Enfin, Befimmo vise à offrir des expériences exemplaires de travail, de rencontre, de partage, de vie tout en créant des communautés de personnes autour d'espaces et d'intérêts.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Toujours dans l'optique d'améliorer la circularité des projets et de systématiser la mise en œuvre des passeports de matériaux, Befimmo a initié en 2021 une analyse de plusieurs plateformes de gestion circulaire des ressources. Ce travail devrait aboutir en 2022 sur une stratégie à appliquer à l'ensemble des projets.

Concernant la mise en œuvre de technologies smart, l'ambition de Befimmo est de transformer ou développer 90% du portefeuille d'actifs core en Smart Building d'ici 2025.

Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Les villes sont le moteur de l'économie moderne et abritent des millions de personnes. Aujourd'hui, 70% de la population de l'UE vit dans des villes et ce chiffre devrait atteindre près de 84% en 2050 ; 23% des émissions de gaz à effet de serre dues aux transports dans l'UE proviennent des zones urbaines.

ACTION(S)

- Développement de 12 fiches d'accessibilité
- Intégration du système de gestion des parkings dans la Befimmo App
- Développement de services et de solutions de mobilité douce
- Installation de bornes de recharge supplémentaires

PLAN D'ACTIONS 2030

67%

Part du portefeuille qui offre de réelles solutions de mobilité

> Objectif : 100% d'ici 2030

5%

Part du portefeuille disposant d'au moins 30% de places de parking équipées de bornes de recharge.

> Objectif : 100% d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Avec son approche centrée sur cinq villes (5-city approach), Befimmo veut se concentrer sur les villes clés en expansion, en fonction de la réorientation du secteur et des opportunités de croissance. Ces villes ont été sélectionnées, entre autres, en fonction de leur excellente accessibilité par les transports publics.

Pour Befimmo, un immeuble offre de réelles solutions de mobilité lorsque la fréquence des transports publics, la diversité et l'accès aux solutions de mobilité sont tous satisfaisants.

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité douce non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les bornes de recharge électrique. En 2021, 67% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de la mobilité pour l'ensemble du portefeuille de Befimmo est en cours de mise en œuvre, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. Befimmo poursuivra l'élaboration d'un inventaire des solutions de mobilité pour chaque immeuble prioritaire au cours de l'année 2022. Cet inventaire permet d'identifier les immeubles facilement accessibles par les transports publics et autres mobilités douces mais aussi ceux offrant des solutions de mobilité et la qualité de ces solutions.

12

fiches d'accessibilité élaborées en 2021

Mobilité douce

Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité douce exemplaires, avec des douches et des casiers et des parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte les vélos électriques, les vélos pliants, les vélos cargo et les scooters. Le nouveau parking à vélos du Central, inauguré en novembre 2021, est l'exemple parfait de l'avenir de nos parkings à vélos et servira de modèle pour d'autres immeubles.

Au Central, Befimmo propose également à ses locataires cinq vélos partagés, disponibles via une application.

Optimisation des parkings

Etant donné que de nombreux utilisateurs des immeubles de Befimmo se déplacent encore en voiture, l'optimisation des parkings a été poursuivie, avec, entre autres, la digitalisation des accès.

Au cours de l'année 2021, Befimmo a travaillé à la digitalisation de ses services, dont la dématérialisation de la gestion des parkings dans ses immeubles smart. Le système de gestion des parkings a été intégré à la Befimmo App, afin d'offrir une gestion dynamique et efficace des places de parking et du contrôle d'accès. En plus de ce service, Befimmo offre encore davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs places de parking (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés.

Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la fin de la motorisation thermique dans la prochaine décennie.

> 350 POINTS DE CHARGE DANS 22 IMMEUBLES

La première priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur. La Société fait partie d'un groupe de travail avec l'UPSI, les pompiers de Bruxelles, la compagnie d'assurance et d'autres experts afin d'analyser chaque opportunité d'installer des bornes de recharge.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maximise le nombre de bornes de recharge en tenant compte des implications techniques et pratiques dès la phase de conception.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo continuera à améliorer la mobilité autour de ses immeubles ainsi que les infrastructures de mobilité :

- création de fiches d'accessibilité supplémentaires pour les immeubles stratégiques
- développement de nouveaux parkings à vélos et d'installations basées sur le parking exemplaire du Central
- extension des vélos partagés à d'autres immeubles de Bruxelles
- développement des fonctionnalités du système de gestion des parkings : gestion des locataires, reporting, analyses d'utilisation, mutualisation des espaces, etc.
- mise à disposition d'un système de gestion de charge des véhicules efficace via le système de gestion de parking Cobrace à Bruxelles

Réduire l'impact environnemental de l'équipe

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

L'équipe fait partie d'un écosystème composé de la Société, de ses filiales, de ses fournisseurs et d'autres parties prenantes. La décarbonisation de notre écosystème est essentielle pour engager l'équipe et montrer l'exemple.

ACTION(S)

- Mise en œuvre du budget fédéral de mobilité
- Mise en œuvre d'une politique de stationnement
- Utilisation d'un système de gestion de parking
- Système innovant de gestion de l'énergie

PLAN D'ACTIONS 2030

88%
Part des factures entrantes électroniques
> Objectif : 100% d'ici 2022

91%
Part des factures sortantes électroniques
> Objectif : 100% d'ici 2022

24%
Part de l'équipe qui a changé sa mobilité
> 40% d'ici 2025

NON MESURÉ
Quantité de déchets
> Objectif : 0 kg/ETP d'ici 2030

DESCRIPTION ET APPROCHE

Mobilité de l'équipe

La relocalisation du siège social de Befimmo au centre de Bruxelles dans son immeuble Central, réalisée en 2021, illustre parfaitement sa stratégie et l'importance accordée à l'accessibilité multimodale de ses espaces de travail, pour les utilisateurs de l'immeuble et sa propre équipe.

Ce déménagement a également été l'occasion pour Befimmo de proposer de nouvelles idées et solutions à son équipe pour changer leurs habitudes et améliorer leur mobilité

Moyens financiers :
- introduction du budget fédéral de mobilité depuis janvier 2021
- intégration de solutions de mobilité via son plan cafétéria (mychoice@BEFIMMO)
- remboursement de tous les frais liés aux déplacements en transports publics

Moyens organisationnels :
- mise en place d'une politique de stationnement
- utilisation d'un système de gestion du stationnement pour optimiser l'utilisation des emplacements de parkings

En pratique :
- participation de l'équipe à un jeu de mobilité
- organisation de formations sur l'utilisation du vélo à Bruxelles

Parmi les membres de l'équipe qui peuvent bénéficier d'une voiture de société, 24% optent déjà pour un budget mobilité ou pour un véhicule électrique, hybride ou GNC. Après cinq mois au sein de son nouveau siège, 59% de l'équipe utilise les transports publics et 6% le vélo pour se rendre au travail. Seuls 30% des membres de l'équipe utilisent leur voiture pour se rendre au Central.

Outre le fait que Befimmo encourage les membres de son équipe à renoncer à l'utilisation de la voiture, l'entreprise poursuit la verdurisation de sa flotte.

En 2021, les émissions moyennes par véhicule (CO_2e/km) de l'ensemble de la flotte étaient inférieures de 12% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement. Les émissions de CO_2e liées aux véhicules ont diminué de 17%, passant de 303 tonnes en 2019 à 251 tonnes en 2021. Fin 2021, moins de 12% des voitures en commande sont avec une motorisation thermique contre 65% d'hybride rechargeable et 23% d'électrique.

Consommation d'énergie

La consommation d'électricité et de gaz a globalement augmenté en 2021 par rapport à 2020. Une partie de cette augmentation peut s'expliquer par le fait que 2020 a été une année particulièrement chaude par rapport à 2021 et que les débits de ventilation des bureaux ont été augmentés en raison de la pandémie, malgré une occupation moindre des locaux en ligne avec le reste du portefeuille.

Dans son nouveau siège, plutôt que de ventiler et de climatiser partout, tout le temps, Befimmo a opté pour un système flexible. Le confort est assuré dans les espaces occupés, la ventilation est renforcée en fonction de la densité d'occupation, via des capteurs de CO_2. L'utilisateur a également la possibilité d'ouvrir les fenêtres pour profiter de la ventilation naturelle et de la fraîcheur de l'extérieur. Dans certaines conditions, il n'est pas conseillé de ventiler naturellement, car cela présente un risque de destruction d'énergie et l'utilisateur n'en est pas toujours conscient. C'est pourquoi Befimmo a complété ce système par un plan de communication innovant développé en interne et qui est actuellement en phase de test. Les données de tous les capteurs de l'immeuble (détection de présence, température, CO_2, capteur d'humidité, météo) sont analysées par un algorithme qui aide l'utilisateur à adopter le comportement adéquat. En fonction des besoins, l'immeuble incite les utilisateurs à ouvrir les fenêtres pour limiter les besoins de ventilation et de climatisation, ou à garder les fenêtres fermées afin de garantir l'efficacité du système de climatisation. À long terme, Befimmo effectuera une analyse plus approfondie de la réponse de l'occupant aux conseils émis par l'immeuble et testera ainsi l'efficacité de cette solution innovante.

Déchets et utilisation du papier

En raison de la pandémie et du déménagement du siège, il n'a pas été possible de comparer la production de déchets et la consommation de papier avec les années précédentes. Befimmo reprendra l'initiative de réduction et de mesure des quantités de déchets produits dans le but d'atteindre l'objectif de zéro déchet d'ici 2030.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo continuera à promouvoir la mobilité verte, non plus avec une «politique de voiture de société» mais plutôt avec une «politique de mobilité», où tous les membres de l'équipe peuvent gérer leur mobilité en fonction de leurs besoins et en combinaison avec d'autres alternatives de mobilité (transports publics, mobilité douce, etc.).

12%

DES MEMBRES DE L'ÉQUIPE ONT CHOISI LE BUDGET FÉDÉRAL DE MOBILITÉ

PERFORMANCE SOCIALE

Prendre soin de l'équipe et de la communauté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT

Prendre soin de l'équipe de Befimmo et investir dans des solutions de bien-être est d'une importance capitale pour la motivation et la productivité globales.

ACTION(S)

- Déménagement du siège social
- Politique de mobilité
- Nouvelle charte de télétravail

PLAN D'ACTIONS 2030

89%
Taux de satisfaction globale de l'équipe
> Objectif : 95% (objectif permanent)

4.2/10
Satisfaction charge de travail
> Objectif : 8/10 (objectif permanent)

6/10
Satisfaction équilibre vie professionnelle/vie privée
> Objectif : 8/10 (objectif permanent)

50%
Participation aux groupes de travail transversaux
> Objectif : 75% d'ici 2030

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE 2021

Le CENTRAL : un nouveau siège au cœur de Bruxelles
L'équipe Befimmo a encore une fois fait preuve d'une grande capacité d'adaptation en déménageant vers des bureaux au cœur de la capitale et proche des transports en commun. Grâce à une politique de mobilité, Befimmo a offert à son équipe de multiples façons de se déplacer pour les trajets domicile-lieu de travail et les déplacements professionnels. Nos équipes Project, Design et IT ont réalisé un travail formidable pour faire de notre espace de travail un lieu accueillant, chaleureux, parfaitement équipé et surtout confortable !

Le retour à un travail en mode hybride
Au printemps 2021, Befimmo s'est dotée d'une charte de télétravail résolument responsabilisante et flexible. Les membres de l'équipe bénéficient d'une grande autonomie dans l'organisation de leur temps de travail en ce, y compris les jours de télétravail qui, en temps normal, sont fixés à deux jours par semaine. La Société est persuadée que l'autonomie dans le travail ainsi que la flexibilité et donc l'équilibre vie privée/vie professionnelle est un facteur clé de l'engagement. Dans son enquête de satisfaction, le sentiment d'autonomie atteint un excellent score de 7.8.

La transition de CEO
Pour une équipe stable comme celle de Befimmo, le changement de CEO était un défi de taille et l'occasion de se remettre en question. L'arrivée de Jean-Philip Vroninks le 1er juin a soufflé un vent de fraîcheur et a apporté un autre regard sur ses pratiques. Un plan de gestion du changement a été présenté fin 2021. La nouvelle stratégie de Befimmo s'accompagne naturellement d'une politique RH adaptée qui a pour ambition de soutenir le changement, la culture du développement personnel et collectif, la performance et le bien-être.
Cela se concrétise par l'adoption d'un outil de gestion managérial qui sera lancé début 2022.



LES PILIERS RH DE BEFIMMO

Les équipes de Befimmo sont engagées, dynamiques et optimistes. Elles ont développé un know-how exceptionnel ces 25 dernières années tout en gardant une grande ouverture vers le monde de demain et son évolution qu'elle soit liée au monde du travail ou à nos modes de vies. La confiance dans l'avenir, assortie d'une rigueur et d'une anticipation du monde de demain font la force de l'équipe Befimmo.

La politique RH a pour ambition de soutenir cette équipe dans son engagement, son développement et son bien-être. De plus, l'arrivée d'un nouveau CEO et l'évolution de notre Société sont une opportunité incroyable pour mettre la stratégie RH au service de la stratégie de Befimmo tout en continuant à garder l'humain au cœur de ses préoccupations.

Les trois piliers de la philosophie RH sont brièvement expliqués ci-après. Pour accéder à l'ensemble des informations relatives aux RH, veuillez consulter le document dédié à la philosophie RH publié sur le site internet de la Société.



TALENT ET PERFORMANCE

En investissant dans le développement continu de l'équipe, tant à titre individuel que collectif, nous avons créé une équipe stable, extrêmement motivée, experte et consciente des enjeux futurs, dans l'évolution de son métier et de ses relations. Dans un monde qui évolue de plus en plus vite, il est aussi indispensable d'identifier et d'attirer les meilleurs talents, porteurs de la transformation et des compétences de demain. Befimmo encourage la diversité, source d'échange et de créativité. Qui mieux qu'une équipe diversifiée pour répondre aux demandes évolutives du monde de demain.



BIEN-ÊTRE

Le bien-être est un pilier central du monde du travail de demain: le bien-être physique, dans des environnements agréables, ergonomiques, bien équipés et sécurisants, et le bien-être psychosocial, avec la flexibilité permettant à chacun d'atteindre son propre équilibre. Befimmo souhaite aller au-delà de ces principes de base et créer dans ses immeubles des environnements agréables et inspirants. Il est donc logique qu'elle le fasse avant toute chose pour son équipe.



COMMUNAUTÉ

Chez Befimmo, nous comprenons la notion de communauté à deux niveaux. D'abord dans la stimulation de ce que partagent au quotidien les individus et dans le renforcement des liens qui les unissent entre eux et à Befimmo. Ensuite, dans l'impact que Befimmo et son équipe ont sur le monde extérieur en tant qu'acteur sociétal responsable.

DESCRIPTION ET APPROCHE

Talent et performance

Développer l'équipe individuellement et collectivement

Maximiser le talent des membres de l'équipe est essentiel pour Befimmo. La Société permet donc à son équipe d'accéder à des formations de haute qualité et à des opportunités de développement afin d'accroître l'efficacité dans son travail.

Chaque membre de l'équipe ou chaque département peut proposer une formation à tout moment à son responsable et au département RH. Tous les nouveaux arrivants reçoivent une formation supplémentaire pour se familiariser avec la méthode de travail de Befimmo, comme une introduction obligatoire à la documentation sur la gouvernance et une formation à la norme ISO 14001.

Les membres de l'équipe ont également la possibilité de participer à des projets transversaux, qui couvrent des sujets liés au business, à l'organisation interne, à l'innovation et à la digitalisation, tel que le programme LynX.

En termes de mobilité interne, dès qu'un poste se libère, la description du poste est publiée sur l'Intranet. Cela donne la possibilité aux membres de l'équipe de changer de fonction sans quitter la Société. Les possibilités de mobilité interne et de gestion des talents permettent de limiter la rotation («turnover») du personnel et de maintenir une forte motivation.

Outre le dialogue permanent, chaque membre de l'équipe reçoit une évaluation annuelle, orientée vers la communication et le développement du personnel. Befimmo a intégré des objectifs et des réalisations en matière de développement durable dans le document d'évaluation de chaque membre de l'équipe, ce qui renforce la sensibilisation interne aux questions de développement durable.

Identifier, attirer et retenir les bonnes personnes

La politique de recrutement de Befimmo se fonde autant sur des valeurs communes que sur des soft skills et des compétences techniques. En outre, tout au long du processus de recrutement, de la publication des offres d'emploi aux entretiens de sélection, la Société n'exprime aucun jugement qui pourrait être considéré comme discriminatoire.

Befimmo applique une politique salariale alignée, ouverte et diversifiée, sans aucune différence fondée sur le genre, l'origine, les convictions ou l'orientation sexuelle. Le package salarial comprend entre autres un salaire de base conforme à la commission paritaire 200 et une série d'avantages non financiers tels que des chèques-repas, une large couverture en matière de soins de santé et des solutions de mobilité étendues.

Assurer le dialogue social

Befimmo respecte les règles fixées par Loi sur le travail, telles que l'abolition du travail des enfants, l'âge minimum d'embauche, le salaire minimum et les horaires de travail. La Société applique également d'autres réglementations, telles que :

- les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)
- les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
- les principes du UN Global Compact

L'entreprise s'engage à suivre ces conventions et principes dans sa stratégie, sa culture et ses opérations quotidiennes, et à les promouvoir dans sa sphère d'influence.

Concrètement, toute forme de discrimination (directe ou indirecte) au sein de l'équipe est interdite et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne.

Befimmo vise à toujours garder une approche centrée sur l'humain et un dialogue ouvert avec toute son équipe sur tous les sujets. En termes de changements majeurs au sein de l'entreprise, aucune réorganisation n'a eu lieu chez Befimmo depuis sa création. Si toutefois une réorganisation devait avoir lieu, une approche équitable serait appliquée. Le nombre de semaines de préavis fourni aux membres de l'équipe avant la mise en œuvre de changements opérationnels importants susceptibles de les affecter considérablement est conforme à la législation belge.

Enfin, le droit à la liberté d'association et à la négociation collective est assuré par des élections sociales obligatoires, qui ont lieu tous les quatre ans. En 2020, ce processus a été interrompu en raison de l'absence de candidats. Les prochaines élections auront lieu en 2024.

Au cours de l'année de référence, aucun cas de non-respect de la législation et de la réglementation sociale et économique n'a été signalé..

Encourager la diversité, l'inclusion et l'égalité des chances

La diversité est considérée comme une source de partage des connaissances pour Befimmo. Notre politique de recrutement est ouverte à la diversité et sans critères de sélection liés directement ou indirectement au genre, à l'âge, au handicap, à l'origine, aux convictions ou à l'orientation sexuelle.

Diversité des genres

Befimmo présente une parité homme-femme excellente dans son équipe (54%-46% H/F) et dans son Comité exécutif (50-50% H/F). Elle soutient l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes en termes d'accès à l'emploi, de formation, de promotion et de conditions de travail. La politique salariale garantit un traitement équitable des hommes et des femmes, en se basant uniquement sur des critères non genrés, tels que la cohérence interne et les benchmarks sectoriels.

Diversité
Les caractéristiques visibles et non visibles de chaque individu

Inclusion
Combiner les différentes caractéristiques de chaque personne afin d'atteindre un but commun

Diversité des âges

La répartition par âge de Befimmo est très diversifiée. 12% des membres de l'équipe ont moins de 30 ans, tandis que 20% ont plus de 50 ans. Befimmo s'engage à continuer d'attirer de jeunes talents et à maintenir les membres plus âgés de l'équipe en activité et à les aider dans leur transition vers la retraite.

Zéro discrimination et harcèlement

La Société pratique une opposition explicite à toute forme de discrimination à travers un Code d'éthique et le règlement de travail interne qui démontrent son engagement pour un dialogue transparent et la non-discrimination. En cas de violation du code, les membres de l'équipe peuvent signaler en toute confidentialité tout cas de harcèlement ou de discrimination (présumé) au département RH ou au Compliance Officer. Chaque occurrence fait l'objet d'une enquête approfondie et sera suivie d'une sanction disciplinaire, comme indiqué dans le règlement de travail interne. Au cours de l'exercice 2021, aucun cas de discrimination n'a été signalé.

En 2021, Befimmo a également pris la décision de nommer une personne de confiance. La personne de confiance a un statut juridique spécial ainsi qu'un code de conduite et de confidentialité très strict. Il est au service des collaborateurs pour les aider s'ils sont victimes ou témoins de faits de harcèlement.

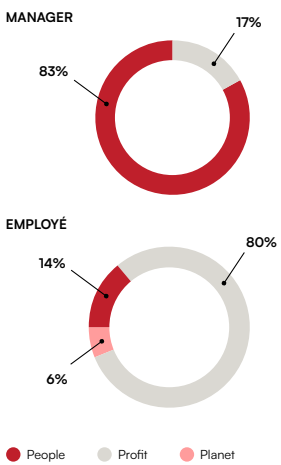
Inclusion sociale

Depuis quelques années, Befimmo a mis en place de multiples actions sociales. L'une de ces actions est d'être membre de l'association Be.Face, qui encourage les membres de l'équipe à aider des jeunes sans emploi à trouver un travail (initiative Bright Future) ou à accompagner des adultes motivés qui ont un réel projet professionnel et qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi (initiative Job Academy).

MENER DES ACTIONS SOCIALES, P.90

Befimmo promeut l'intégration des jeunes travailleurs en prenant des stagiaires. Dans le futur, la Société aimerait encourager chaque équipe à former un jeune travailleur par an. Plusieurs de nos membres de l'équipe sont actifs au niveau de l'enseignement supérieur, que ce soit pour donner des conférences ou proposer des moments d'échanges avec les étudiants.

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATIONS EN DEHORS DES HEURES DE LANGUES ET D'IT



100 MEMBRES DE L'ÉQUIPE[1]
dont tous bénéficient d'un statut d'employés et d'un contrat à durée indéterminée

54% HOMMES **46%** FEMMES
mixité

13 NOUVEAUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE
- 5 hommes et 8 femmes
- âge moyen de 35 ans
- new hire rate EPRA : 13%

7 DÉPARTS
- 1 homme et 6 femmes
- 3 démissions et 4 licenciements
- âge moyen de 42 ans
- turnover rate EPRA : 7%

34,9 HEURES
de formation par personne pour un budget moyen de 2.352,91 €/an (it et langues compris)

100%
de collaborateurs évalués annuellement

3 CAS de mobilité interne

7 CAS de promotion interne

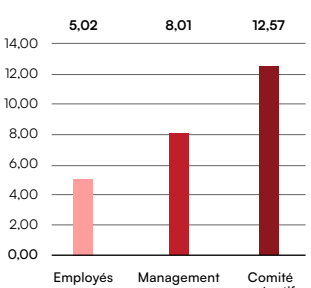
30,2% écart de salaire

42 ANS
âge moyen

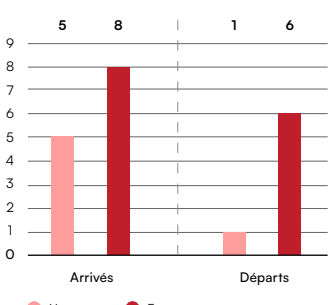
5,4 ANNÉES
ancienneté moyenne

1. À l'exclusion du Comité exécutif et des consultants.

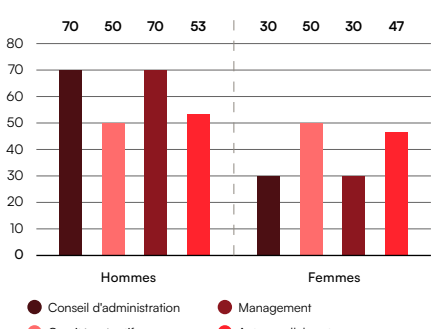
ANCIENNETÉ MOYENNE (ANNÉES)



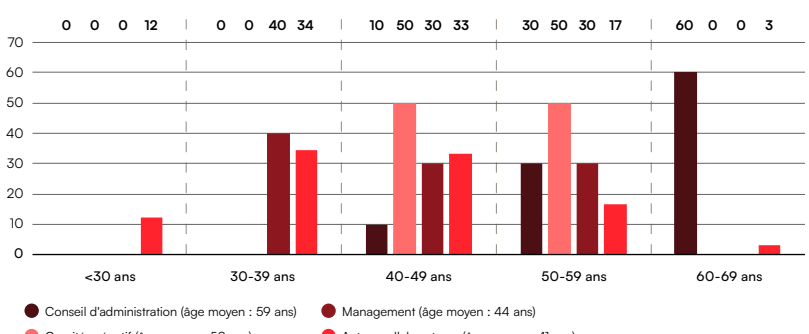
ARRIVÉES/DÉPARTS (UNITÉS)



RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (%)



RÉPARTITION ÂGE (%)



Bien-être

Le bien-être des membres de l'équipe est essentiel pour la motivation et la productivité. Befimmo comprend l'importance d'un personnel heureux, et applique donc la Loi relative au bien-être des travailleurs lors l'exécution de leur travail ainsi que d'autres initiatives visant à accroître ce bien-être, expliquées ci-après.

Créer un environnement de travail agréable

En tant que spécialiste de la création d'environnements de travail, le siège de Befimmo se doit d'être un exemple pour le monde extérieur. Ces nouveaux bureaux illustrent à 100% la vision que Befimmo défend chaque jour auprès de ses clients. Ce déménagement a rapproché la Société de Silversquare et Sparks, et lui a permis d'expérimenter son modèle hybride au quotidien. Mais surtout, ce déménagement permet aux membres de l'équipe de trouver un équilibre entre temps au bureau, nomadisme dans les centres Silversquare et télétravail, créant ainsi la flexibilité nécessaire à chacun.

Tous les postes de travail sont bien équipés, incluant le matériel informatique nécessaire et les aspects ergonomiques tels que des chaises de bureau professionnelles pour répondre aux besoins de confort de tous les membres de l'équipe.

Assurer la santé et la sécurité au travail

Le nouveau siège de Befimmo a été entièrement rénové pour le grand déménagement de l'équipe, prenant en compte toutes les exigences sanitaires.

L'entreprise compte quatre secouristes dans son équipe, qui bénéficient d'un cours de recyclage annuel. Befimmo organise également des exercices d'évacuation en cas d'incendie à son siège social pour tous les membres de l'équipe.

Befimmo accorde également une grande attention au bien-être mental et aux signaux de stress au sein de l'équipe. La violence, les intimidations ou le harcèlement sexuel sont considérés comme des risques psychosociaux et doivent être surveillés, prévenus et condamnés à tout prix. C'est pourquoi les membres de l'équipe confrontés à des problèmes psychosociaux peuvent entrer en contact avec des professionnels de Pulso par le biais du programme d'aide aux employés, le Employee Assistance Programme. Ce programme offre des conseils confidentiels ou un soutien pour des questions professionnelles ou personnelles. Des informations sur ce programme sont remises à chaque nouvel arrivant.

Une personne du département RH est officiellement certifiée comme personne de confiance. De plus, le CESI (service externe de prévention et de protection au travail) peut également être contacté en cas de problèmes liés au bien-être des membres de l'équipe. La personne de confiance examine les demandes, conseille les membres de l'équipe et agit en toute impartialité. Cette personne tient un registre anonyme des déclarations des membres de l'équipe.

Befimmo propose des conditions avantageuses d'accès à des abonnements sportifs souples et variés via l'application Gymlib à toute l'équipe.

Garder un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée

Befimmo a créé une charte du travail à domicile qui permet à chacun de trouver son équilibre dans le temps et l'espace. La façon de travailler évolue, et Befimmo souhaite encourager cette évolution. En introduisant le travail à domicile structurel, l'entreprise veut s'assurer que les équipes puissent continuer à travailler ensemble de manière fluide tout en améliorant le confort de ses collaborateurs en termes de mobilité et d'équilibre vie professionnelle/vie privée. Les membres de l'équipe sont également autorisés à travailler dans un centre de coworking Silversquare qui pourrait être plus proche de leur domicile. L'augmentation du travail à distance s'est accompagnée d'une formation sur la cybersécurité, permettant aux membres de l'équipe d'être plus conscients des dangers digitaux, ainsi que sur l'utilisation de Microsoft Teams.

Les membres de l'équipe qui souhaitent adapter leurs horaires de travail ou leur emploi du temps peuvent en discuter avec leur responsable direct.

Enfin, une large offre de services est mise en place au sein des immeubles pour faciliter la vie des collaborateurs.

ÉTENDRE L'OFFRE DE SERVICES, P.91

Entretenir un dialogue permanent

Afin d'être aussi transparent que possible envers l'équipe, Befimmo accorde une attention particulière à la communication interne, par le biais de l'Intranet, d'un écran d'information, de canaux informels tels que le Teams Flash Info et Yammer, et de présentations régulières des réalisations à l'ensemble de l'équipe.

Une enquête de satisfaction, basée sur les dernières avancées scientifiques en matière de captation des ressentis réalisée en novembre, a montré que l'engagement de l'équipe restait élevé (89% de satisfaits) malgré l'incertitude des changements liés à une nouvelle stratégie. Le taux de participation était de 79%. À partir de 2021, Befimmo organisera une enquête de satisfaction de l'équipe chaque année.



De plus, les enquêtes de satisfaction sont complétées par l'outil Vox Collector, qui envoie aux membres de l'équipe une question quotidienne sur des sujets variés, allant du bien-être aux questions amusantes en passant par les sondages. Cet outil permet au département RH de disposer tout au long de l'année du feedback nécessaire concernant l'équipe.

Un processus de rapport d'étonnement a également été introduit en 2017, donnant l'opportunité aux nouveaux arrivants de donner leur avis global après quelques semaines chez Befimmo. Ce processus permet de saisir les premières impressions des nouveaux membres de l'équipe.

Communauté

Resserrer les liens et vivre de belles choses ensemble

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité exécutif, organise tous types d'événements pour l'équipe, tels que des défis sportifs, des événements culturels, des activités festives, des quiz, des initiatives caritatives et des journées familiales. Pendant les mois d'été, le Comité B+ a pu organiser un afterwork pour son équipe en respectant les règles sanitaires applicables, ainsi qu'une journée familiale.

Befimmo a également pu organiser une journée de mobilité sous un soleil de plomb. Les membres de l'équipe ont eu l'occasion de découvrir des solutions de mobilité douce les menant à leur tout nouveaux bureaux dans le centre de Bruxelles. Les participants se sont familiarisés avec diverses solutions de mobilité, comme les vélos (électriques), les trottinettes et les voitures partagées.

Mener des actions sociales

Befimmo choisit de soutenir certaines actions sociales davantage en mettant à disposition du temps et des membres de l'équipe plutôt que par des dons financiers directs et tente de favoriser les initiatives locales, comme le stipule sa politique de philanthropie et de partenariat associatif. Ainsi, Befimmo encourage son équipe à consacrer du temps pour participer à des actions que la Société soutient. Le cas échéant, cette dernière finance la participation de son équipe à ces activités. Au total, plus de 50 membres de l'équipe ont participé à des actions sociales en 2021 et, à côté des dons non financiers, 18.280 € ont été consacrés à des actions caritatives.

En termes pratiques :

- Une journée de don du sang à son siège social en collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique
- Le défi Let's Move for Parkinson organisé par la Demoucelle Parkinson Charity
- Les 20 km de Bruxelles, pour récolter des fonds pour La Ribambelle
- Un défi sportif pour la Croix-Rouge d'Auderghem en utilisant l'application AtlasGo
- Un don financier au CPAS de Hamoir après les grandes inondations
- Un don d'ordinateur portable à l'asbl O2tech
- Des sachets de chocolat (commandés chez Make-A-Wish) offerts aux enfants de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL
- Une grande collecte de produits alimentaires et d'hygiène pour l'Opération Thermos

PERSPECTIVES D'AVENIR

L'outil de gestion des talents sera mis en œuvre au cours de l'année 2022. Cet outil vise à créer une culture de gestion des talents agile, collaborative et engageante. Il permet également de faire vivre les quatre grands axes managériaux de l'engagement : clarifier les attentes mutuelles, fixer des objectifs, donner un feedback régulier et récompenser.

Avec une nouvelle méthode de définition des rôles, un travail sur la gouvernance d'entreprise et la fixation d'objectifs mesurables et quantifiables, le département RH pourra évaluer le niveau de compétence, de performance et le potentiel de talent de chaque individu. Ensuite, afin de stimuler une culture d'auto-formation, un plan de développement personnel sera établi pour chaque membre de l'équipe.

0
PLAINTES
EN MATIÈRE D'EMPLOI

1,4% DE TAUX D'ABSENTÉISME COURT TERME
- comparativement à 2,06% de taux moyen en belgique
- taux d'absentéisme EPRA : 4,3%

3
ACCIDENTS DE TRAVAIL

0,0%
INJURY RATE (EPRA)

0,0%
LOST DAY RATE (EPRA)

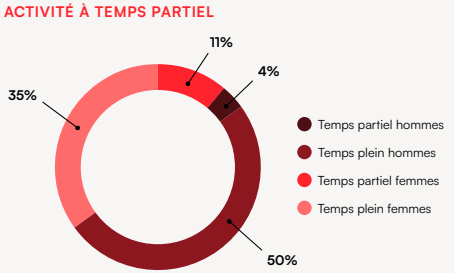
25,5 HEURES
de formations liées à la sécurité en 2020 (ex : formations équipiers de première intervention, sécurité sur chantier, BA4, secourisme, etc.)

4 SECOURISTES
DONT LE RECYCLAGE ANNUEL EST ASSURÉ

1 CONSEILLER
EN PRÉVENTION DE NIVEAU 1 ET UNE ÉTUDE DE RISQUE ANNUELLE

15% DE TEMPS PARTIELS
- contractuels, crédits temps et congé parental partiels
- dont 4 hommes et 11 femmes
- avec les mêmes avantages extra-légaux

ACTIVITÉ À TEMPS PARTIEL



Construire et animer des communautés

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

En réponse à la tendance mondiale du travail hybride, l'objectif principal de cette réflexion est de connecter les différents immeubles du portefeuille de Befimmo, de donner plus de flexibilité aux locataires en leur offrant différents environnements de travail dans des immeubles interconnectés, et d'étendre la gamme de services dans l'ensemble du portefeuille pour améliorer l'expérience utilisateur et créer des connexions et des communautés.

ACTION(S)

- Ouverture et planification de nouveaux espaces de coworking
- Extension des services dans l'ensemble du portefeuille

PLAN D'ACTIONS 2030

34.900 M²

Espace de coworking

> Objectif : 51.800 m² d'ici 2023 et 85.000 m² d'ici 2025

DESCRIPTION ET APPROCHE

Les environnements conçus par Befimmo sont tous imaginés et développés pour que l'ensemble des utilisateurs y vivent une expérience agréable, productive et toujours plus connectée. Aujourd'hui, les occupants sont à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble «premium». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux, agréables et ouverts sur l'extérieur, et avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, tout en bénéficiant d'une grande flexibilité.

Étendre l'offre de services

L'importance de la mise en œuvre des services pour ses occupants est telle que Befimmo dispose d'une équipe dédiée qui travaille uniquement à leur création afin de leur faciliter la vie. Afin de choisir le bon service pour le bon immeuble, chaque immeuble est évalué sur ses services existants et les locataires sont questionnés par rapport à leurs besoins. Le développement d'un CRM - une base de données qui regroupe les coordonnées des occupants individuels - aide à effectuer des évaluations de besoins auprès d'un public beaucoup plus large.

En 2021, l'offre de services dans l'immeuble Arts 56 a été étendue et de nouveaux services sont également mis en place dans l'immeuble Quatuor. Le nouveau siège de Befimmo au centre de Bruxelles est équipé de casiers, de douches, de bornes de recharge pour les voitures et les vélos et d'un centre de coworking.

Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre

L'évolution du monde du travail est désormais une réalité, tout comme la digitalisation accrue de notre société. C'est pourquoi Befimmo offre une variété d'environnements de travail dans un modèle de bureau hybride, allant des bureaux conventionnels aux immeubles entièrement consacrés au coworking, en passant par un mélange des deux. Les utilisateurs bénéficient d'une certaine flexibilité quant à la durée de leur contrat, à l'espace de travail qu'ils occupent (plus ou moins grand selon leurs besoins) et aux salles de réunion qu'ils peuvent utiliser.

En réponse, Befimmo, et sa filiale Silversquare développent un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés. Des communautés sont créées au sein du réseau entre les start-ups, les scale-ups et les petites et grandes entreprises grâce à l'organisation d'événements, de présentations, de sessions de brainstorming, etc. Il s'agit d'un moyen unique de stimuler la créativité, l'innovation et l'interaction entre toutes sortes d'entreprises et d'entrepreneurs.

En 2021, Silversquare exploite huit espaces de coworking à Bruxelles, dans sa périphérie et au Grand-Duché de Luxembourg, pour une surface totale de 34.900 m².

Outre les environnements de coworking flexibles et inspirants, Befimmo est également partenaire de Sparks, qui propose un environnement de réunion spécial comprenant des salles de réunion innovantes. Chez Sparks, il y a des salles de réunion spécifiques pour des objectifs spécifiques, qu'il s'agisse d'une réunion (in)formelle, d'une session de brainstorming spontanée, d'une conférence, d'un livestream ou d'un hackathon. Sparks propose également des formules de soutien, généralement des services de réunion et une assistance professionnelle, afin de faire passer les réunions à un niveau supérieur.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo continuera à évaluer les besoins de services des locataires dans son portefeuille. Les services seront progressivement mis en place chaque fois que nécessaire dans les immeubles existants. Tous les projets de (re)développement seront conçus de manière à inclure les services adéquats pour les occupants. Afin d'intégrer les immeubles Befimmo dans les villes, la Société ouvrira son offre de services au quartier chaque fois que cela sera possible.

En ce qui concerne le réseau de coworking, le prochain centre qui ouvrira ses portes sera North, situé dans l'immeuble Quatuor au quartier Nord de Bruxelles. En outre, plusieurs nouveaux espaces de coworking sont prévus, notamment aux deuxième, troisième et quatrième étages de l'Antwerp Tower, dans le projet Paradis Express à Liège et à Louvain-La-Neuve.

Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Chacun veut se sentir à l'aise et en sécurité dans son environnement de travail, que ce soit dans un immeuble de bureaux ou sur un chantier de construction. En fin de compte, l'environnement dans lequel les gens passent du temps joue un rôle énorme sur la façon dont nous nous sentons et sur nos performances.

ACTION(S)

- Initiative «Breathe at work»
- Projet pilot TakeAir pilot, afin de garantir la meilleure qualité de l'air intérieur
- Plan général de santé et de sécurité (PGS) pour les entrepreneurs et les fournisseurs

PLAN D'ACTIONS 2030

2

Nombre d'incidents impliquant des personnes

> Objectif : 0 (objectif permanent)

87%

Pourcentage d'inspections effectuées sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage

> Objectif : 100% (objectif permanent)

NOUVEL OBJECTIF

Taux de satisfaction des locataires

> Objectif : 80% ou NPS de 8/10 d'ici 2023

DESCRIPTION ET APPROCHE

Locataires et occupants

Les équipes Project et de conception sont attentives à l'éclairage en privilégiant la lumière naturelle. Elles limitent les nuisances sonores par des équipements plus silencieux, des isolations renforcées et des matériaux absorbants. Elles assurent le confort hygrothermique en veillant à la qualité de la conception, du dimensionnement et de la bonne régulation des installations techniques comme des systèmes de chauffage.

L'équipe Property Management joue également un rôle important au niveau de la satisfaction et le confort du locataire. Elle assure une communication régulière et transparente. Les locataires ont accès à un service d'assistance téléphonique 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, ainsi qu'à des outils de gestion tels qu'un Helpsite. En 2018, Befimmo a déployé dans quelques immeubles des logiciels d'analyse des données issues des systèmes de contrôle des installations de chauffage, de refroidissement, et de ventilation. C'est un outil utile pour maîtriser la consommation d'énergie et améliorer le confort des occupants. Befimmo poursuit le déploiement de cette solution digitale dans son portefeuille. L'outil permet également de visualiser la qualité de l'air des immeubles (taux de CO_2) et d'adapter la ventilation en conséquence.

En 2020, Befimmo a lancé l'initiative de «Breathe at work» en mettant en œuvre une série de mesures de l'adaptation de la ventilation des immeubles à l'accroissement de la fréquence de nettoyage des zones communes en passant par des interventions plus pratiques au quotidien comme des distributeurs de gel désinfectant, panneaux, affiches ou systèmes sophistiqués comme la prise automatique de température.

De plus, Befimmo a signé un projet pilote d'un an avec TakeAir pour un de ses immeubles. L'expérience TakeAir consiste en la combinaison d'unités de «Sea-Aeration» (à base d'algues) et de BioRémédiation pour garantir la meilleure qualité d'air intérieur.

Befimmo s'assure en permanence de la réalisation des inspections réglementaires obligatoires adéquates et du traitement des remarques épinglées dans les rapports dressés par le personnel qualifié. Sur base des rapports reçus au 31 décembre 2021, 87% du portefeuille multilocataires avait été inspecté dans le courant de l'année dans quatre domaines pertinents : la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage.

Entrepreneurs et fournisseurs

Le (re)développement constitue l'une des principales activités de Befimmo. L'entreprise doit être très attentive à la santé, à la sécurité et à la sûreté des entrepreneurs et des ouvriers sur ses différents chantiers, en les protégeant de tous les risques, la construction étant une activité souvent dangereuse.

Avant la commande des travaux, Befimmo fournit à l'entrepreneur les conditions générales pour le chantier, qui doivent être signées et renvoyées. L'entrepreneur doit prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité légales ou réglementaires en ce qui concerne les conditions de travail. Il veillera à ce qu'elles soient strictement respectées par son personnel, ses sous-traitants ou autres tiers présents sur le chantier.

Par ailleurs, la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail impose des mesures spécifiques concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment la désignation d'un coordinateur sécurité et santé avant l'ouverture du chantier. Cette loi définit le bien-être comme l'ensemble des facteurs relatifs aux conditions dans lesquelles s'effectue le travail.

Le Plan Général de Sécurité et de Santé (PGSS) est le document ou l'ensemble de documents établi par le coordinateur de sécurité et de santé qui contient une analyse des risques auxquels les travailleurs sont susceptibles d'être exposés pendant la construction et l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les mesures à prendre par les différents intervenants pour prévenir et éviter ces risques.

Le coordinateur de sécurité et de santé effectue également des contrôles aléatoires sur le chantier afin de vérifier que les mesures de prévention prévues dans les plans de sécurité et les règlements en la matière sont effectivement respectées. Ces visites font l'objet de rapports écrits distribués à toutes les personnes concernées.

Sur l'ensemble des projets de (re)développement en 2021, aucun décès n'a été enregistré et deux accidents sur les sites ont été signalés.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Afin d'évaluer le bien-être général au sein de son portefeuille, la Société a commencé à centraliser toutes les informations de contact des locataires. Ce travail de fond permettra à Befimmo de déterminer le meilleur système pour mesurer la satisfaction globale des locataires. Le système d'évaluation sera opérationnel en 2022.

Intégrer les immeubles dans les villes

POURQUOI EST-CE IMPORTANT ?

Tout projet de (re)développement a inévitablement un impact sur les communautés environnantes. C'est pourquoi Befimmo étudie l'intégration des immeubles dans leur environnement et qu'elle reste en contact avec les parties prenantes concernées.

ACTION(S)

- Ouverture des immeubles à toutes les communautés environnantes
- Contact immédiat avec les parties prenantes impliquées lors des projets de (re)développement

PLAN D'ACTIONS 2030

100%

Part des projets[1] ouverts sur la ville

> Objectif : 100% d'ici 2030

100%

Part des projets[1] réalisés en dialogue avec les parties prenantes

> Objectif : 100% d'ici fin 2021

DESCRIPTION ET APPROCHE

Tout immeuble est inclus dans une communauté et un environnement. Befimmo entend faire en sorte que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté.

L'intégration est analysée et réalisée en termes :

- d'architecture : L'immeuble doit se fondre dans son environnement en termes de forme et d'esthétique.
- d'environnement et de développement durable : Afin d'être un utilisateur efficace et durable de l'espace urbain, les défis pour Befimmo sont également de revaloriser les espaces sous-utilisés, de les dédier à de nouvelles fonctions, de laisser plus d'espace pour les zones vertes et récréatives, et de transformer les espaces ordinaires en espaces inspirants.
- de ses communautés : La Société désire offrir des services à toutes les communautés des immeubles (locataires, mais aussi habitants du quartier).

Une façon d'intégrer les immeubles dans les villes est de les ouvrir à toutes les communautés environnantes. Cela signifie qu'un immeuble offre à tous des services partagés tels qu'un restaurant, un centre de fitness ou une terrasse. La Société propose donc des espaces à usage mixte comprenant des coworkings, des restaurants et des logements, créant ainsi des mouvements et des communautés au sein et autour de l'immeuble.

Ceci nous amène à la deuxième ambition de Befimmo concernant l'intégration des immeubles dans les villes, à savoir le contact avec les parties prenantes impliquées dans les projets de (re)développement. Les départements Project et Communication travaillent ensemble pour créer un véritable plan de communication pour chaque projet de (re)développement. Ce plan comprend des sessions d'information, des présentations du projet, des ateliers, mais aussi des campagnes de communication via des sites web dédiés, des bulletins d'information et des réseaux sociaux. Le feedback des communautés locales est très important pour Befimmo afin de développer les meilleurs projets possibles pour tous.

Tout nouveau projet est réfléchi dans ce sens, en collaboration avec les administrations et les architectes. C'est un travail collaboratif entre les différentes équipes opérationnelles de Befimmo, qui sont sensibilisées et formées à cet effet à la faveur de formations, de conférences ou encore de voyages et de visites d'autres sites et exemples inspirants.

En 2021, ce sont 100% des projets de redéveloppement qui étaient ouverts sur la ville et 100% des projets de redéveloppement qui ont été réalisés en dialogue avec les parties prenantes. Par ailleurs, depuis quatre ans, nous calculons l'indicateur EPRA Community Engagement qui tient compte des projets réalisés en dialogue avec les parties prenantes, ainsi que des annonces, enquêtes et consultations publiques que nous organisons lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. En 2021, cette approche a concerné 32%[2] du portefeuille consolidé, contre 29% en 2020.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Befimmo a pour objectif d'atteindre 100% des projets de (re)développement ouverts sur la ville et en dialogue avec les parties prenantes. Elle continuera à travailler sur ces deux ambitions sur ses futurs projets pour s'engager et mettre en œuvre les étapes nécessaires en fonction de chaque projet individuel et de sa localisation.



1. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN)
2. La valeur de l'indicateur est notamment directement tributaire du nombre de demandes de permis déposées en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement



RAPPORT DE GESTION

Rapport financier.

EPRA EARNINGS - ÉTALEMENT DES GRATUITÉS LOCATIVES 95

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS 96

VALEUR INTRINSÈQUE ET BILAN CONSOLIDÉS 97

RÉSULTATS FINANCIERS 98

STRUCTURE FINANCIÈRE ET POLITIQUE DE COUVERTURE 100

AFFECTATION DU RÉSULTAT (COMPTES STATUTAIRES) 103

EPRA earnings – Étalement des gratuités locatives

Afin d'améliorer la comparabilité par rapport aux peers, Befimmo a décidé d'aligner son reporting sur les pratiques du secteur, à partir de l'exercice 2021.

Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisés dans la rubrique «Autres résultats sur portefeuille» et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation». La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.

Pour faciliter la comparaison et permettre une interprétation correcte des chiffres de 2021, nous fournissons les chiffres retraités de 2020.

L'EPRA earnings consolidé s'élève à 2,30 € par action, contre 2,87 € par action sur une base retraitée pour 2020.

EPRA EARNINGS

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2021 Ancien calcul	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat net IFRS (part du groupe)	**89 370**	**89 370**	**57 709**	**57 709**
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	**3,31**	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 27 158	- 31 996	19 813	18 389
À exclure :				
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 454	5 454	237	237
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 5 901	- 5 901	- 306	- 306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	1 202	1 202	700	700
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 30 121	- 30 121	17 683	17 683
VII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	44	390	390
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 2 474	- 2 675	- 122	- 315
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	4 637	-	1 232	-
EPRA earnings (part du groupe)	**62 212**	**57 374**	**77 522**	**76 097**
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	**2,30**	**2,12**	**2,87**	**2,81**

Chiffres clés financiers

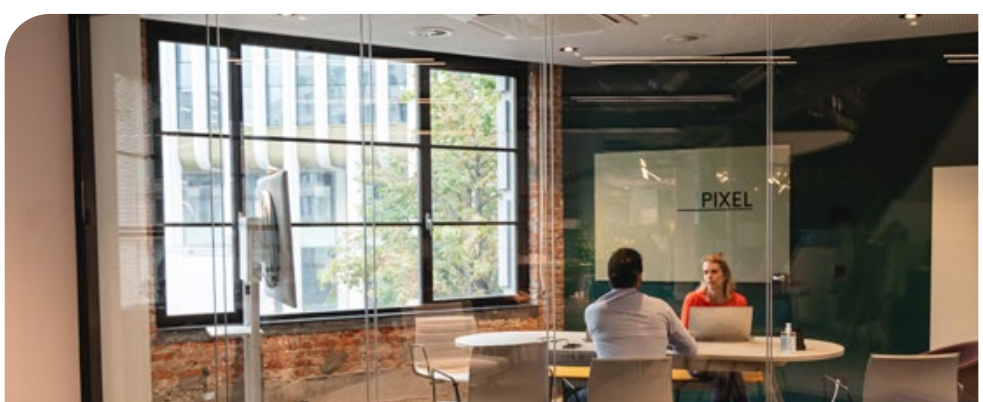
CHIFFRES CLÉS

Consolidé	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 011 100	27 040 351
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 027 104	27 048 907
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 630,2	1 591,4
Valeur intrinsèque (en € par action)	60,35	58,85
EPRA NRV (en € par action)	63,82	63,48
EPRA NTA (en € par action)	60,32	60,10
EPRA NDV (en € par action)	59,53	57,19
Résultat net (en € par action)	3,31	2,13
Coût moyen (annualisé) de financement[1] (en %)	1,8%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,1	4,9
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	43,1%	40,8%
Loan-to-value[2] (en %)	40,9%	36,8%
Total return sur fonds propres[3] (en € par action)	3,3	2,1
Total return sur fonds propres[3] (en %)	5,7%	3,6%

Activité opérateur immobilier	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Résultat net (en € par action)	3,68	2,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[4] (en %)	-1,3%	-0,2%

EPRA EARNINGS

Consolidé	**31.12.2021**	**31.12.2020 (retraité)**	**31.12.2020 (non retraité)**
EPRA earnings (en € par action)	2,30	2,87	2,81
Activité opérateur immobilier			
EPRA earnings (en € par action)	2,38	2,95	2,88



1. Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III.
2. Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie) /juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III.
3. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation du dividende optionnel.
4. Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des «EPRA Best Practices Recommendations».

Valeur intrinsèque et bilan consolidés

ÉVOLUTION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2020 (part du groupe)	**58,85**	**1 591,4**	**27 040 351**
Solde de dividende de l'exercice 2020		-15,4	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		2,3	
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires, nette du résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		-3,0	
Acompte sur dividende de l'exercice 2021		-34,1	
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2021		89,4	
Autres éléments : principalement liés au contrat de liquidité et au Plan de Performance Stock Units		-0,5	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2021 (part du groupe)	**60,35**	**1 630,2**	**27 011 100**

EPRA NRV, NTA ET NDV

en € par action	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	63,82	63,48
EPRA NTA	60,32	60,10
EPRA NDV	59,53	57,19

1. Conformément à la norme IAS 1, les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant. Il est important de noter que la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

BILAN SYNTHÉTIQUE CONSOLIDÉ

(en millions €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 874,3	2 761.2
Autres actifs	108,0	85,3
Total actifs	**2 982,3**	**2 846,5**
Capitaux propres	1 630,2	1 591,4
Dettes financières	1 211,4	1 053,3
non courant	851,8	684,6
courant[1]	359,7	368,7
Autres dettes	140,7	201,8
Total capitaux propres & passifs	**2 982,3**	**2 846,5**
LTV	**40,9%**	**36,8%**

Commentaires sur le bilan consolidé synthétique

Au 31 décembre 2021, l'actif du bilan est constitué à hauteur de 96,4% d'immeubles de placement à leur juste valeur sur la base d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, conformément à la norme IAS 40.

Les autres actifs sont principalement constitués de créances commerciales (35,2 millions €), de premiers actifs d'installation liés aux centres Silversquare (13,4 millions €), de goodwills constatés lors de l'acquisition de Fedimmo en 2006 et Silversquare en 2019 (16,3 millions €) et d'instruments de couverture (6,5 millions €).

Les sources de financement sont constituées à hauteur de 54,7% de fonds propres.

Les dettes financières non courantes correspondent pour 440,2 millions € à des dettes bancaires, 367 millions € à un ensemble de placements privés européens et 41,2 millions € à des dettes financières IFRS 16.

Les dettes financières courantes sont principalement constituées de billets de trésorerie à court terme (pour un montant de 284,0 millions €) pour lesquels la Société dispose de lignes bancaires confirmées à plus d'un an pour en assurer le back-up et 55 millions € dans un certain nombre de placements privés européens.

Les autres dettes sont principalement constituées d'instruments de couverture (27,5 millions €), de dettes commerciales et autres dettes courantes (61,6 millions € ; fournisseurs, acomptes reçus et précomptes et taxes) et de comptes de régularisation (principalement des revenus immobiliers perçus d'avance pour 19,5 millions €).

Résultats financiers

EVÉNEMENTS MODIFIANT LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'activité immobilière a changé au cours de l'exercice 2021, principalement en raison des :

- Acquisitions réalisées en 2021 (immeubles Cubus, Esprit Courbevoie et trois étages de l'Antwerp Tower)
- Cessions effectuées en S2 2020 (Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard)
- Cessions effectuées en 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et 6 immeubles non-stratégiques dans des villes de provinces belges).

Le nombre total d'actions non détenues par le groupe a légèrement diminué, passant de 27.040.351 à 27.011.100, ce qui est lié aux actions achetées dans le cadre du programme de liquidité.

COMPTE DE RÉSULTATS SYNTHÉTIQUE DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat locatif net	119 947	130 782	130 782
Résultat locatif net hors lissage	*114 518*	*128 941*	*128 941*
Lissage des gratuités/concessions	*5 429*	*1 841*	*1 841*
Charges immobilières nettes[1]	-18 001	-15 208	-15 208
Résultat d'exploitation des immeubles	**101 946**	**115 574**	**115 574**
Frais généraux	-21 603	-15 746	-15 746
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 841
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**80 342**	**99 828**	**97 987**
Marge opérationnelle[1]	***67,0%***	***76,3%***	***74,9%***
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)[1]	-15 117	-19 471	-19 471
Impôts des sociétés (hors Impôts différés)[1]	-1 003	- 689	- 689
EPRA earnings[2]	**64 222**	**79 667**	**77 826**
EPRA earnings (en € par action)	**2,38**	**2,95**	**2,88**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 901	306	306
Autre résultat sur portefeuille[2]	-6 282	-1 841	-
Impôts différés	-44	-390	- 390
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5 520	759	759
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture	30 121	-17 683	-17 683
Résultat net[3]	**99 438**	**60 819**	**60 819**
Résultat net (en € par action)	**3,68**	**2,25**	**2,25**

1. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III.
2. Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisés dans la rubrique "Autres résultats sur portefeuille" et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation». Les données au 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens. La compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées est donc désormais également exclue de l'EPRA.
3. Le résultat net au 31 décembre 2020 est retraité en excluant la «Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence».

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

Analyse des résultats de l'activité des opérateurs immobiliers

Le résultat locatif net «Like-for-Like» est en hausse de 0,9% par rapport à l'année dernière. Cette évolution est principalement due à de meilleurs résultats locatifs sur les immeubles Axento, Central et Triomphe, partiellement compensés par une diminution du loyer de l'immeuble Poelaert liée à la prolongation du bail.

Le **résultat locatif net** a diminué de 8,3% par rapport à la même période de l'année passée. Cette situation est principalement due au programme de rotation d'actifs :

- la sortie des immeubles Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard au quatrième trimestre 2020 et de la cession de des immeubles Wiertz, Planet 2 et de 6 immeubles Fedimmo en 2021
- compensée par l'apport du bâtiment Cubus récemment acquis en février 2021 et le début du bail de Beobank dans le Quatuor.

Cette diminution est également en partie imputable à une base de comparaison différente. En 2020, nous avons signé un accord global avec la Régie des Bâtiments (État belge), qui comprenait la résiliation anticipée des baux des bâtiments en Wallonie et en Flandre et une prolongation du bail du bâtiment Poelaert pour une durée fixe de neuf ans. Cela a entraîné un impact (paiement) positif non récurrent (one off) de 7,3 millions € en 2020, contre seulement 5,3 millions € en 2021.

Les charges immobilières nettes sont en hausse de 2,8 millions €. Cette augmentation s'explique principalement par le rattrapage (lié à la pandamie) prévu de travaux d'entretien réalisés en 2021. Les commissions d'agence liées à la relocation des espaces vides, l'augmentation des coûts des espaces vides et un revenu non récurrent lié à la tour WTC 2 (+0,6 million € en 2021 et +1,7 millions € en 2020).

L'EPRA Like-for-Like Net Rental Growth s'établit à -1,3% au 31 décembre 2021 tandis que le résultat locatif net like-for-like s'établit à 0,9%, compensé par une augmentation des charges immobilières.

Les frais généraux du groupe s'établissent à 21,6 millions €, contre 15,7 millions € l'an passé. Cette augmentation s'explique principalement par les éléments exceptionnels liés au départ à la retraite du précédent CEO et aux provisions liées au PSU[1] du Comité exécutif.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 80,3 millions € à fin décembre 2021.

Le résultat financier (hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) s'établit à -15,1 millions €, contre -19,5 millions € à la même période l'année passée. Le recul des charges financières est dû à l'effet conjugué de la baisse du volume moyen de la dette de 6,0% et d'un coût moyen (annualisé) du financement de 1,8% par rapport à l'année dernière (2,0%).

L'EPRA earnings s'établit à 64,2 millions € contre 79,7 millions €[2] à la même période l'année passée. L'EPRA earnings par action s'élevait à 2,38 € à la fin de 2021 par rapport à 2,95 €[2] à la fin de 2020.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, de l'ordre de 5,9 millions € au 31 décembre 2021, correspond aux plus-values réalisées (sur base de la dernière juste valeur) liées à la cession de l'immeuble Wiertz et de parties du résidentiel de Paradis Express. Les cessions des immeubles Fedimmo ont été réalisées à un prix en ligne avec la dernière juste valeur de l'expert.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -6,3 millions € au 31 décembre 2021, contre -1,8 millions €[2] l'an dernier. Il comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et enregistrées dans la top line. Il comprend également une dépréciation du goodwill.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 5,5 millions € contre +0,8 million € l'année dernière, résultant d'une augmentation substantielle de la juste valeur des actifs CBD, compensée par une diminution de la juste valeur des actifs non-CBD.

L'augmentation du **résultat net**, qui passe de 60,8 millions € au 31 décembre 2020 à 99,4 millions € au 31 décembre 2021 s'explique principalement par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture, en raison de l'augmentation de la courbe des taux d'intérêt sur la période (+30,6 millions € contre -17,7 millions € il y a un an). **Le résultat net par action** s'établit à 3,68 € à la fin de l'année 2021 contre 2,25 € à la fin 2020.

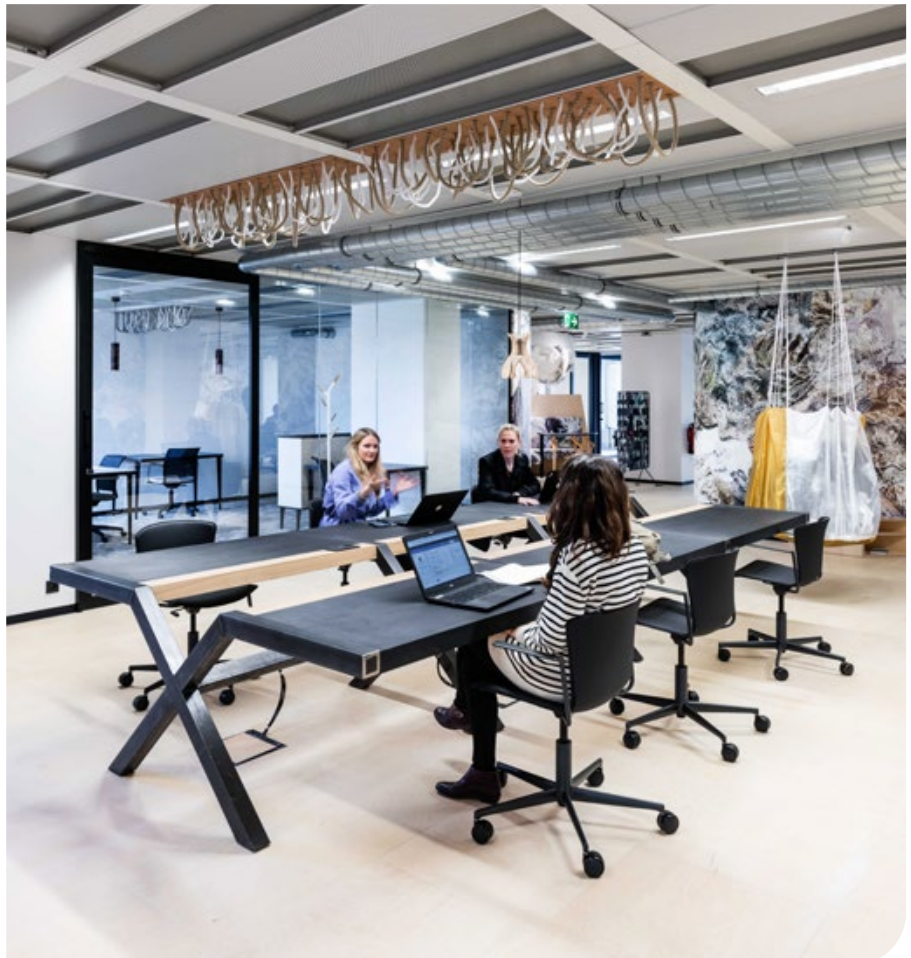
COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS LIÉS À L'ACTIVITÉ COWORKING

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking s'établit à 10,1 millions € à la fin de l'exercice. Pendant la phase de développement, l'activité de coworking a une contribution négative de -0,08 € par action (en 2021) à l'EPRA earnings consolidé[3].

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat net consolidé s'établit à 128,3 millions €. Le résultat net consolidé (part du groupe) s'établit à 89,4 millions €, en hausse de 31,7 millions € par rapport au 31 décembre 2020. L'EPRA earnings atteint 2,30 € par action contre 2,87 €[3] au 31 décembre 2020.

1. Performance Stock Unit.
2. En éliminant l'effet de l'application de la norme IFRS 16 sur les baux signés par Silversquare avec des propriétaires tiers, la contribution à l'EPRA earnings serait de -0,13 € par action.
3. Chiffres retraités. Explication voir page 95.



Structure financière et politique de couverture

La Société organise les financements en temps opportun tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

	31.12.2021	31.12.2020
Financements confirmés[1] (en millions €)	1 471	1 461
Dont financements bancaires	*71,3%*	*71,4%*
Dont utilisés	*1 161*	*1 002*
Utilisation programme de billets de trésorerie (en millions €)	284	353
Dettes à taux fixe (IRS compris)	75,1%	96,6%
Coût moyen (annualisé) de financement (all in)	1,8%	2,0%
Durée moyenne pondérée de la dette	4,1 ans	4,9 ans
Ratio d'endettement[2]	43,1%	40,8%
Ratio LTV[3]	40,9%	36,8%
Ratio de couverture[4]	76,8%	98,6%

1. Le volume des lignes non utilisées est déterminé sur la base des critères de liquidité de la société, en tenant compte des échéances des accords de financement et des engagements prévus pour les années à venir.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. Loan-to-value («LTV») : (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.
4. Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale

FINANCEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

- Nouveau financement bancaire de 50 millions € pour une période de 3 ans avec possibilité d'extension jusqu'à 5 ans
- Renouvellement d'un financement amortissable de 130 millions € pour une période de 5 ans et 5 mois constitué d'une facilité de crédit renouvelable de 80 millions € et d'un emprunt à terme de 50 millions €
- Placement privé européen de 5 millions € à une échéance de 10 ans
- Un prêt de 50 millions € a été converti en prêt vert suite à la publication du «Green Financing Framework». Il s'agit d'une étape importante de notre Plan d'Actions 2030 visant à soutenir financièrement le développement durable de Befimmo.
- Prolongation d'une facilité de crédit renouvelable de 18 millions € pour une durée supplémentaire de 5 ans

Après clôture, la société a continué à travailler pour renforcer sa structure financière. Elle a signé deux prolongations, ce qui démontre la confiance des banques et prêteurs en Befimmo :

- Extension d'une facilité de crédit de 30 millions € jusqu'en décembre 2027
- Extension d'une facilité de crédit de 50 millions €, dont 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2027 et 25 millions € prolongés jusqu'à fin juin 2028.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.

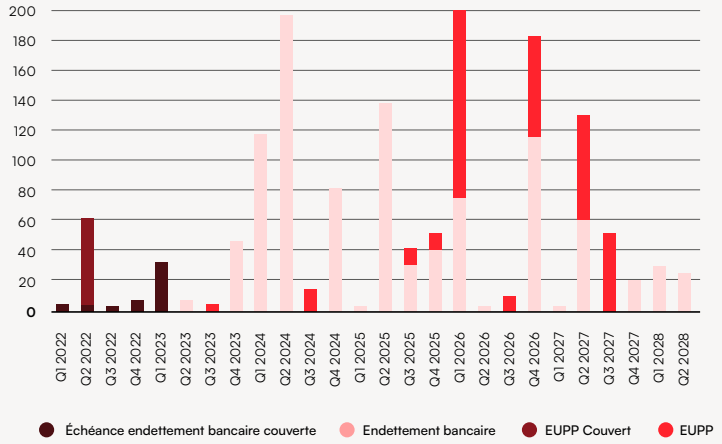
Le 21 juin 2021, l'agence de notation Standard & Poor's[1] confirmait le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à sa dette court terme.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2021, pour des émissions à court terme à concurrence de 284 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 116 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

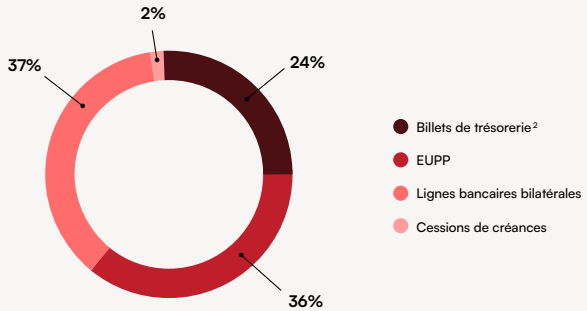
> Toutes choses étant égales par ailleurs, Befimmo a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.

1. Le 2 mars 2022, la notation de Befimmo a été placée sous «CreditWatch Negative» après l'annonce de l'offre de rachat par Brookfield.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS PAR TRIMESTRE (EN MILLIONS €)



RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT



2. Avec des lignes bancaires confirmées à plus d'un an comme back-up.



COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET DE CHANGE

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt composé d'IRS, de CAP et de COLLAR[1].

Opérations réalisées au cours de l'exercice :

- Prolongation d'un IRS de 15 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en novembre 2031
- 2 annulations partielles pour la période 2021-2022, d'un nominal de 30 millions € chacune
- Placement d'un swap receveur de 20 millions € pour la période 2021-2022
- Prolongation d'un swap de 25 millions € de 4 années supplémentaires jusqu'en janvier 2032
- Annulation d'un swap payeur de 25 millions € avec une échéance initiale en décembre 2024
- 2 annulations partielles de swaps payeurs sur 2022, pour un nominal total de 80 millions €
- 2 nouveaux CAP pour 50 millions € chacun couvrant la période de janvier 2022 à avril 2024

Opérations réalisées après la clôture de l'exercice :

- Prolongation d'un swap payeur de 20 millions € de 6 années supplémentaires, jusqu'en août 2032
- Prolongation d'un swap payeur de 25 millions € de 4 années supplémentaires, jusqu'en janvier 2032

L'ensemble des instruments en place porte le ratio de couverture de la Société à 76,8% au 31 décembre 2021. Le ratio de couverture reste supérieur à 50% jusqu'à Q3 2026 inclu.

FORTE POSITION DE COUVERTURE DES TAUX D'INTÉRÊTS (Y COMPRIS LA DETTE À TAUX FIXE), SUPÉRIEURE À 50 % JUSQU'À Q3 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2040
Couverture nominale moyenne (en million d'€)	975	1109	973	896	763	581	417	330	305	274	→	15
Taux d'intérêt moyen sur couverture	0,77%	0,74%	0,74%	0,79%	0,75%	0,75%	0,69%	0,64%	0,64%	0,64%	→	0,54%

1. La souscription de COLLAR permet de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

Affectation du résultat (comptes statutaires)

Le résultat net de l'exercice s'établit à 90.369.902,19 € .

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2020 de 243.073.223,4 €, du résultat net de l'exercice, du résultat généré par le programme de liquidité sur les actions propres et de l'affectation aux réserves suite à la cession d'immeubles en cours d'exercice, le résultat à affecter s'établit à 347.978.484,9 €[1].

Le résultat de l'exercice se rapporte à 27.011.100 actions. La légère diminution du nombre d'actions par rapport à l'exercice précédent résulte d'une opération de rachat d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité entré en vigueur fin 2020 (-29.251 actions).

Conformément à l'article 11 §3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, aucune affectation à la réserve légale n'est réalisée. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire :

1. d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2021, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, les affectations aux réserves légales ;

2. de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 1,84 € brut par action. Ce dividende serait constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 34.053.577,74 €, soit 1,26 € net par action existante, décrété le 28 octobre 2021, et d'autre part, d'un solde de dividende d'un montant de 15.690.416,94 €[2], soit 0,58 €[3] net par action, payable par détachement du coupon n°43 ;

3. de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant 262.852.858,61 €.

Le dividende proposé pour l'exercice 2021 (comprenant l'acompte sur dividende décrété le 28 octobre 2021 et le solde de dividende susmentionné) est conforme à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80,0% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes statutaires.

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings)[4] de 2021 s'établit à 80,0%, par rapport à 80,0% en 2020.

1. L'Autorité des Services et Marchés Financiers a publié en mai 2020 des recommandations relatives à l'obligation du résultat de distribution, à l'affectation du résultat et à la limitation du résultat de distribution que Befimmo applique depuis les comptes annuels du 31 décembre 2020. Des explications supplémentaires de ces recommandations ont été décrites dans les états financiers du rapport annuel 2020 sous la section "Note sur les fonds propres statutaires", disponible sur le site www.befimmo.be. L'affectation des réserves légales relatives aux biens immobiliers vendus durant l'exercice doit s'effectuer à la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2021. Montant sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 26 avril 2022.
2. Ce montant maximal est calculé sur un total de 27.052.443 actions, à l'exclusion des actions propres détenues par le Groupe et en incluant les actions du programme de liquidité en cours.
3. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022.
4. Nouvelle méthode de calcul de l'EPRA earnings (comparaison 2020 n'est pas retraitée).



RÉSULTAT À AFFECTER, PROPOSITION D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN €)

A. Résultat net	**90 369 902,2**
B. Transfert aux/des réserves (±)	**-40 625 907,5**
I. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	-10 737 834,2
- Exercice comptable	-10 737 834,2
- Exercices antérieurs	
VI. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (±)	-34 095 352,7
- Exercice comptable	-34 095 352,7
- Exercices antérieurs	
Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (±)	9 761 687,3
Transfert de la réserve du solde pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	- 310 132,0
XI. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-5 244 275,9
C. Rémunération du capital	**-49 743 994,7**
- Acompte sur le dividende de l'exercice versé en décembre 2021	-34 053 577,7
- Solde du dividende de l'exercice (payable après l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022)[1]	-15 690 416,9
D. Rémunération du capital autre que C	**0,0**

TABLEAU EXPLICATIF DU RÉSULTAT STATUTAIRE DE L'EXERCICE 2021[2] (EN €)

Résultat à reporter au 31 décembre 2019	**199 751 893,8**
Résultat de l'exercice 2020	57 779 488,7
Restatement au 1 janvier 2020 suite à la comptabilisation des participations selon la méthode de mise en équivalence avec look through	-2 477 347,1
Impact du résultat réalisé sur le programme d'actions propres	57 187,0
Annulation réserve c) (circulaire FSMA)	-42 532 304,4
Transfert des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (circulaire FSMA)	90 187 636,3
Résultat à affecter au 31 décembre 2020	**302 766 554,3**
Acompte sur le dividende de l'exercice 2020	-45 439 988,2
Impact de l'affectation aux réserves autre que «(n). Résultats reportés des exercices antérieurs» (Arrêté Royal du 13 juillet 2014)	1 153 724,7
Solde de dividende de l'exercice 2020	-15 407 067,5
Résultat à reporter au 31 décembre 2020	**243 073 223,4**
Résultat de l'exercice 2021	90 369 902,2
Impact du résultat réalisé sur le programme d'actions propres	- 8 678,6
Transfert des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (circulaire FSMA)	14 544 037,9
Résultat à affecter au 31 décembre 2021	**347 978 484,9**
Acompte sur le dividende de l'exercice 2021	-34 053 577,7
Impact de l'affectation aux réserves autre que «(n). Résultats reportés des exercices antérieurs» (Arrêté Royal du 13 juillet 2014)	-35 381 631,6
Solde de dividende proposé pour l'exercice 2021[3]	-15 690 416,9
Résultat à reporter au 31 décembre 2021	**262 852 858,6**

1. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022.
2. Le lecteur est référé à la note sur les fonds propres statutaires des états financiers.
3. Montant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022.



RAPPORT DE GESTION

EPRA Best Practices.

INDICATEURS DE PERFORMANCE - DÉFINITION ET UTILITÉ	106
INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	107
TABLEAUX INDICATEURS EPRA - CONSOLIDÉ	107
TABLEAUX INDICATEURS EPRA - ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER	109
INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA	116

Indicateurs de performance – définition et utilité

L'European Public Real Estate Association («EPRA») publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance[1] financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Befimmo s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Le Commissaire a vérifié que les ratios EPRA étaient calculés conformément aux définitions et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Befimmo s'inscrit également dans la tendance de standardisation du reporting en matière de responsabilité sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA dans son rapport «EPRA Sustainability Best Practices Recommendations on Sustainable Reporting». Pour le tableau récapitulatif des indicateurs de performance durable de l'EPRA, consultez la page 116 du présent Rapport.

INDICATEURS EPRA	DÉFINITION EPRA[1]	UTILITÉ EPRA[1]
EPRA earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles.	Un indicateur clé du résultat opérationnel sous-jacent d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les résultats permettent de supporter le paiement des dividendes.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	L'indicateur EPRA Net Reinstatement Value met en évidence la valeur des actifs nets à long terme. Les actifs et passifs dont la matérialisation n'est pas attendue dans des circonstances habituelles, tels que les variations de juste valeur sur instruments dérivés financiers et les impôts différés sur excédent d'évaluation des biens immobiliers, en sont donc exclus. L'objectif de l'indicateur étant aussi de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, les coûts liés tels que les droits de mutation immobilière en sont exclus.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être éludés.	Le calcul de l'EPRA Net Tangible Assets part de l'hypothèse que les entités acquièrent et cèdent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	Les actionnaires souhaitent comprendre l'ampleur du passif et la valeur résultante pour l'actionnaire dans l'hypothèse où les actifs de la Société seraient cédés ou si le passif n'était pas détenu jusqu'à l'échéance. Pour ce faire, l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession où les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant. Cet indicateur ne doit pas être compris comme une «NAV de liquidation» étant donné que, dans de nombreux cas, les justes valeurs ne représentent pas les valeurs de liquidation.
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés[2] basés sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges immobilières non récupérables, divisé par la juste valeur[3] du portefeuille augmenté des frais (estimés) de transactions (= valeur acte en main).	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
(ii) EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative (ou d'autres réductions de loyer).	
EPRA Vacancy rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille.	Un indicateur «pur» des surfaces vacantes des immeubles de placement (en %), basé sur la VLE.
EPRA Cost ratio	Dépenses administratives et opérationnelles (charges directes sur vides inclues/exclues), divisé par les revenus locatifs bruts.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les coûts opérationnels d'une société.
EPRA Like-for-Like	La croissance locative nette à périmètre constant compare la croissance du revenu locatif net du portefeuille, qui a été en opération continue, et pas en développement, durant les deux dernières périodes complètes décrites.	Fournit de l'information (en %) de la croissance du revenu locatif net (charges immobilières exclues) à périmètre constant du portefeuille (excluant l'impact des acquisitions et des désinvestissements)[4].

1. Source : EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions sont écrites en anglais; la version en français est une traduction non officielle. En cas de contradiction, la version anglaise prévaudra.
2. Pour Befimmo, le revenu locatif brut annualisé, équivaut au loyer annuel en cours à la date de clôture augmenté des loyers futurs sur contrats signés tel que revu par les experts immobiliers.
3. Conformément à la législation SIR, les immeubles du portefeuille de Befimmo sont comptabilisés à leur juste valeur.
4. Étant donné que l'EPRA ne publie pas l'utilité de l'EPRA Like-for-Like, Befimmo l'a rédigée.

Indicateurs clés de performance

CHIFFRES CLÉS

Indicateurs EPRA - Consolidé		31.12.2021	31.12.2020
EPRA earnings	en milliers € en €/action	62 212 2,30	77 522[2] 2,87[2]
EPRA earnings	en milliers € en €/action	1 723 832 63,82	1 716 486 63,48
EPRA NTV	en milliers € en €/action	1 629 253 60,32	1 625 138 60,10
EPRA NDV	en milliers € en €/action	1 607 846 59,53	1 546 515 57,19
EPRA indicators - Real-estate operator business		**31.12.2021**	**31.12.2020**
EPRA earnings	en milliers € en €/action	64 222 2,38	79 667[2] 2,95[2]
EPRA Net Initial Yield (NIY)	en %	4,2%	5,0%
EPRA Topped-up NIY	en %	4,5%	5,2%
EPRA Vacancy rate	en %	4,5%	2,9%
EPRA Cost ratio[1]	Charges sur vides inclues Charges sur vides exclues	33,5% 31,2%	23,7% 22,2%
EPRA Like-for-Like	en %	-1,3%	-0,2%

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre Rapport Financier et notamment l'explication de l'évolution des revenus et charges immobilières nettes.
2. Chiffre retraité, pour de plus amples informations, voir page 95.
3. Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisés dans la rubrique «Autres résultats sur portefeuille» et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation». Les données au 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens.

Tableaux indicateurs EPRA – consolidé

TABLEAU 1 — EPRA EARNINGS[3]

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Résultat net IFRS (part du groupe)	**89 370**	**57 709**	**57 709**
Résultat net IFRS (en € par action) (part du groupe)	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 27 158	19 813	18 389
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	5 454	237	237
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 5 901	- 306	- 306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	1 202	700	700
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 30 121	17 683	17 683
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	390	390
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 2 474	- 122	- 315
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	4 637	1 232	-
EPRA earnings (part du groupe)	**62 212**	**77 522**	**76 097**
EPRA earnings (en € par action) (part du groupe)	**2,30**	**2,87**	**2,81**

TABLEAU 2 — EPRA NRV, NTA ET NDV

	31.12.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
	Net Reinstatement Value	**Net tangibles Assets**	**Net Disposal Value**	**Net Reinstatement Value**	**Net tangibles Assets**	**Net Disposal Value**
Capitaux propres (IFRS) attribuables aux actionnaires	**1 630 170**	**1 630 170**	**1 630 170**	**1 591 404**	**1 591 404**	**1 591 404**
À inclure:						
Réévaluation des contrats de location détenus en tant que contrats de location-financement	41	41	41	104	104	104
NAV dilué à la juste valeur	**1 630 212**	**1 630 212**	**1 630 212**	**1 591 508**	**1 591 508**	**1 591 508**
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	20 953	20 953		55 049	55 049	
"Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement"	1 125	562		1 081	540	
Goodwill selon le bilan IFRS balance sheet		-16 299	-16 299		-18 145	-18 145
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-6 176			-3 815	
À inclure:						
Juste valeur des dettes financières à taux fixe[1]			-6 067			-26 848
Droits de mutation	71 542	-		68 848	-	
NAV	**1 723 832**	**1 629 253**	**1 607 846**	**1 716 486**	**1 625 138**	**1 546 515**
NAV (en €/action)	**63,82**	**60,32**	**59,53**	**63,48**	**60,10**	**57,19**

1. Hors IFRS 16.

Tableaux indicateurs EPRA – activité opérateur immobilier

TABLEAU 1 - EPRA EARNINGS[1]

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Résultat net IFRS	**99 438**	**60 819**	**60 819**
Résultat net IFRS (en € par action)	**3,68**	**2,25**	**2,25**
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 35 215	18 849	17 008
À exclure:			
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 5 520	- 759	- 759
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 5 901	- 306	- 306
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	852	0	0
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	- 30 121	17 683	17 683
VIII. Impôts différés relatif aux ajustements EPRA	44	390	390
XI. Compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées	5 429	1 841	-
EPRA earnings	**64 222**	**79 667**	**77 826**
EPRA earnings (en € par action)	**2,38**	**2,95**	**2,88**

TABLEAU 2 - EPRA VACANCY RATE

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)	5 565	3 203
Valeur locative estimée (VLE) (B)	124 684	111 322
EPRA Vacancy rate des immeubles disponibles à la location (A)/(B)	**4,5%**	**2,9%**

TABLEAU 3 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP NIY

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	2 835 939	2 713 974
À exclure :		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	- 390 695	- 517 289
Immeubles détenus en vue de la vente	- 13 133	- 21 581
Immeubles disponibles à la location	2 432 111	2 175 104
À inclure :		
Abattement des frais de transaction estimés	60 866	54 957
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)	**2 492 977**	**2 230 061**
Revenus locatifs bruts annualisés	111 659	114 032
À exclure :		
Charges immobilières[2]	- 6 321	- 2 799
Revenus locatifs nets annualisés (A)	**105 339**	**111 234**
À inclure :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	7 202	4 896
Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)	**112 540**	**116 130[2]**
EPRA Net Initial Yield (A/B)	**4,2%**	**5,0%**
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	**4,5%**	**5,2%[2]**

1. Depuis le 31 décembre 2021, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées et la dépréciation du goodwill sont comptabilisés dans la rubrique «Autres résultats sur portefeuille» et non plus dans la rubrique «Autres revenus et charges d'exploitation». Les données au 31 décembre 2020 ont donc été retraitées dans ce sens.
2. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux «Charges immobilières» telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

TABLEAU 4 - EPRA COST RATIO

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats	**-40 511**	**-30 924**	**-30 924**
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 906	30	30
Charges immobilières nettes	-18 001	-15 208	-15 208
XIV. (-) Frais généraux de la société	-21 603	-15 746	-15 746
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 841
À exclure:			
i. Impact du lissage des gratuités	-	-	1 841
EPRA costs (charges directes sur vides inclues) (A)	**-40 511**	**-30 924**	**-30 924**
XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	2 790	1 867	1 867
EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)	**-37 721**	**-29 058**	**-29 058**
I. (+) Revenus locatifs	120 853	130 753	130 753
Revenu locatif brut (C)	**120 853**	**130 753**	**130 753**
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides inclues) (A/C)	**33,5%**	**23,7%**	**23,7%**
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclues) (B/C)	**31,2%**	**22,2%**	**22,2%**



TABLEAU 5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - CROISSANCE LOCATIVE NETTE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

SECTEUR	31.12.2021						31.12.2020						ÉVOLUTION
(en milliers €)	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement[1]	Revenus locatifs nets totaux[2]	Immeubles détenus sur 2 années consécutives	Acquisitions	Cessions	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles en construction ou en développement[1]	Revenus locatifs nets totaux[2]	Immeubles détenus sur 2 années consécutives
Bruxelles CBD et assimilé	50 730		880		2 448	54 059	50 662		9 111		1 033	60 807	0,1%
Bruxelles décentralisé	2 720				2 422	5 141	3 099				3 076	6 176	-12,2%
Bruxelles périphérie	4 870		416			5 287	5 509		2 470			7 978	-11,6%
Wallonie	10 469	- 213	- 30	203	517	10 947	10 388			240	- 225	10 403	0,8%
Flandre	24 257		209	- 32	- 67	24 366	25 332		1 127	332	466	27 256	-4,2%
Luxembourg ville	5 272	1 347				6 618	4 655					4 655	13,2%
Total	**98 317**	**1 134**	**1 476**	**171**	**5 320**	**106 418**	**99 645**	**-**	**12 708**	**573**	**4 350**	**117 276**	**-1,3%**
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS													
Revenus locatifs net relatifs aux:													
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)						-15						-9	
- Elément non récurrent						4 312						6 718	
Autres charges immobilières						**-8 769**						**-8 411**	
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS						**101 946**						**115 574**	

1. Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.
2. Le total des «Revenus locatifs nets» défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au «Résultat d'exploitation des immeubles» des comptes IFRS consolidés.

TABLEAU 6 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE LOCATION

SEGMENT	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives	Loyer contractuel brut en cours	Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides	Valeur locative estimée (VLE)	Taux de vacance 31.12.2021	Taux de vacance 31.12.2020
	(en milliers €)	(en milliers €)	(en m²)	(en milliers €)	(en milliers €)	(en milliers €)	(en %)	(en %)
Bruxelles CBD et assimilé	56 496	53 201	331 651	61 956	3 759	71 643	5,2	2,6
Bruxelles décentralisé	3 497	2 720	25 527	4 066	239	4 343	5,5	0,8
Bruxelles périphérie	6 051	4 880	70 181	6 706	1 306	7 346	17,8	17,8
Wallonie	10 986	10 469	69 429	11 515	0	10 317	0,0	0,0
Flandre	25 817	24 257	188 682	26 863	10	23 524	0,0	0,0
Luxembourg ville	6 333	6 114	17 202	7 374	251	7 511	3,3	1,0
Total des immeubles disponibles à la location	**109 180**	**101 641**	**702 673**	**118 480**	**5 565**	**124 684**	**4,5**	**2,9**
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS								
Revenus locatifs relatifs aux:								
- Immeubles comptabilisés comme location-financement (IFRS 16)	-	-15						
- Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	5 687	5 167						
- Immeubles disponible à la vente	1 170	487						
- Immeubles vendus pendant les 12 derniers mois	4 807	4 332						
- Autres charges immobilières	-897	-9 666[1]						
Total	**119 947[2]**	**101 946[3]**						

1. Incluant les éléments non-récurrents.
2. Le total des «Revenus locatifs bruts» défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au «Résultat locatif net» des comptes IFRS consolidés.
3. Le total des «Revenus locatifs nets» défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au «Résultat d'exploitation des immeubles» des comptes IFRS consolidés.

TABLEAU 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE VALORISATION

SECTEUR	Juste valeur	Juste valeur	Variations de la juste valeur	Variations de la juste valeur	Variations de la juste valeur	Variations de la juste valeur	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance	Durée moyenne pondérée jusqu'à la prochaine échéance	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance finale
	(en milliers €)	(en milliers €)	(en milliers €)	(en milliers €)	(en %)	(en %)	(en %)	(en %)	(en années)	(en années)	(en années)	(en années)
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021 [1]	31.12.2020 [1]	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Bruxelles CBD et assimilé	1 495 937	1 191 864	100 156	7 078	7,2	0,5	3,5%	4,5%	7,8	7,3	8,3	7,7
Bruxelles décentralisé	64 283	82 234	-2 611	-3 736	-3,9	-4,3	4,8%	7,6%	4,0	2,8	6,2	3,9
Bruxelles périphérie	80 829	92 537	-4 187	-2 588	-4,9	-2,1	5,3%	7,1%	3,1	2,6	5,4	5,0
Wallonie	221 316	233 046	-10 369	2 179	-4,5	0,9	4,9%	4,5%	15,1	15,7	15,1	15,7
Flandre	390 965	428 340	-21 776	-18 690	-5,3	-3,9	6,3%	6,1%	5,9	6,4	6,0	6,4
Luxembourg ville	178 780	147 083	1 588	8 502	0,9	6,1	3,9%	3,4%	3,3	4,8	4,9	6,7
Total des immeubles disponibles à la location	**2 432 111**	**2 175 104**	**62 801**	**- 7 254**	**2,7**	**-0,3**	**4,2%**	**5,0%**	**7,4**	**7,2**	**8,0**	**7,7**
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS												
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	390 695	517 289	-50 954	16 633	-11,5	3,1						
Immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	**2 825 648**	**2 692 393**	**11 846**	**9 378**	**0,4**	**0,3**						

1 Hors acquisitions, investissements et désinvestissements.

TABLEAU 8 - IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

SECTEUR	Durée moyenne des baux au 31.12.2021 (en années)	ÉCHÉANCE FINALE — Loyer contractuel brut en cours des baux venant à échéance finale (en milliers €)				ÉCHÉANCE FINALE — Valeur locative estimée (VLE) des baux venant à échéance finale (en milliers €)			
	échéance finale	en 2022	en 2023	en 2024-2026	àpd 2027	en 2022	en 2023	en 2024-2026	àpd 2027
Bruxelles CBD et assimilé	8,3	557	1 350	6 157	60 477	781	1 156	6 582	57 599
Bruxelles décentralisé	6,2	0	0	1 670	2 406	0	0	1 667	2 371
Bruxelles décentralisé	5,4	764	261	2 029	3 851	760	219	1 763	3 358
Wallonie	15,1	0	23	2 993	8 484	0	22	2 285	7 799
Flandre	6,0	180	1 328	9 740	15 743	115	1 401	7 571	13 933
Luxembourg ville	4,9	1 045	703	302	5 354	1 014	682	323	5 247
Total des immeubles disponibles à la location	**8,0**	**2 547**	**3 664**	**22 891**	**96 315**	**2 670**	**3 479**	**20 191**	**90 307**

SECTEUR	Durée moyenne des baux au 31.12.2021 (en années)	ÉCHÉANCE FINALE — Loyer contractuel brut en cours des baux venant à échéance finale (en milliers €)				ÉCHÉANCE FINALE — Valeur locative estimée (VLE) des baux venant à échéance finale (en milliers €)			
	1ère échéance	en 2022	en 2023	en 2024-2026	àpd 2027	en 2022	en 2023	en 2024-2026	àpd 2027
Bruxelles CBD et assimilé	7,8	3 593	2 669	6 345	55 942	4 644	2 620	6 245	52 639
Bruxelles décentralisé	4,0	615	969	1 568	990	592	937	1 554	1 005
Bruxelles périphérie	3,1	2 128	962	2 021	1 802	2 013	819	1 730	1 538
Wallonie	15,1	0	23	2 993	8 484	0	22	2 285	7 799
Flandre	5,9	289	1 328	10 021	15 354	201	1 401	7 838	13 580
Luxembourg ville	3,3	1 198	703	5 093	411	1 170	682	5 130	285
Total des immeubles disponibles à la location	**7,4**	**7 822**	**6 654**	**28 041**	**82 983**	**8 620**	**6 480**	**24 782**	**76 845**

TABLEAU 9 - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION [1]

	Coût actuel (en millions €)	Coût futur estimé (en millions €)	Intérêts intercalaires à capitaliser (en millions €)	Coût total estimé (hors foncier) (en millions €)	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (en m²)	% loué
Paradis Express	50 171	9 523	-	59 694	2022	35 000 m²	100%
PLXL	4 986	48 232	983	54 200	2025	15 200 m²	0%
ZIN	135 218	314 872	14 910	465 000	2023	110 000 m²	bureaux 97%
LOOM (redéveloppment Joseph 2, Loi 44, Loi 52)	2 771	75 936	2 292	81 000	Demande de permis en cours	23 000 m²	0%
Total des projets engages en cours	**193 146**	**448 563**	**18 185**	**659 894**			
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS							
Coût actuel WTC 4 et Knokke	*23 742*						
Juste valeur des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS AVANT travaux	*157 096*						
Difference entre la juste valeur au 31 décembre 2021 et [la juste valeur AVANT travaux + le coût des travaux]	*16 710*						
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location dans le bilan consolidé IFRS	**390 695**						

TABLEAU 10 — INVESTISSEMENTS LIÉS AU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

			Investissement réalisé en 2021 (en millions €)
Acquisition	Acquisition		**53,0**
Développement	Engagé		132,5
		Dont Silversquare	3,9
		Dont intérêts intercalaires	4,1
	Non Engagé		6,2
		Dont Silversquare	0,0
Total développement (A)			**138,7**
Immeubles disponibles à la location			19,2
		Dont Silversquare	6,1
		Dont intérêts intercalaires	0,0
Total immeubles disponibles à la location (B)			**19,2**
Total (A+B)			**157,9**

1. Ce tableau reprend les projets qui sont reclassés dans la rubrique «Immeubles en construction ou en développement pour compte propres, destinés à être disponibles à la location» et pour lesquels des dépenses ont déjà été faites.

Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Befimmo communique conformément aux recommandations de l'EPRA[1] sur les meilleures pratiques en matière de développement durable. Ces recommandations comprennent des indicateurs de données de performance sur les mesures environnementales, sociales et de gouvernance, comme le résume le tableau à droite.

Les dernières recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de développement durable sont largement basées sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) (édition 2016) et sur le supplément pour le secteur de la construction et de l'immobilier, ce qui signifie que tous les indicateurs de l'EPRA inclus dans le tableau sont liés à une norme de la GRI. Le tableau indique où se trouvent les informations publiées, par des références aux numéros de page.

Befimmo a fait appel à Deloitte pour effectuer une mission d'assurance limitée. Les données portant le symbole ✓ ont été vérifiées dans le cadre de cette mission.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Elec-Abs non normalisées	302-1	41,86 GWh	47,58 GWh	70-75, 253-256
✓	Elec-LfL non normalisées	302-1	37,14 GWh	38,25 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-Abs normalisées	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-LfL normalisées	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-Abs normalisées	302-1	58,18 GWh	52,48 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-LfL normalisées	302-1	51,21 GWh	43,98 GWh	70-75, 253-256
✓	Energy-Int non normalisées	CRE1	143 kWh/m²	132 kWh/m²	70-75, 253-256
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	3 242 t CO_2e	3 451 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	156 t CO_2e	192 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - immeuble maîtrisé par le locataire	305-3	8 704 t CO_2e	7 176 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Dir-LfL	305-1	2 632 t CO_2e	2 285 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le propriétaire	305-2	111 t CO_2e	118 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - immeuble maîtrisé par le locataire	305-3	7 629 t CO_2e	6 517 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Int	CRE3	16,70 kg CO_2e /m²	14,21 kg CO_2e/m²	70-75, 253-256
✓	Water-Abs	303-5	103 867 m³	140 665 m³	77, 257
✓	Water-LfL	303-5	85 618 m³	103 713 m³	77, 257
✓	Water-Int	CRE2	175,83 l/m²	213,80 l/m²	77, 257
✓	**Waste-Abs**[2]	306-4	Recyclé : 402 tonnes	Recyclé : 611 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 0 tonne	78-79, 278
✓		306-4	Composté : 3 tonnes	Composté : 2 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Incinéré : 323 tonnes	Incinéré : 660 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Enfoui ou mis en décharge : 0 tonne	Enfoui ou mis en décharge : 0 tonne	78-79, 278
✓	**Waste-LfL**[2]	306-4	Recyclé : 34 307 tonnes	Recyclé : 59 986 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Réutilisé : 0 tonne	Réutilisé : 157 tonnes	78-79, 278
✓		306-4	Composté : 3 tonnes	Composté : 0 tonne	78-79, 278
✓		306-5	Incinéré : 2 896 tonnes	Incinéré : 12 093 tonnes	78-79, 278
✓		306-5	Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 160 tonnes	78-79, 278

1. Lignes directrices pour les recommandations de bonnes pratiques en matière de durabilité de l'EPRA - Troisième version septembre 2017.
2. Déchets des immeubles en exploitation. Le chiffre 2020 diffère de celui communiqué dans le précédent Rapport, car ce dernier contenait également les déchets liés aux travaux de construction.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 5 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 6 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 1 immeuble	BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 3 immeubles	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Non certifié | 96 immeubles	BREEAM New construction/ refurbishment | Non certifié | 95 immeubles	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Very Good | 0 immeuble	BREEAM In-Use | Very Good | 2 immeubles	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Good | 1 immeuble	BREEAM In-Use | Good | 1 immeuble	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Non certifié | 104 immeubles	BREEAM In-Use | Non certifié | 104 immeubles	81, 259
✓			EPC | B | 4 immeubles[1]	-	81, 259
✓			EPC | C | 11 immeubles[2]	-	81, 259
✓			EPC | Non certifié | 90 immeubles[3]	-	81, 259
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	54% (M) - 46% (F)	88, 269
✓	Comité exécutif	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88, 269
✓	Management	405-2	70% (M) - 30% (F)	73% (M) - 27% (F)	88, 269
✓	Autres membres de l'équipe	405-2	53% (M) - 47% (F)	52% (M) - 48% (F)	88, 269
✓	Diversity-Pay (M/F)	405-2	30,2%	29,7%	88, 271
✓	Comité exécutif	405-2	70,1%	70,1%	271
✓	Management	405-2	-8,9%	-13,9%[4]	271
✓	Autres membres de l'équipe	405-2	32,3%	31,5%	271

1. Un immeuble inclus dans le total avec une surface de ±10.000 m² a été vendu en 2021. La validité du certificat pour un deuxième immeuble d'une surface de 5.000 m² a pris fin en 2021. Pour cet immeuble, un nouveau certificat sera établi en 2022.
2. La validité des certificats de trois de ces immeubles, représentant une surface de 28.000 m², a pris fin en 2021. Deux d'entre eux seront renouvelés en 2022 tandis que le troisième sera établi après rénovation.
3. Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie ne sont pas éligibles au certificat "vente et location". Les deux immeubles au Luxembourg ont bien un certificat valide mais sans "classe". Ils sont donc considérés comme non certifiés.
4. En raison d'une erreur de calcul, l'écart salarial des managers pour l'année 2020, publié dans le Rapport Financier Annuel 2020 et le Rapport de Développement Durable 2020, a été corrigé.

Vérification externe	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Données 2021	Données 2020	Réf. de page
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Emp-Training	404-1	34,9 heures/an	9,3 heures/an	88, 270
✓	Comité exécutif	404-1	87,8 heures/an	18,4 heures/an	270
✓	Management	404-1	116,0 heures/an	18,0 heures/an	270
✓	Autres membres de l'équipe	404-1	24,0 heures/an	6,9 heures/an	270
✓	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 270
✓	Comité exécutif	404-3	100%	100%	27à
✓	Management	404-3	100%	100%	270
✓	Autres membres de l'équipe	404-3	100%	100%	270
✓	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	13	15	88, 271
✓	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	13,0%	16,0%	88, 271
✓	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	7	7	88, 271-272
✓	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	7,0%	7,4%	88, 271-272
✓	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,3%	5,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	1,4%	1,4%	90, 272
✓	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	272
✓	H&S-Asset	416-1	87%	81%	92, 272
✓	H&S-Comp	416-2	2	1	92, 272
✓	Comty-Eng[1]	413-1	32%	29%	93, 272
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
✓	Gov-Board	2-9	10	10	131, 269
n.a.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	138
n.a.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	163-165

1. La valeur de l'indicateur est notamment directement liée et/ou influencée par le nombre de demandes de permis qui sont en fonction des projets en cours de réalisation et/ou de développement.



RAPPORT DE GESTION

Perspectives et prévision de dividende.

PERSPECTIVES 2022	120
ENDETTEMENT ET LTV	121
PRÉVISION D'EPRA EARNINGS CONSOLIDÉ	122
PRÉVISION D'EPRA EARNINGS POUR 2022 ET POLITIQUE DE DIVIDENDE	122
SENSIBILITÉ DES PRÉVISIONS	122
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES DE BEFIMMO SA	123

Disclaimer

Ces perspectives ne sont pas censées être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel de la crise sanitaire et d'incertitude économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante à l'avenir. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, tou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions, qui ne valent qu'à la date de rédaction du présent Rapport. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

Perspectives 2022

Ce Rapport présente les perspectives financières pour le prochain exercice (2022).

Les perspectives financières sont basées sur les informations disponibles à la clôture des comptes annuels (principalement les accords existants) et sur les hypothèses et évaluations de certains risques par Befimmo.

PORTÉE ET PÉRIMÈTRE DE LA PERSPECTIVE

Befimmo établit ses perspectives en considérant deux «business units» :

- l'activité d'opérateur immobilier (92% des revenus consolidés au 31 décembre 2021)
- l'activité de coworking (8% des revenus consolidés au 31 décembre 2021)

Les prévisions :

- supposent pas d'augmentation de capital supplémentaire ou de fonds propres d'origine externe
- supposent une rotation des actifs dans les biens "non core" un montant estimé à 167 millions € en 2022
- prend en compte les projets de redéveloppement créateurs de valeur, ainsi que les investissements dans des biens disponibles à la location, dans l'activité d'opérateur immobilier, pour un volume d'investissement total de 264 millions € en 2022
- prennent en compte la croissance et développement de l'activité de coworking
- ne tient pas compte de la croissance par voie d'acquisitions

HYPOTHÈSES - FACTEURS EXTERNES

Taux d'indexation

Les taux d'indexation appliqués aux loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan quinquennal publié en juillet 2021 et actualisation des perspectives à court terme en janvier 2022). L'indice de santé moyen annuel appliqué dans les perspectives 2022 s'élève à 4,93%.

Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt appliqués dans les perspectives de la dette à taux variable correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor à 1 et 3 mois établies par une institution financière belge importante et des taux de marché (taux « forward »), ce qui représente -0,49% dans nos prévisions.

Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'acquisition d'instruments de couverture et s'élève dans nos prévisions à 1,6%.

HYPOTHÈSES : ACTIVITÉ D'OPÉRATEUR IMMOBILIER

L'activité d'opérateur immobilier représente 92% des revenus locatifs consolidés au 31 décembre 2021.

Hypothèses immobilières

Au-delà des tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locative (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de besoin de rénovation et de redéveloppement (performances techniques, environnementales, etc.).

Nos hypothèses reflètent notre évaluation actuelle de l'impact de la crise sanitaire en cours sur nos activités (par exemple, retard dans les projets de construction, ralentissement des activités commerciales, etc.).

REVENU LOCATIF

Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur la base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2022) ou budgété sur le revenu potentiel. Pour l'exercice 2022, 98,7% des revenus budgétés sont contractuellement sécurisés et 1,3% sont sous contrat non garanti (existence d'une échéance) ou constitué d'hypothèses de relocation.

CHARGES IMMOBILIÈRES

Pour l'établissement des budgets de travaux d'entretien et de réparation des immeubles, de redevances de maintenance et garantie totale, d'état des lieux d'entrée et de sortie à charge de la Société, ainsi que des autres charges diverses, les principales hypothèses suivantes sont retenues :

- les charges communes, taxes, précompte immobilier et honoraires du gérant des surfaces vides sont à charge de Befimmo. La clé de répartition des charges la plus utilisée est la surface (montant par m²). D'autres clés de répartition des charges peuvent cependant également exister
- lors de chaque relocation, des commissions d'agences sont prévues, sur la base d'un pourcentage du loyer annuel

- quand un locataire quitte un immeuble, les surfaces libérées sont remises en état, sur la base d'un montant forfaitaire au m²
- à leur départ, les locataires sont passibles du versement d'une indemnité équivalant aux dégâts locatifs estimés et à un mois d'indisponibilité à la location

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Les frais généraux de la Société sont estimés ligne par ligne sur la base des chiffres des exercices antérieurs et des évolutions récentes et attendues de la Société. La plupart d'entre eux sont soumis à indexation. Les frais de personnel varient à un rythme tenant compte des évolutions anticipées de la taille de l'équipe.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se compose des charges financières sur l'endettement à taux variable (sur la base d'une hypothèse d'intérêt) et sur l'endettement à taux fixe, sur les produits ou charges d'intérêts sur les instruments dérivés et d'autres résultats financiers, comprenant principalement les frais annexes aux lignes de financement bancaire (commissions de réservation sur ouvertures de crédit, commissions d'utilisation et frais d'émission d'emprunts) et autres frais de service facturés par les banques. Le résultat financier est également impacté par l'activation d'intérêts intercalaires calculés sur la base du taux moyen de financement de la Société sur l'exercice concerné.

Le résultat financier prévisionnel se fonde sur les principales hypothèses de financement et de refinancement suivantes :

- recours au programme de billets de trésorerie à concurrence de quelque 350 millions € en 2022
- réserve de financement pour garantir des liquidités conformes à la politique interne
- refinancement de tous les financement à leur échéance soit par des lignes bancaires bilatérales, soit par de nouveaux instruments sur le marché de la dette privée ou publique (émissions d'obligations ou placements privés) afin d'avoir une désintermédiation des financements de l'ordre de 30% environ

Afin de limiter le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur son endettement financier à taux flottant, Befimmo a acquis des instruments financiers (CAP et IRS)

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

En 2022, Befimmo investira 264 millions € dans ses projets de redéveloppement et dans les immeubles disponibles à la location. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre «Rapport immobilier».

Dans certains projets[1] , Befimmo (opérateur immobilier) prévoit des espaces de coworking qu'elle livre clé sur porte à Silversquare (activité de coworking) aux conditions du marché. Un investissement total de 8,7 millions € est prévu en 2022 dans ce contexte.

ROTATION DU PORTEFEUILLE

Nous sommes garants d'un portefeuille de haute qualité. Nous investissons dans des immeubles de bureaux flexibles, bien situés et présentant un potentiel de création de valeur, tout en cédant les bâtiments matures porteurs d'une cristallisation de valeur ou qui ne correspondent plus à notre stratégie.

Comme mentionné précédemment, ces prévisions supposent une rotation du portefeuille de biens non stratégiques principalement dans les villes de province et pour un montant estimé à 167 millions € en 2022, mais ne tiennent pas compte de la croissance par voie d'acquisitions pour 2022. Les biens concernés sont vendus à la fin du bail ou un peu plus tôt parce qu'ils ne correspondent plus à notre stratégie.

Le rythme de ces cessions sera aligné sur les opportunités d'investissement que Befimmo peut concrétiser.

HYPOTHÈSES : ACTIVITÉ DE COWORKING

En 2022, Silversquare prévoit d'ouvrir trois nouveaux espaces (North (Quatuor), Guillemins (Paradis Express) et A-Tower). Les investissements liés à leur aménagement, leur mobilier et leurs équipements IT s'élèvent à 4,7 millions € en 2022. Comme mentionné ci-avant, pour les espaces de coworking programmés dans son portefeuille, Befimmo (opérateur immobilier) livre des espaces clé sur porte à Silversquare (entreprise de coworking) pour un investissement total de 8,7 millions € en 2022.

Les prévisions tiennent compte d'une occupation progressive des nouveaux espaces et du ralentissement de la prise en occupation induit par la crise sanitaire en cours. En temps normal, on considère qu'un espace de coworking atteint sa maturité après trois ans d'exploitation et son seuil de rentabilité avec un taux d'occupation d'environ 75%.

Les investissements nécessaires pour étendre le réseau retardent la contribution positive de l'activité. Sur la base du plan actuel, les premières contributions EPRA relutives sont attendues à l'horizon 2024.

Endettement et LTV

Dans le contexte actuel, Befimmo vise à ne pas dépasser le ratio LTV maximum d'environ 45%.

Outre la cristallisation de la valeur, notre programme de rotation du portefeuille contribue à financer les projets en cours et d'assurer la capacité de croissance.

La dette nette nominale prévisionnelle de 1.257 millions € à la fin 2022 reflète notamment les hypothèses relatives à la rotation du portefeuille.

1. Pour plus d'information, veuillez consulter le chapitre «Rapport immobilier».

Prévision d'EPRA earnings consolidé

Sur la base des hypothèses d'activité d'opérateur immobilier et d'activité de coworking détaillées ci-dessus, et sauf imprévu majeur, Befimmo prévoit d'atteindre un revenu locatif brut incluant le chiffre d'affaires de l'activité de coworking, de 134 millions € et un EPRA earnings par action du groupe compris entre 2,40 € et 2,45 € en 2022.

Prévision d'EPRA earnings pour 2022 et politique de dividende

Compte tenu des perspectives de l'ERPA earnings 2022 (consolidé, part du groupe) et toutes autres choses restant égales par ailleurs, nous prévoyons un dividende brut conforme à la politique de dividende communiquée précédemment (au moins 80% de l'EPRA earnings complété, le cas échéant, des plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille[1]). Il pourrait être payé via un acompte en décembre 2022 et un solde en mai 2023.

1. Soumis aux exigences de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatifs aux SIR
2. Loan-to-value (« LTV ») = (dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille.

Sensibilité des prévisions

Befimmo ne publie pas de prévisions des variations de la juste valeur des immeubles et des actifs et passifs financiers.

À titre d'information, il peut être estimé, sur la base des données au 31 décembre 2021, qu'une variation de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de 28,7 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,06 € sur la valeur intrinsèque par action ainsi que de 0,42% sur le ratio LTV[2].

De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IFRS 9). Sur la base de leur juste valeur au 31 décembre 2021, on peut estimer que si la courbe de taux d'intérêt Euro avait été de 0,5% inférieure aux courbes du 31 décembre 2021, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -27,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de 26,0 millions €

De telles variations n'ont pas d'impact sur l'EPRA earnings généré par la Société.

Enfin, une variation des taux Euribor à 1 et 3 mois prévisionnels utilisés dans les perspectives (voir ci-dessus, -0,49%) modifierait également les charges financières. On peut estimer que si les taux Euribor à 1 et 3 mois prévisionnels étaient en moyenne supérieurs de 0,5%, l'impact sur l'EPRA earnings 2022 serait d'environ -1,0 million €, générant une variation de l'ordre de -0,04 € de la valeur liquidative par action.



Rapport du Commissaire sur les prévisions financières consolidées de Befimmo SA

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur la prévision d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en octobre 2019 dans le rapport «Best Practices Recommendations» de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022 («La Prévision») de Befimmo sa reprise dans le chapitre «Perspectives et prévision de dividende» de leur Rapport Financier Annuel sur l'exercice 2021 arrêté le 7 mars 2022 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre «Perspectives et prévision de dividende» amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour l'exercice 2022 :

31 décembre 2022
Entre 2,40 et 2,45 €

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme «International Standard on Assurance Engagements 3400» portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Befimmo SA.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

OPINION

Nous avons effectué une évaluation de l'EPRA earnings par action de Befimmo SA pour l'exercice 2022 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le Conseil d'Administration est responsable pour les prévisions financières y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Befimmo SA pour les comptes annuels consolidés de 2021.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons-nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 25 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch[1]
Partner

1. Agissant au nom d'une SRL.



RAPPORT DE GESTION

Befimmo en bourse.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE 125

Évolution du cours de bourse

L'action Befimmo a clôturé à 33,75 € au 31 décembre 2021, contre 36,30 € un an auparavant.

En tenant compte du dividende distribué en 2021, le rendement total de l'actionnaire s'élève à -2,0%.

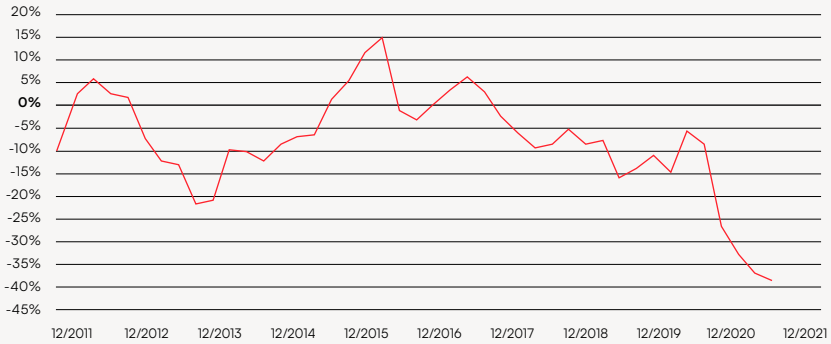
Au 31 décembre 2021, l'action Befimmo se négociait avec une décote de -44%.
La capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 0,96 milliard €.

Sur la base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, les actions Befimmo présentent une bonne liquidité, avec un volume moyen quotidien d'environ 97.000 actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 120% sur l'année.

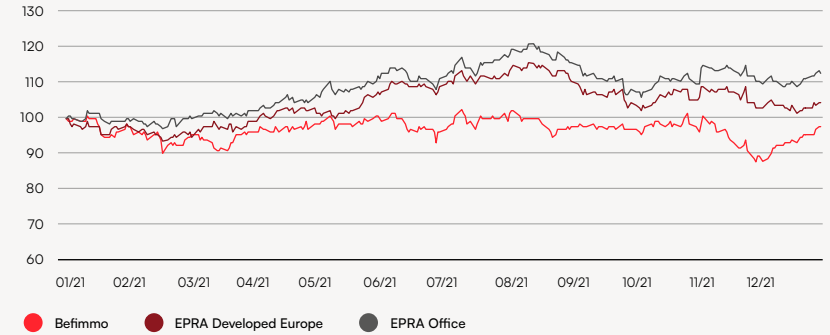
CHIFFRES CLÉS

Position on the board	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Nombre d'actions émises	28 445 971	28 445 971
Nombre d'actions non détenues par le groupe	27 011 100	27 040 351
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe pendant la période	27 027 104	27 048 907
Cours le plus haut (en €)	37,00	57,00
Cours le plus bas (en €)	31,30	32,10
Cours de clôture (en €)	33,75	36,30
Nombre d'actions traitées[1]	24 885 965	16 265 676
Volume moyen journalier[1]	97 211	63 291
Vélocité du flottant[1]	120%	78%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	80%	80%
Dividende brut[2] (en € par action)	1,84	2,25
Rendement brut[3]	5,5%	6,2%
Rendement total de l'actionnaire[4]	-2,0%	-28,5%

PRIME ET DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR INTRINSÈQUE SUR UNE PÉRIODE DE 10 ANS



ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN INDEX DE BEFIMMO PAR RAPPORT AUX INDICES EPRA DEVELOPED EUROPE ET EPRA

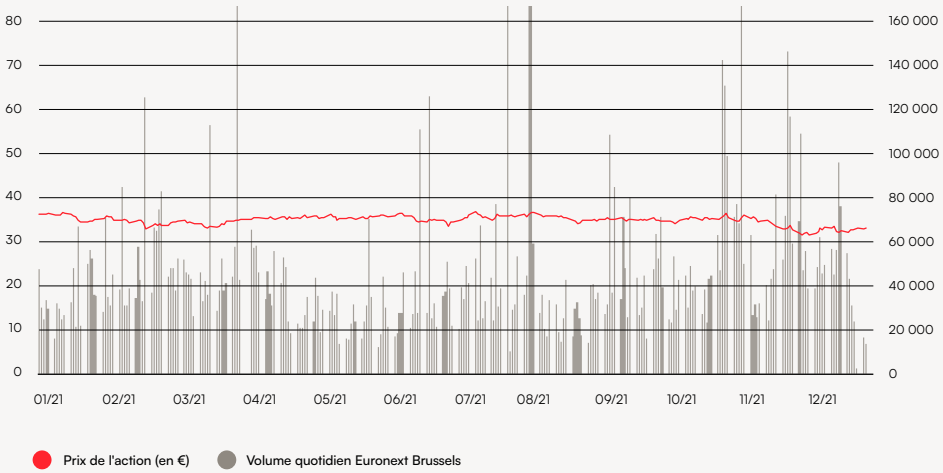


1. Source: Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.
2. Soumis à un précompte mobilier de 30%.
3. Dividende brut divisé par le cours de clôture.
4. Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut, le cas échéant, de la participation au dividende optionnel.

PROGRAMME DE LIQUIDITÉ — NOMBRE TOTAL D'ACTIONS PROPRES ACQUIS ET VENDUS

Befimmo consolidé	Nombre d'actions total	Nombre d'actions propres détenues	Pair comptable (en €, arrondi)	Contre-valeur par action (en €)	Pourcentage dans le capital (basé sur le nombre de titres)
Situation au 01.01.2021	**28 445 971**	**1 405 620**	**14,53**	**49,39**	**4,94%**
Nombre total d'actions propres acquis du 01.01.2021 au 31.12.2021	-	687 737	14,53	-	2,42%
Nombre total d'actions propres vendu du 01.01.2021 au 31.12.2021	-	-658 486	14,53	-	-2,31%
Situation au 31.12.2021	**28 445 971**	**1 434 871**	**14,53**	**49,05**	**5,04%**

COURS DE BOURSE ET VOLUME (01.01.2021 — 31.12.2021)



Programme de liquidité

En octobre 2020, Befimmo a confié à Kepler Cheuvreux la mission de mettre en œuvre un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises à la négociation sur Euronext Brussels. Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux d'actions Befimmo. Kepler Cheuvreux agit au nom et pour le compte de Befimmo et dans le cadre d'un mandat discrétionnaire tel qu'autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2016. Conformément aux conditions précisées par cette Assemblée générale, le prix d'achat ne peut être inférieur à 85% ni plus de 115% du prix de clôture de la veille de la date de la transaction. Pour mettre en œuvre le programme, Befimmo met 2 millions € à la disposition de Kepler Cheuvreux.



Dividende de l'exercice 2021

SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2021

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 26 avril 2022 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2021, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,58 € brut[1] par action non détenue par le groupe. Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende et porte, comme prévu, le dividende total de l'exercice à 1,84 € brut par action non détenue par le groupe, soit un rendement brut sur dividende de 5,5%.

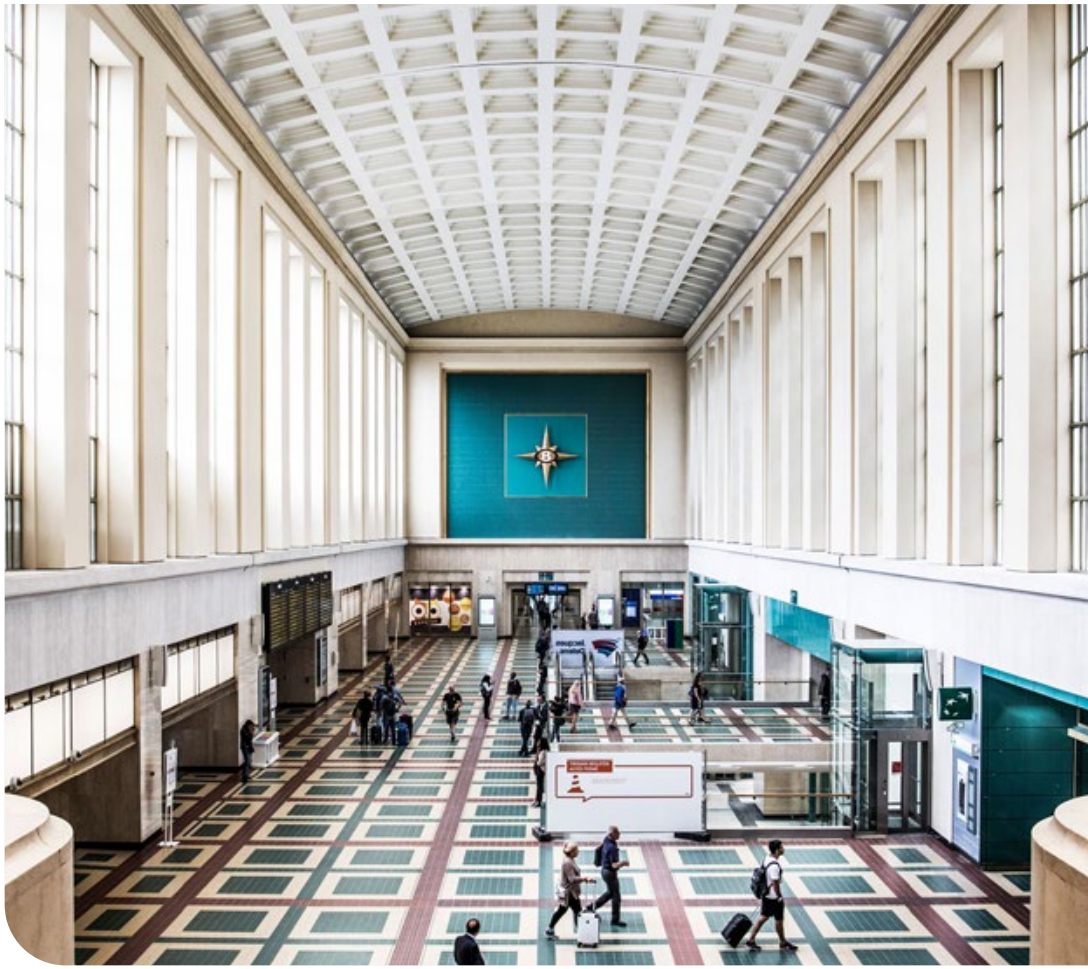
POLITIQUE DE DIVIDENDE

Befimmo proposera un dividende conforme à la politique de dividende communiquée précédemment d'au moins 80% de l'EPRA earnings de l'année, complété, le cas échéant, par les plus-values réalisées au cours de l'exercice dans le cadre de sa politique de rotation des actifs.

1,84 €

dividende brut par action

1. Soumis à une retenue à la source de 30%.



Structure de l'actionnariat

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Pour toute information complémentaire, veuillez consulter les statuts de la Société sur le site de Befimmo.

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

ACTIONNARIAT

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues de l'actionnaire	(in %)
Déclarants			
AXA Belgium SA	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas and affiliated companies	2 641 047	30.04.2019	9,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 434 871	31.12.2021	5,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20 780 318	31.12.2021	73,1%
Total	**28 445 971**		**100%**

Sur base des déclarations de transparence ou sur base d'informations reçues de l'actionnaire.

1. Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.
2. Publication après clôture de la bourse.
3. Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

Calendrier de l'exercice 2022

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021	**Mardi 26 avril 2022**
Mise en paiement du solde[1] du dividende de l'exercice 2021 sur présentation du coupon n°43	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 4 mai 2022
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 5 mai 2022
- Mise en paiement	Vendredi 6 mai 2022
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2022[2]	**Mardi 17 mai 2022**
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2022[2]	**Jeudi 28 juillet 2022**
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2022[2]	**Mardi 8 novembre 2022**
Mise en paiement de l'acompte[3] sur dividende de l'exercice 2022 sur présentation du coupon n°44	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mardi 20 décembre 2022
- Date d'arrêté (Record date)	Mercredi 21 décembre 2022
- Mise en paiement	Jeudi 22 décembre 2022
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2022	**Jeudi 16 février 2023**
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2022	**Vendredi 24 mars 2023**
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022	**Mardi 25 avril 2023**
Mise en paiement du solde[1] du dividende de l'exercice 2022 sur présentation du coupon n°45	
- Détachement du coupon (Ex-date)	Mercredi 3 mai 2023
- Date d'arrêté (Record date)	Jeudi 4 mai 2023
- Mise en paiement	Vendredi 5 mai 2023



RAPPORT DE GESTION

Déclaration de gouvernance d'entreprise.

PRINCIPES	130
STRUCTURE DE GESTION	130
POLITIQUE DE DIVERSITÉ	147
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	148
RAPPORT DE RÉMUNÉRATION	153
RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES	160
AUTRES INTERVENANTS	162
RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	162
RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	163
CONFORMITÉ	166
PLAN D'ACTIONNARIAT OU D'OPTIONS SUR ACTIONS	167
ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF	168
ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION	168
ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION	170

Principes

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise (ci-après dénommé le «Code 2020»), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des sociétés et des associations. Il est consultable sur le site du Moniteur belge ainsi que sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be.

Le 31 décembre 2021, le Conseil d'administration a déclaré qu'à sa connaissance, sa pratique de gouvernance d'entreprise est conforme au Code 2020.

Les documents suivants, qui donnent un aperçu détaillé de la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo : la Charte de gouvernance d'entreprise et ses annexes :

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité exécutif ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération ;
- le Dealing Code ;
- le Code d'éthique, complété par la Whistleblowing policy, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique de confidentialité, la Politique de diversité et d'inclusion et la Politique de philanthropie et de partenariat associatif.

La plupart de ces documents ont été actualisés pour la dernière fois le 16 février 2022. La politique de rémunération a été mise à jour pour la dernière fois le 6 mars 2020 et approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020.

Structure de gestion

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par un Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'administration

PRINCIPES

En vertu des statuts de Befimmo, la Société doit être administrée par un Conseil d'administration composé d'au moins trois Administrateurs, nommés pour quatre ans au plus par l'Assemblée générale et comprendre au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. Les Administrateurs sont rééligibles.

La composition du Conseil d'administration de Befimmo reflète un triple degré d'indépendance dans la mesure où, conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, il doit être composé :

- d'une majorité d'Administrateurs non exécutifs ;
- d'au moins trois Administrateurs indépendants, au sens du Code des Sociétés et Associations et du Code 2020 ; et
- d'une majorité d'Administrateurs non liés aux actionnaires de la Société.

La Société privilégie la complémentarité de compétences, d'expériences, de connaissances et d'âges et se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en ce qui concerne la mixité des genres.

Befimmo satisfait, depuis le 28 avril 2015, aux dispositions relatives à la mixité des genres dans les conseils d'administration. Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration se compose de dix membres, dont trois femmes.

Chaque Administrateur doit, par ailleurs, présenter les qualités personnelles lui permettant d'exercer son mandat en toute souplesse et collégialité, tout en gardant son indépendance d'esprit. Il doit jouir d'une impeccable réputation en matière d'intégrité (notamment en matière de confidentialité et de prévention des conflits d'intérêts et des délits d'initiés) et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique. Il doit également disposer du temps nécessaire pour préparer et assister aux réunions du Conseil et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comité(s) spécialisé(s) dont il serait membre.

Conformément à l'article 14 § 1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (ci-après dénommée la «Loi SIR»), les membres du Conseil d'administration doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du Conseil d'administration doivent être des personnes physiques. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la Loi SIR, exerçaient une fonction d'Administrateur ou de membre du Comité de direction de la Société étaient toutefois autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Conformément à ces dispositions, depuis l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016, le Conseil d'administration de Befimmo est uniquement composé de personnes physiques.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le Conseil compte dix Administrateurs, à savoir :

- un Administrateur exécutif ;
- neuf Administrateurs non exécutifs, dont cinq Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020 et deux Administrateurs liés à un actionnaire.

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale. Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le 20 décembre 2012,



après sa transformation en Société Anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que représentant de la personne morale), avant sa transformation en Société Anonyme.

Par conséquent, dans la foulée de cette transformation, les Administrateurs du premier Conseil d'administration de la Société ont été nommés pour un terme correspondant à l'échéance de leur mandat qui était en cours au sein de l'ancien gérant statutaire de la Société.

De même, dans l'appréciation du critère relatif au maximum, d'une durée cumulée de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (article 3.5 2 du Code 2020), la Société tient compte du nombre d'années passées en tant qu'Administrateur non exécutif indépendant de l'ancien gérant statutaire.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2021 :

- M. Alain Devos
- M. Vincent Querton
- Mme Sophie Goblet
- Mme Sophie Malarme-Lecloux
- M. Amand-Benoît D'Hondt

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- M. Alain Devos, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un nouveau mandat de deux ans, venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2023 ;
- M. Vincent Querton, en tant qu'Administrateur indépendant, pour un nouveau mandat de quatre ans, venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2025.
- Mme Sophie Goblet, en qualité d'Administrateur indépendant, pour un nouveau mandat de quatre ans, venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2025 ;
- Mme Sophie Malarme-Lecloux, en qualité d'Administrateur indépendant, pour un nouveau mandat de trois ans, venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2024.

La même Assemblée générale ordinaire a nommé M. Jean-Philip Vroninks, en tant qu'Administrateur exécutif, pour un mandat de quatre ans, venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2025.

Lors de sa réunion du 10 mai 2021, le Conseil d'administration a désigné M. Vincent Querton pour succéder à M. Alain Devos en tant que Président du Conseil d'administration.

Lors de sa réunion du 31 mai 2021, le Conseil d'administration a désigné M. Jean-Philip Vroninks, Administrateur exécutif, en tant que Chief Executive Officer, à partir du 1er juin 2021 pour une période indéterminée, en remplacement de M. Benoît De Blieck au sein du Comité exécutif.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ainsi que la liste des mandats autres que ceux exercés au sein de la Société au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 16 fois durant l'exercice.

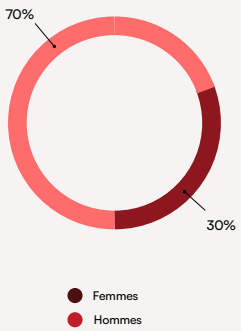
COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

10
MEMBRES

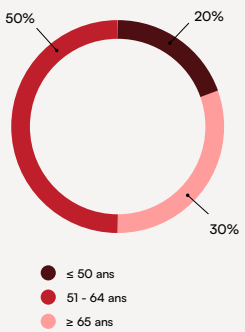
1 CEO
9 Non-exécutifs

5
Indépendants

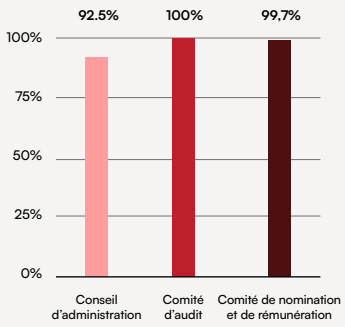
EQUILIBRE DES GENRES



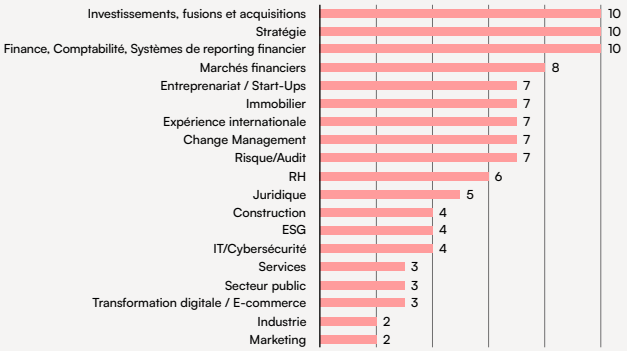
RÉPARTITION PAR ÂGE



PARTICIPATION AUX RÉUNIONS



EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE ET EXPERTISE



Propositions de nominations et/ou renouvellements à l'Assemblée générale ordinaire 2022

Les mandats de Monsieur Wim Aurousseau, Monsieur Benoît De Blieck et Monsieur Etienne Dewulf viennent à échéance à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. Lors de sa réunion du 15 décembre 2021, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Kurt De Schepper avec effet à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 également.

Les propositions de nomination et/ou de renouvellement seront soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022. L'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022 est disponible sur le site internet de Befimmo.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat au Conseil	Première nomination	Echéance du mandat en cours	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2021
Vincent Querton - Président	2019	Avril 2025	16
Alain Devos - Administrateur non exécutif	Décembre 2012[1]	Avril 2023	16
Jean-Philip Vroninks - Administrateur délégué	Avril 2021	Avril 2025	9 réunions sur 9 réunions depuis sa nomination en avril 2021
Benoît De Blieck - Administrateur non exécutif	Décembre 2012[2]	Avril 2022	16
Anne-Marie Baeyaert - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2018	Avril 2023	14
Sophie Goblet - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2025	15
Sophie Malarme-Lecloux - Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2024	15
Wim Aurousseau - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2018	Avril 2022	11[3]
Kurt De Schepper - Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2022	15
Etienne Dewulf - Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012[4]	Avril 2022	16



1. Monsieur Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.
2. Monsieur Benoît De Blieck a été nommé pour la première fois administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en août 1999.
3. Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêts, Monsieur Wim Aurousseau n'a pas participé à une réunion du Conseil d'administration.
4. Etienne Dewulf SRL, représenté par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommé pour la première fois comme administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

M. Vincent Querton

PRÉSIDENT



M. Vincent Querton (1961) (Place Jean Jacobs 6 à 1000 Bruxelles) est Président du Conseil d'administration de Befimmo et est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis avril 2019. Il est titulaire d'une licence en droit (UCL) et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). M. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Chief Operating Officer de Fortis Real Estate (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été président de Devimo et membre du comité de direction d'Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant qu'administrateur international et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Administrateur délégué d'Ascencio SCA

M. Jean-Philip Vroninks

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ



M. Jean-Philip Vroninks (1975) (Cantersteen 47, 1000 Bruxelles) est l'Administrateur délégué de Befimmo et le Président du Comité Exécutif. Après avoir obtenu une licence en Sciences Economiques à l'EHSAL de Bruxelles et un master en Finance Internationale à la Middlesex University de Londres, M. Vroninks a débuté sa carrière au sein de Citibank à Bruxelles puis au sein de KPMG à Londres. En 2003, M. Vroninks a rejoint le département Capital Markets de King Sturge en Belgique (2003-2009). En 2009, il est promu Managing Director et, après la fusion de King Sturge et JLL en 2011, il devient le responsable de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il est devenu le CEO de JLL en Belgique et au Luxembourg. À partir de 2020, il a également été responsable de Capital Markets Benelux chez JLL. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo en mai 2021 et de sa filiale Fedimmo en juin 2021.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

M. Jean-Philip Vroninks est administrateur de Revron GCV ; Il est Administrateur des filiales suivantes de Befimmo : Fedimmo SA (Administrateur délégué), Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, et ZIN in Noord 2025 SA ; et le représentant permanent de Revron GCV, qui occupe les fonctions suivantes dans les filiales de Befimmo : Président et Administrateur délégué d'Axento SA ; Président de Meirfree SA et Vitalfree SA ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et Administrateur de Kubissimmo Sàrl. M. Jean-Philip Vroninks est également membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et est un expert-comptable accrédité auprès de l'Institute of Chartered Accountancy of England and Wales (ICAEW).

Mme Anne-Marie Baeyaert

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE



Mme Anne-Marie Baeyaert (1961) (Schaapsbaan 28 à 2910 Essen) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 14 décembre 2017. Elle est titulaire d'un bachelor en sciences maritimes (BIBH Antwerpen - 1981) et a suivi un postgraduat en finance et management (Vlerick Business School - 2000). Elle a commencé sa carrière en 1981 chez Best & Osterrieth, une agence maritime qui fait actuellement partie du groupe Herfurth, comme customer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group (KTN) où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager KTN Noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director KTN Bulkterminals (1998-2001). Madame Baeyaert a également une expérience internationale puisqu'elle a été de 2001 à 2005 country administrative & finance director au Brésil pour le même groupe. Ensuite, de 2005 à 2013, Mme Baeyaert a exercé la fonction de business unit manager port operations & repair pour Katoen Natie Group. Depuis 2013, Madame Baeyaert est administratrice de Resigrass.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Madame Anne-Marie Baeyaert est représentante permanente de la SRL ANBA et Administratrice indépendante au sein des conseils d'administration de Rosier SA et Tessenderlo Group SA. Elle est Administratrice non exécutive et Présidente du comité d'audit de la société De Vlaamse Waterweg NV (Willebroek) et administratrice des sociétés Resigrass SRL et Cosy Lounge SRL.

Mme Sophie Goblet

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE



Mme Sophie Goblet (1964) (avenue Franklin Roosevelt 108 à 1050 Bruxelles) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 30 avril 2013 et membre de son Comité d'audit depuis avril 2015 ; elle préside ce Comité depuis le 30 avril 2019. Mme Goblet est titulaire d'une licence en sciences économiques de l'IAG (UCL). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée group treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet devient ensuite financial director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le Comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de CFO et de corporate secretary jusqu'en 2012.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Administratrice de l'ASBL Sohonet et de l'ASBL The Pond & the Waterfall.

Mme Sophie Malarme-Lecloux

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE



Mme Sophie Malarme-Lecloux (1970) (rue du Plagniau 16, à 1330 Rixensart) est Administratrice indépendante de Befimmo depuis le 28 avril 2015, membre du Comité d'audit depuis avril 2019 et était membre du Comité de Nomination et de Rémunération jusqu'en avril 2019. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration de Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant qu'account manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 15 ans.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Fondatrice et administratrice de FreeBe SRL, administratrice et présidente du Comité de Nomination et de Rémunération de CBO Territoria SA (France), administratrice indépendante et présidente du Comité d'audit d'Euroclear Belgique, administratrice indépendante et présidente du Comité de rémunération d'Euroclear Nederland, administratrice indépendante et présidente du Comité d'audit d'Euroclear France ; membre indépendant du conseil d'administration et membre du comité consultatif, du comité d'audit et du comité de rémunération de Compagnie Het Zoute SA.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

Administratrice d'Orpea SA (France).

M. Wim Aurousseau

ADMINISTRATEUR NON EXÉCUTIF



M. Wim Aurousseau (1971) (Gaaiendreef 10 à 2900 Schoten) est Administrateur de Befimmo depuis le 24 avril 2018. Monsieur Aurousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (Université d'Anvers) et en analyse financière (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion d'actifs et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances en Belgique (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium, Delta Lloyd Life and Axa Belgium). Il a exercé la fonction de Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA de novembre 2013 au 31 décembre 2021.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Administrateur de Home Invest Belgium SA et de Leasinvest SCA.

M. Benoît De Blieck

ADMINISTRATEUR NON EXÉCUTIF



M. Benoît De Blieck (1957) (La Bouée - Zeedijk - Het Zoute 773/51 - 8300 Knokke) était Administrateur délégué de Befimmo et a préside son Comité exécutif jusqu'à juin 2021. M. De Blieck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de chantiers de construction en Arabie saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Égypte (1985- 1988). Il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), où il était responsable du développement international. Il a été nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

M. Benoît De Blieck est administrateur de BDB Management SRL, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management SRL, toujours représentée par représentant permanent, Benoît De Blieck, est administrateur délégué de Noblieck SA et administrateur de BVR SRL.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

Il était Administrateur des filiales suivantes de Befimmo : Fedimmo SA (Administrateur délégué), Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Il est le représentant permanent de BDB Management SRL, qui exerce les mandats suivants dans les filiales de Befimmo : Président d'Axento SA, Administrateur de Meirfree SA, Kubissimmo SRL et Vitalfree SA ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA. M. Benoît De Blieck était président de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019).

M. Kurt De Schepper

ADMINISTRATEUR NON EXÉCUTIF



M. Kurt De Schepper (1956) (Akkerstraat 16 à 2540 Hove) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014 et membre de son Comité d'audit depuis septembre 2020. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière en 1979 chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal «employee benefits» en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été General Manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la Joint Venture CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il accède à la fonction de Chief Pension Officer au niveau de Fortis Holding. Mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1er juillet 2014, M. De Schepper était le Chief Risk Officer d'Ageas, responsable des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

M. Kurt De Schepper était administrateur de Kadees BVBA.

M. Alain Devos

ADMINISTRATEUR NON EXÉCUTIF



M. Alain Devos (1953) (Camille Lemonnierlaan 17 à 8300 Knokke) est Administrateur de Befimmo et membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Il a été président du conseil d'administration de Befimmo jusqu'en mai 2021. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), M. Devos a entamé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département développement immobilier auprès de CFE pour ensuite rejoindre la Générale de Banque en qualité de Head of real estate finance au sein du département Corporate & Investment Banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG) dont celle de membre du Comité exécutif, comme dernière fonction, puis celle de CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) de 2003 à avril 2012, ainsi que différents mandats dans les sociétés liées à AG Real Estate SA.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

M. Alain Devos est administrateur de la SRL Alain Devos, administrateur de la Compagnie Het Zoute NV, membre de l'Advisory Board de BuyerSide SA, membre du Board of Trustees de Guberna et Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

M. Alain Devos était administrateur d'Equilis SA, administrateur d'A3 Management (Allfin Group) et membre de l'Advisory Board de VK Group.

M. Etienne Dewulf

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT



M. Etienne Dewulf (1955) (rue du Ruisseau 10 à 1970 Wezembeek-Oppem) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNO-BM (1981-1983) et chez Materne Confilux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, administrateur délégué de Soficom Development (1989) et d'Eiffage Benelux SA (1995-2010). Pour le compte de Cassiopee SRL, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.

AUTRES MANDATS EXERCES AU 31 DECEMBRE 2021

M. Etienne Dewulf est président honoraire de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), représentant permanent de la SRL Cassiopee, administrateur de la holding Thomas & Piron (mandat via la SRL Cassiopee), président honoraire de l'Association des Entrepreneurs belges de Grands Travaux ASBL, administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL, administrateur de la Maison de la Route et du Génie civil SCSA et administrateur de Latour et Petit SA (mandat via la SRL Cassiopee).

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

M. Etienne Dewulf était administrateur de la Confédération Construction, de Bavière Développement SA et de Foncière Kerkedelle SA (société liquidée en décembre 2017). La SRL Etienne Dewulf était également administrateur délégué de Foncière Invest SA, de Cœur de Ville SA et de Thomas & Piron Bâtiment SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et de BTA Construct SA.

Procédure de nomination et de renouvellement des administrateurs

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration. Avant de formuler ses propositions, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

- quant au nombre d'Administrateurs qui lui paraît souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal ;
- quant à l'adéquation, du profil de l'Administrateur dont le mandat doit être renouvelé aux besoins du Conseil ;
- quant à la détermination du profil recherché, sur la base des critères généraux de sélection des Administrateurs et de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil (qui fait notamment apparaître les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères de sélection particuliers ;
- sur les candidats déjà identifiés ou interviewés par le Comité de Nomination et de Rémunération.

Avant de prendre une décision, le Conseil procède à son tour à l'interview des candidats (le cas échéant), examine leur curriculum vitae et leurs références, procède à leur évaluation, et prend connaissance des autres mandats qu'ils exercent.

Le Conseil veille à l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs, du Chief Executive Officer et des autres membres du Comité exécutif et révise lesdits plans périodiquement. Il veille à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de ceux-ci.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération, jusqu'à la prochaine Assemblée générale, qui procédera à la confirmation ou non du mandat du ou des administrateurs cooptés.

Élection et rôle du Président du Conseil d'administration

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil élit son Président, parmi ses membres non exécutifs, sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration mentionne explicitement que le Président du Conseil et l'Administrateur délégué ne peuvent être la même personne.

MISSIONS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président dirige les travaux du Conseil. En son absence, les réunions du Conseil sont présidées par un Administrateur désigné par ses les autres administrateurs.

Le Président s'efforce d'obtenir que les Administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant des points à l'ordre du jour de manière critique et constructive et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'administration.

Enfin, il veille à développer une interaction efficace entre le Conseil d'administration et le Chief Executive Officer.

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Befimmo poursuit une création de valeur durable par la Société, en arrêtant la stratégie de la Société dans le cadre de la politique de Responsabilité sociétale qu'il définit, en mettant en place un leadership effectif, responsable et éthique et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes.

Le Conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la SIR ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, les rapports financiers annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Le Conseil est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les missions et pouvoirs conférés aux membres du Comité exécutif de la Société.

Fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Conformément à son règlement d'ordre intérieur, il se réunit au minimum quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

Les statuts de la Société prévoient les règles suivantes quant au mode de délibération du Conseil d'administration :

- sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;
- le Conseil prend ses décisions à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;
- les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, approuvés par le Conseil d'administration et signés par au moins deux Administrateurs, dont le Président, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.

Activités du Conseil d'administration durant l'exercice 2021

Le Conseil d'administration s'est réuni 16 fois durant l'exercice 2021. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité exécutif, établissement du rapport de gestion), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- Examen de la stratégie, y compris les objectifs de création de valeur durable et les indicateurs clés de performance ESG
- Examen du budget et des prévisions, y compris l'évaluation de l'impact de la pandémie sur l'activité et/ou les prévisions.
- Politique de dividendes
- Versement d'un acompte sur dividende
- Planification de la succession et processus de sélection du CEO et du Président du Conseil d'administration
- Projets d'investissement et de désinvestissement
- Offres dans le cadre de procédures d'appel d'offres et de marchés publics
- Conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants
- Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment les projets ZIN, Quatuor et Paradis Express)
- Investissements clés dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable
- Développement de l'activité de coworking
- Partenariats (notamment le projet Sparks)
- Politique de gestion financière
- Politique de couverture du risque de taux d'intérêt
- Examen du rapport de rémunération
- Préparation et convocation des Assemblées générales ordinaires et extraordinaires
- Contrôle interne, y compris les principales conclusions des rapports d'audit interne et les rapports du Chief Compliance Officer
- Programme d'assurance

Le Conseil a été régulièrement informé des activités du Comité d'audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité exécutif.

Le Conseil a également déterminé la position de Befimmo en tant qu'actionnaire de Fedimmo, notamment en ce qui concerne les dossiers suivants :

- la participation de Fedimmo à des appels d'offres ;
- le suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- les conditions des offres de location et des renouvellements de baux les plus importants ;
- la cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

Auto-évaluation

Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil d'administration évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, le Comité exécutif et ses Comités spécialisés. Cet exercice d'auto-évaluation est réalisé sous la direction du Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette auto-évaluation poursuit les objectifs principaux suivants:

- vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable ;
- juger le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'administration, ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- évaluer si la structure de gouvernance choisie est toujours appropriée.

Lorsque la question du renouvellement d'un mandat se pose, le Conseil évalue de la même manière la contribution de chaque Administrateur.

Le Conseil peut se faire assister par des experts externes dans cet exercice d'évaluation.

Conformément à son mandat, le Conseil a décidé de procéder à une nouvelle évaluation en 2021 et a confié cette tâche à Governow, expert externe en gouvernance d'entreprise, qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration, de ses Comités spécialisés et de l'interaction entre le Conseil d'administration et les Dirigeants Effectifs. Cette auto-évaluation visait également à vérifier que la gouvernance de Befimmo soutient efficacement sa stratégie et tient compte de l'évolution de l'environnement dans lequel elle opère.

Sur la base d'entretiens individuels avec chaque Administrateur, Governow a procédé à une analyse détaillée des différents aspects de la gouvernance et a rédigé un rapport écrit complet, qui comprend un benchmark par rapport aux meilleures pratiques de gouvernance.

Les principales conclusions de cette évaluation peuvent être résumées comme suit :

- la composition du Conseil d'administration, les compétences de ses membres et le rôle qu'ils jouent sont conformes aux dispositions légales et de gouvernance d'entreprise applicables ;
- le conseil est satisfait de son fonctionnement, des informations fournies par la direction et des contacts avec celle-ci et avec les deux comités spécialisés du Conseil ;
- le Président du Conseil d'administration exerce ses fonctions de manière professionnelle, en favorisant un climat stimulant de discussions de qualité, dans lequel tous les Administrateurs ont la possibilité d'exprimer leurs points de vue. Les décisions sont prises par consensus et dans l'intérêt de la Société ;
- le Conseil développe une approche inclusive qui équilibre les intérêts et attentes légitimes des actionnaires et ceux des autres parties prenantes ;
- les Administrateurs ont fait des suggestions concernant le déroulement des réunions et ont confirmé les sujets prioritaires pour l'année en cours et l'année prochaine, en lien avec la mise en œuvre de la nouvelle stratégie.

COMITÉS CONSULTATIFS ET SPÉCIALISÉS

Principes

Le Conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs Comités dont les membres peuvent être choisis en son sein ou en dehors.

Conformément aux dispositions statutaires, il constitue au moins un Comité d'audit, un Comité de Nomination et un Comité de Rémunération (le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code 2020 relatives à la composition et au fonctionnement de ces Comités.

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités en désigne les membres parmi les membres en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

Le Conseil peut également confier missions spécifiques à un ou plusieurs de ses membres qu'il désigne et qui lui font rapport sur l'exécution de celles-ci.

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place deux Comités spécialisés permanents : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. Leur composition, leurs attributions et leur mode de fonctionnement sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.

Comité d'audit

COMPOSITION

Le Comité est composé de trois membres, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, parmi les Administrateurs non exécutifs de Befimmo, dont deux au moins sont indépendants et répondent aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Tous les membres du Comité d'audit sont compétents en matière de comptabilité, d'audit et de finance.

Le Président du Comité d'audit ne peut pas être le Président du Conseil d'administration. Les membres du Comité d'audit désignent en leur sein le Président du Comité.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Leur mandat peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Au 31 décembre 2021, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Mme Sophie Goblet, Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'audit ;
- Mme Sophie Malarme-Lecloux, Administratrice indépendante ;
- M. Kurt De Schepper, Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire

ATTRIBUTIONS

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité exécutif à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. Il veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité exécutif dans ces domaines.

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaire(s) ou d'autres intervenants assistent à ses réunions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le ou les Commissaire(s) de Befimmo pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de sa mission et sur toute question mise en évidence par le processus d'audit. Il rencontre la ou les personne(s) responsable(s) de l'Audit interne de la Société, également au moins deux fois par an.

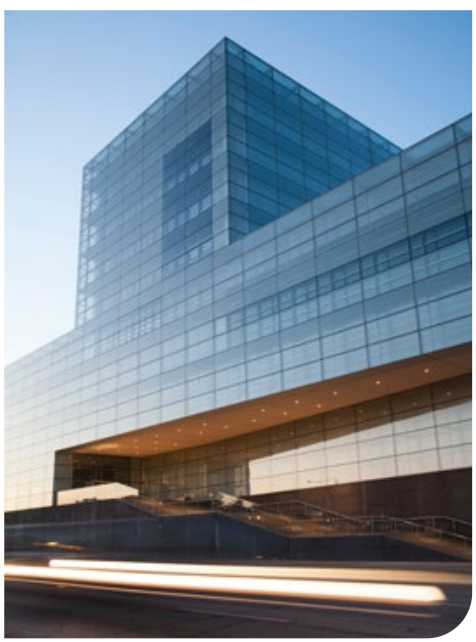
Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un autre membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport à la réunion suivante du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et des états financiers destinés à être publiés. Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.



FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2021

Au cours de l'exercice 2021, le Comité d'audit s'est réuni 11 fois. L'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielle, semestrielle et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- évaluation des répercussions du COVID-19 ;
- politique de financement ;



- politique de couverture du risque de taux ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des tests de sensibilité à certaines hypothèses et des stress tests) ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- examen des rapports d'audit interne et actualisation du plan d'audit pluriannuel en présence de l'Auditeur interne ;
- suivi des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne : veille de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction exécutive sur le contrôle interne destiné à la FSMA, revue de l'analyse des facteurs de risques, suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi des systèmes de contrôle interne, etc ;
- Examen du cadre de cybersécurité et du programme de resilience ;
- distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2021 ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/ renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et/ou de ses filiales ;
- suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (évolution des normes IFRS, circulaires de la FSMA, etc.) ;
- examen des indicateurs clés de performance pour les business lines "Opérateur immobilier" et "Coworking" ;
- suivi du contrat de liquidité.

AUTO-ÉVALUATION

Tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, le Comité d'audit a décidé de procéder à une nouvelle évaluation en 2021 et a confié cette tâche à Governow, expert externe en gouvernance, qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition du Comité, de son fonctionnement et de son interaction avec le Conseil d'administration, la Direction et l'Auditeur externe.

Sur la base d'entretiens individuels avec chaque membre du Comité, Governow a effectué une analyse détaillée des différents aspects de la gouvernance et a rédigé un rapport écrit complet, comprenant une analyse comparative par rapport aux meilleures pratiques de gouvernance.

Les principaux résultats de cette évaluation peuvent être résumés comme suit :

- la composition du Comité, les compétences de ses membres et le rôle qu'il remplit sont conformes aux dispositions légales et de gouvernance d'entreprise applicables ;
- les sujets et dossiers traités par le Comité sont pertinents et traités de manière professionnelle, et la Présidente du comité remplit correctement sa fonction de coordination ;
- les sujets prioritaires pour l'année en cours et l'année prochaine ont été confirmés, en liaison avec la mise en œuvre de la nouvelle stratégie.

Comité de Nomination et de Rémunération

COMPOSITION

Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs non exécutifs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5. du Code 2020.

Les membres du Comité de Nomination et de Rémunération ont une compétence collective en matière de rémunération.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité, qui peut également être le Président du Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut assister aux réunions du Comité s'il le souhaite, sauf si le Comité s'y oppose ou statue sur la rémunération ou le renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration ou d'Administrateur. Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

L'Administrateur délégué participe aux réunions du Comité lorsque celui-ci traite de la nomination ou de la rémunération des autres membres du Comité exécutif de la Société.

Au 31 décembre 2021, la composition du Comité est la suivante :
- M. Etienne Dewulf, Administrateur indépendant et Président du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- M. Vincent Querton, Président du Conseil d'administration ;
- M. Alain Devos, Administrateur non exécutif.

ATTRIBUTIONS

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration :
- dans l'établissement de profils pour les Administrateurs et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (« CEO ») et les autres membres du Comité exécutif de Befimmo ;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo ; en formulant un avis et une recommandation sur les candidats ;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo ;
- dans les procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité exécutif.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions :
- sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités spécialisés du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité exécutif, y compris la rémunération variable, les avantages et les primes d'ancienneté, liées à des actions ou autres, les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- sur la détermination des objectifs de performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;
- sur les propositions faites annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables qui leur sont attribuées.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la Déclaration de Gouvernance de Befimmo, et est commenté à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, et en toute hypothèse :
- préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée générale de Befimmo comportant des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Après chaque réunion du Comité, son Président (ou, en son absence, un membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et lui communique les avis et recommandations du Comité pour que le Conseil d'administration en délibère. Les procès-verbaux des réunions sont également mis à la disposition du Conseil d'administration.

FONCTIONNEMENT ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2021

Au cours de l'exercice 2021, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 11 fois. M. Dewulf et M. Devos ont assisté à l'ensemble des réunions ; M. Querton a assisté à 10 réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :
- Planification de la succession et processus de sélection pour l'administrateur délégué et le président du conseil d'administration ;
- Conditions de fin de mandat pour l'ancien Administrateur délégué et le Chief Financial Officer ;
- Évaluation de la politique de rémunération au regard des évolutions réglementaires, des meilleures pratiques de gouvernance et des attentes des parties prenantes ;
- Propositions pour la composition du Conseil d'administration, en tenant compte de la nécessité d'assurer la complémentarité des profils des administrateurs en termes de connaissances, d'expérience, d'âge et d'équilibre entre les genres, et de prévoir un échelonnement dans le temps des dates d'expiration des mandats. propositions de renouvellement des mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance pour le Chief Executive Officer et les autres membres du Comité exécutif ;
- évolution de la masse salariale de la Société depuis le 1er janvier 2022 et allocation du budget global des rémunérations variables du personnel (bonus) pour l'exercice 2021 ;
- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport financier annuel 2021.

AUTO-ÉVALUATION

Conformément au Code 2020 et à son règlement d'ordre intérieur, le Comité évalue, tous les trois ans au moins, sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Conformément à son règlement d'ordre intérieur, le Comité de Nomination et Rémunération a décidé de procéder à une nouvelle évaluation en 2021 et a confié cette tâche à Governow, expert externe en gouvernance, qui a procédé à une évaluation approfondie de la composition du Comité, de son fonctionnement et de son interaction avec le Conseil d'administration.

Sur la base d'entretiens individuels avec chaque membre du Comité, Governow a effectué une analyse détaillée des différents aspects de la gouvernance et a rédigé un rapport écrit complet, comprenant une analyse comparative par rapport aux meilleures pratiques de gouvernance.

Les principaux résultats de cette évaluation peuvent être résumés comme suit :
- la composition du Comité, les compétences de ses membres et le rôle qu'il remplit sont conformes aux dispositions légales et de gouvernance d'entreprise applicables ;
- la combinaison des comités « Nominations » et « Rémunérations » en un seul comité demeure une formule idéale au regard de la structure de Befimmo;
- les sujets et dossiers traités par le Comité sont pertinents et traités de manière professionnelle, et la Présidente du comité remplit correctement sa fonction de coordination ;
- les sujets prioritaires pour l'année en cours et l'année prochaine ont été confirmés, en liaison avec la mise en œuvre de la nouvelle stratégie.

COMITÉ EXÉCUTIF

La Société a opté pour un régime de gouvernance moniste. Par conséquent, elle est administrée par le Conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs spécifiques de gestion aux Dirigeants effectifs de la Société, qui agissent de manière collégiale, dans le cadre d'un Comité exécutif.

Conformément à l'article 14 de la Loi SIR, la direction effective de la Société est confiée par le Conseil d'administration aux membres du Comité exécutif, qui portent le titre de «Dirigeants effectifs».

Le Comité exécutif revoit périodiquement son règlement d'ordre intérieur et propose au Conseil d'administration d'approuver les adaptations qu'il juge souhaitable.
Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site internet de la Société.

Composition

Les membres du Comité exécutif sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Au 31 décembre 2021, le Comité exécutif compte quatre membres :

- M. Jean-Philip Vroninks, Administrateur délégué, qui est également Chief Executive Officer («CEO») et président du Comité exécutif ;
- M. Laurent Carlier, Chief Financial Officer («CFO») ;
- Mme Martine Rorif, Chief Operating Officer («COO») ;
- Mme Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General («SGC»).



M. Jean-Philip Vroninks

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ



M. Jean-Philip Vroninks (1975) est l'Administrateur délégué de Befimmo et le Président du Comité Exécutif. Après avoir obtenu une licence en Sciences Economiques à l'EHSAL de Bruxelles et un master en Finance Internationale à la Middlesex University de Londres, M. Vroninks a débuté sa carrière au sein de Citibank à Bruxelles puis au sein de KPMG à Londres. En 2003, M. Vroninks a rejoint le département Capital Markets de King Sturge en Belgique (2003-2009). En 2009, il est promu Managing Director et, après la fusion de King Sturge et JLL en 2011, il devient le responsable de l'équipe Belux Capital Markets. Début 2017, il est devenu le CEO de JLL en Belgique et au Luxembourg. À partir de 2020, il a également été responsable de Capital Markets Benelux chez JLL. Il est nommé Administrateur délégué de Befimmo en mai 2021 et de sa filiale Fedimmo en juin 2021.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

M. Jean-Philip Vroninks est administrateur de Revron GCV ; Il est Administrateur des filiales suivantes de Befimmo : Fedimmo SA (Administrateur délégué), Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, et ZIN in Noord 2025 SA ; et le représentant permanent de Revron GCV, qui occupe les fonctions suivantes dans les filiales de Befimmo : Président et Administrateur délégué d'Axento SA ; Président de Meirfree SA et Vitalfree SA ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et Administrateur de Kubissimmo Sàrl.
M. Jean-Philip Vroninks est également membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et est un expert-comptable accrédité auprès de l'Institute of Chartered Accountancy of England and Wales (ICAEW).

Mme Aminata Kaké

GENERAL COUNSEL & SECRETARY GENERAL



Mme Aminata Kaké (1977) est titulaire d'un Master en Droit (Université Libre de Bruxelles, 2000), d'un Executive Certificate en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016) et d'un post-graduate Certificate in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence & Law (Brussels School of Competition, 2019). Elle a suivi un post-graduate programme for General Counsel (Mini MBA - Oxford University and Harvard Faculty Club, 2014).
Elle a débuté sa carrière en 2000 chez Dexia Banque Belgique (devenue Belfius) en qualité de conseiller juridique en Corporate Banking et Structured Finance (2000- 2004), avant d'être nommée Secrétaire générale adjointe de la banque (2004-2005), puis responsable de la Secretary General, Corporate and Regulatory Division et Secrétaire générale adjointe de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également administratrice indépendante de CBC Banque SA, administratrice de l'Association belge des Sociétés cotées (asbl), Administratrice du Belgian Corporate Governance Committee, Head of Legal and Regulatory Committee de la BE-REIT Association et membre du Regulatory Committee de l'European Public Real Estate Association (EPRA), du Belgian Risk Management Association (BELRIM), de l'Advisory Council de l'association European Issuers et de l'Institut belge des Juristes d'entreprises (IJE).

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Administratrice indépendante de CBC Banque SA, administratrice de l'Association belge des Sociétés cotées ASBL (FEB) et administratrice du Belgian Corporate Governance Committee.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

Administratrice de Hu-Man asbl.

Mme Martine Rorif

CHIEF OPERATING OFFICER



Mme Martine Rorif (1965) est ingénieur civil en construction — spécialisation en génie civil (Université Libre de Bruxelles, 1990). Elle détient également un post-graduat de la Solvay Business School (CEPAC 2007). Elle a commencé sa carrière comme ingénieur de chantier aux Entreprises Jacques Delens (1990-1995). Elle a poursuivi sa carrière chez Devimmo Consult (1996) en tant que property manager. Ensuite, et depuis 1997, elle poursuit sa carrière chez Befimmo. Jusqu'en 2008, elle occupait la fonction de Project Management. Depuis 2008, elle est Chief Operating Officer.

AUTRES MANDATS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mme Martine Rorif est également administratrice des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meirfree SA, Axento SA, Befimmo Property Services SA, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg SA. Elle est administratrice déléguée des filiales de Befimmo suivantes : Vitalfree SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA et ZIN in Noord 2025 SA. Elle est aussi cofondatrice du Cercle belge des Femmes de l'Immobilier.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

Mme Rorif a été administratrice déléguée de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019), coprésidente de la Commission Investisseurs de l'UPSI et Administratrice de Co.Station SA.

M. Laurent Carlier

CHIEF FINANCIAL OFFICER



M. Laurent Carlier (1966) est ingénieur commercial (ULB Solvay Business School, 1984-1989). Il détient également un postgraduat degree en Tax Management (VUB, 1989- 1990), et en Controlling (Registred Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam — Pays Bas, 1995-1998). Il a suivi l'Advanced Management Program de la Wharton School, Université de Pennsylvanie (AMP71-2016). Il a commencé sa carrière en 1991 chez Unilever en tant qu'auditeur interne/team leader (1991-1994) à Paris, puis est devenu Factory Management Accountant (1994-1996) pour le même groupe aux Pays-Bas. Il a poursuivi sa carrière chez Sanofi Pharma Belgium en tant que Controller (1996-1998) et Finance & Administration Director (1998-1999), avant de rejoindre Sodexo Pass Belux en tant que Finance & Administration Director (1999-2006). De 2006 jusqu'au 31 décembre 2021, Monsieur Laurent Carlier a occupé la fonction de Chief Financial Officer chez Befimmo. Il y était également Chief Risk Officer.

AUTRES MANDATS EXERCÉS JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2021

M. Laurent Carlier était administrateur des filiales de Befimmo suivantes : Fedimmo SA, Befimmo Property Services SA, Axento SA, Kubissimmo SàRL, Vitalfree SA, Silversquare Belgium SA et Silversquare Luxembourg SA. Il est administrateur délégué des filiales de Befimmo suivantes : Meirfree SA, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, et ZIN in Noord 2025 SA. En outre, il était président du Conseil d'administration de la BE-REIT Association asbl et membre de l'Accounting & Reporting Commitee de l'EPRA. Il est également administrateur de L&L Services SRL.

MANDATS ÉCHUS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXERCÉS AU COURS DES ANNÉES 2017 À 2021

M. Laurent Carlier a été administrateur de l'asbl Financial Executives Institute of Belgium, de Beway SA (fusionnée avec Befimmo en avril 2019) ainsi que des sociétés Silversquare Stéphanie SA, Silversquare Europe SA, et Silversquare Louise SA, et gérant de Silversquare Partnership SRL, qui ont toutes fusionné avec Silversquare Belgium SA en novembre 2019. Il a également été coprésident du Comité Investisseurs de l'UPSI.

Attributions

Le Comité exécutif est chargé des missions suivantes :

- analyser la politique et la stratégie générale de la Société et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration ;
- mettre en œuvre la politique et la stratégie générale de la Société, telles que décidées par le Conseil d'administration ; mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration ;
- identifier les opportunités et les besoins en matière d'investissement, de désinvestissement et de financement et faire des propositions à ce sujet au Conseil d'administration quand leur estimation dépasse les montants stipulés dans la délégation de pouvoirs du Conseil d'administration au Comité exécutif ;
- assurer la gestion journalière de la Société, y compris (mais sans s'y limiter) la gestion commerciale, opérationnelle et technique du portefeuille immobilier ;
- diriger l'équipe de gestion de la Société en conformité avec sa stratégie et sa politique générale ;
- superviser la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers conformément aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société ;
- présenter les états financiers au Conseil d'administration ;
- évaluer de manière objective et compréhensible la situation financière, le budget et le business plan de la Société ;
- soumettre cette évaluation au Conseil d'administration ;
- mettre en place des systèmes de contrôle interne (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de suivi du Conseil d'administration et de l'Administrateur délégué ;
- faire rapport au Conseil d'administration, à la FSMA et au(x) Commissaire(s) ;
- préparer la publication des états financiers et des autres informations financières et non financières financières.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a délégué des pouvoirs décisionnels et de représentation spécifiques au Comité exécutif. Le Comité exécutif exerce ses missions sans préjudice des compétences du Conseil d'administration.

Rapport d'activités au Conseil d'administration

À chaque réunion du Conseil d'administration, et au moins trimestriellement, l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité exécutif font rapport au Conseil d'administration sur les aspects importants de la gestion opérationnelle. Ils fournissent toute information significative portant au moins sur les matières suivantes :

- les développements affectants les activités de la Société et les modifications de son contexte stratégique ;
- les prévisions et les résultats financiers de la Société ainsi qu'une évaluation de sa situation financière ;
- les principales décisions du Comité exécutif ;
- les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

Mode de fonctionnement

Le Comité exécutif fonctionne de manière collégiale. Les décisions se prennent par consensus de ses membres qui en partagent collégialement la responsabilité. Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.



Le Comité exécutif se réunit autant de fois que nécessaire, sous la présidence du CEO, et en principe une fois par semaine. Il peut être convoqué à tout autre moment par le Président ou si deux membres au moins du Comité exécutif en expriment le souhait.

En 2021, le Comité exécutif s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité exécutif anime une équipe de 100 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les responsables de départements sont M. Cédric Mali[1] (Chief Commercial Officer), M. Nicolas Nelis (Chief Project Officer), M. Edouard Scarcez (Head of Investments), M. Eric Jambor (Head of Property Management), M. Arnaud Opsommer (Head of Building, Administration & Operations Budget), M. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mme Émilie Delacroix (Head of Transformation & Impact), Mme Petra Sobry (Head of Legal), M. Vincent Meulders (Head of Controlling), M. Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Mme Florence Weemaels (Head of Human Ressources) et M. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions).

1. SRL



Politique de diversité

Befimmo est convaincu que la diversité de pensée, source d'échanges et de créativité, est fondamentale pour une prise de décision optimale, conduisant à de meilleurs résultats et à une activité durable. Par conséquent, Befimmo a codifié ses pratiques de diversité et d'inclusion dans sa Politique de diversité et d'inclusion. Cette politique peut être consultée sur le site web de la Société.

DIVERSITÉ ET INCLUSION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ EXÉCUTIF

Befimmo estime qu'un Conseil d'administration et un Comité exécutif présentant une diversité de pensées, d'origines, de cultures et d'expériences est un élément clé pour répondre aux demandes évolutives de l'activité de Befimmo et aux attentes de ses parties prenantes.

Befimmo se conforme aux dispositions de l'article 7:86 du Code des Sociétés et Associations en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code 2020 relatives à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité exécutif et du processus d'auto-évaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, d'âges, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de leurs fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences, des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures transparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comporte trois membres féminins et sept membres masculins au 31 décembre 2021 et du Comité exécutif, composé à parts égales de deux membres féminins et deux membres masculins au 31 décembre 2021. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir pages 133 à 137) et des Membres du Comité exécutif (voir pages 144 à 145) dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

DIVERSITÉ ET INCLUSION AU SEIN DE L'ÉQUIPE

Befimmo souhaite promouvoir la diversité et l'inclusion au sein de son équipe. Befimmo entend respecter l'individualité de chacun(e) et adopter une culture de la pluralité et de la différence.

Par conséquent, Befimmo a mis en place une Politique de Diversité & d'Inclusion à travers laquelle elle vise à créer un contexte où la diversité est encouragée et où tous les membres actuels de l'équipe ou les candidats bénéficient de chances égales.

Befimmo promeut ainsi les différences d'âge, d'orientation sexuelle, d'état civil, de naissance, de fortune, de conviction religieuse ou philosophique, de conviction politique, de conviction syndicale, de langue, d'état de santé actuel ou futur, de handicap, de caractéristique physique ou génétique, d'origine sociale et de toute autre caractéristique d'un individu.

En outre, Befimmo s'engage à développer et à faire progresser les membres de l'équipe indépendamment de toute caractéristique qui ne serait pas pertinente d'un point de vue professionnel.

Pour comprendre comment la diversité se reflète actuellement dans la composition de l'équipe : voir le chapitre "Prendre soin de l'équipe et de la communauté".

Politique de rémunération

La politique de rémunération de Befimmo SA et de ses filiales est établie en conformité avec le Code des sociétés et des associations, avec la Loi transposant la deuxième Directive sur les droits des actionnaires[1], en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires, la Loi SIR et les recommandations du Code 2020.

Cette politique de rémunération, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale annuelle du 28 avril 2020, s'applique à compter du 1er janvier 2020. Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion du groupe Befimmo d'une manière qui permet d'attirer, retenir et motiver les talents nécessaires eu égard aux caractéristiques et aux défis de la Société, tout en maintenant une cohérence entre la rémunération des dirigeants et celle de l'ensemble du personnel, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la Société et de contribuer à la mise en œuvre de sa stratégie, notamment par :

- la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs pour les membres du Comité exécutif, alignés sur les objectifs à long terme de Befimmo et incluant, outre des critères de performance financière, des critères complémentaires mesurables liés à sa politique de développement durable et à ses engagements en matière de Responsabilité sociétale ;
- l'échelonnement du paiement de leur rémunération variable dans le temps ;
- la mise en place d'un plan d'intéressement à long terme (plan de Performance Stock Units) étalé sur plusieurs années et rétribuant les membres du Comité exécutif par des actions avec une obligation de détention à l'issue d'une période d'attente, couplée à l'obligation de détenir un nombre minimal d'actions pendant la durée de leur mandat.

1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.

La politique de rémunération de Befimmo vise ainsi à créer un lien étroit entre les intérêts de ses dirigeants et ceux de la Société, de ses actionnaires et de l'ensemble des autres parties prenantes.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participe à des benchmarks organisés par des secrétariats sociaux, des consultants spécialisés et des études de marché. Dans le cadre de son processus de définition de la politique de rémunération, la Société tient également compte des retours reçus de ses actionnaires lors de contacts réguliers avec eux (par exemple, lors de roadshows).

La Société consulte aussi occasionnellement des spécialistes en dehors de toute opération de benchmark.

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS DE BEFIMMO SA

La rémunération des Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui lui-même a reçu des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération.

La rémunération se compose :

- d'un montant annuel fixe ;
- de jetons de présence ;
- ces derniers sont attribués aux Administrateurs non exécutifs pour leur présence aux réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur présence aux réunions des Comités constitués par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, une rémunération spécifique peut être attribuée par le Conseil d'administration aux Administrateurs qui seraient chargés par celui-ci de missions particulières.

Les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou stock-options et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension. La Société n'octroie pas d'actions aux administrateurs non-exécutifs. Elle estime que sa politique générale et son mode de fonctionnement répondent déjà à l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur long terme. Befimmo a effectivement intégré au cœur de sa stratégie et traduit concrètement dans son fonctionnement quotidien les principes de Responsabilité Sociétale en anticipant les évolutions économiques, sociétales et environnementales et en supervisant les performances de la Société sur le long terme. Pour ce faire, le Conseil d'administration élabore une approche inclusive, qui équilibre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes. Ces principes sont notamment consacrés dans la Charte de gouvernance et dans le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration de Befimmo, auxquels chaque administrateur de Befimmo a souscrit.

Les Administrateurs peuvent exercer un mandat d'administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA.

Les Administrateurs exercent leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants et sont révocables ad nutum, sans indemnité.

LE CHIEF EXECUTIVE OFFICER DE BEFIMMO SA

L'Administrateur délégué de Befimmo SA — qui est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en qualité d'Administrateur de Befimmo SA — exerce la fonction de Chief Executive Officer («CEO») et est membre du Comité exécutif de Befimmo SA :
il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant.
Il a la qualité de Dirigeant Effectif, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

Rémunération

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les conflits d'intérêts potentiels concernant la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération pour le CEO. De plus, le CEO n'est pas présent lorsque le Comité de Nomination et de Rémunération statue sur sa rémunération. Par ailleurs, les dispositions légales en matière de conflit d'intérêts sont également d'application.

Sa rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

> **Partie fixe :** le montant de la rémunération fixe annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour des fonctions comparables dans des sociétés comparables. La rémunération fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelle mesure. Le cas échéant, la nouvelle rémunération fixe est payée à partir du 1er janvier de l'année suivante.

> **Partie variable en espèces :** le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs pour Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération ont été fixés comme suit, répartis en deux volets :

- **1er volet, représentant 75% de la rémunération variable cible :** critères liés à la performance de la Société :
  - résultat net courant par action (30%) : ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et non de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
  - marge opérationnelle (15%) ;
  - taux d'occupation des immeubles (15%) : l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
  - coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
  - ESG - bien-être de l'équipe (20%).
- **2e volet, représentant 25% de la rémunération variable cible :** des objectifs individuels complémentaires en rapport avec les objectifs précités en correspondance avec les responsabilités spécifiques du CEO ont été fixés.

Le montant cible de sa rémunération annuelle variable (1er et 2e volets additionnés) représente 36% de sa rémunération annuelle fixe.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, le Conseil d'administration - sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération - évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice.

Le paiement de la rémunération variable du CEO est échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable proméritée lors de l'année «N» (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts du CEO et ceux de la Société et de ses actionnaires.

> **Plan de Performance Stock Units :** A compter de l'exercice social 2020, le CEO pourra se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du dirigeant n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

À titre illustratif, le nombre maximum de PSU attribués au CEO en 2022 et qui pourront, par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2025 a été fixé à 3.500.

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- Évolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux «peers» de Befimmo (50%) ; le peer group est composé de Alstria Office REIT-AG, Colonial, Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsleden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise ;
- EPRA earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2022-2024 (25%) ;
- Coworking : chiffre d'affaires/m² de coworking en ligne avec le budget sur la période 2022-2024 (15%) ;
- Émissions de CO_2 liées à la consommation d'énergie du portefeuille pour les installations communes et privées : 27,38 kg CO_2 e/m² à la fin 2024 (10%).

Un PSU donne droit à maximum une action à terme, le Test de Performance déterminant le nombre d'actions Befimmo qui sera attribué au CEO. Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :

- si objectifs atteints à ≥ 90% : 80% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 70% : 50% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 50% : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat du CEO prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission à titre successoral. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessous.

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le CEO, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux dirigeants.

Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de trois ans, ainsi que les critères du test de performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts du CEO avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

> **Frais divers :** Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne qu'il aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, le CEO ne reçoit pas d'avantage en nature.

Mandats dans les filiales

Le CEO peut exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire entre les parties, la fin de la convention liant le CEO et Befimmo SA entraînera la fin des mandats exercés par le CEO[1] auprès des filiales de Befimmo SA.

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale administrateur.

Dispositions principales du contrat et indemnité de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de CEO sont formalisés dans une convention de management qui reprend les principales dispositions relatives à l'exercice de son mandat, à la confidentialité des informations auxquelles il a accès, aux conditions de résiliation de la convention, etc.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant M. Vroninks, CEO, à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, M. Vroninks a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. Vroninks et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et Revron GCV ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 500.000 € (montant global consolidé), répartie comme suit : elle a été fixée à 300.000 € dans la convention liant M. Vroninks et Befimmo SA et à 200.000 € dans la convention liant Revron GCV et Befimmo Property Services SA. En cas de rupture suite à une acquisition ou à un changement de contrôle de la Société, l'indemnité de départ consolidée s'élèvera à 750.000 € (total consolidé), répartis comme suit : 450.000 € dans la convention entre M. Vroninks et Befimmo SA et 300.000 € dans la convention entre Revron GCV et Befimmo Property Services SA.

Cette indemnité ne dépasse pas 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible.

LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF DE BEFIMMO SA

Les membres du Comité exécutif de Befimmo SA autres que le CEO sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Ils ont également la qualité de Dirigeants Effectifs, conformément à l'article 14 §3 de la Loi SIR.

Rémunération

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun de ces autres membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet. Comme indiqué ci-dessus, le Comité de Nomination et de Rémunération est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres ont la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les éventuels conflits d'intérêts.

Leur rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

> **Partie fixe :** le montant de la rémunération fixe est déterminé sur base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération fixe ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société.

La rémunération fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité exécutif devra être décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

> **Partie variable en espèces :** le montant cible de la rémunération annuelle variable correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs individuels et collectifs en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de chaque membre du Comité exécutif (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Une rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les critères pour l'évaluation et leur pondération ont été fixés comme suit par le Conseil d'administration, répartis en deux volets :

- **1er volet correspondant à 60% de la rémunération variable cible :** critères liés à la performance de la Société :

- résultat net courant par action (30%) ; ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et non de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
- marge opérationnelle (15%) ;
- taux d'occupation des immeubles (15%) ; l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
- ESG : bien-être de l'équipe (20%).

- **2e volet représentent 40% de la rémunération variable cible :** des objectifs individuels complémentaires, en lien avec leurs responsabilités opérationnelles ont été fixés aux membres du Comité exécutif.

Le montant global cible de la rémunération annuelle variable des trois autres membres du Comité exécutif (1er et 2e volets additionnés) représente 30,9% de la rémunération annuelle fixe globale (montant total pour les trois membres).

Aux fins de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, le Conseil d'administration - sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO - évalue à l'issue de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité exécutif au cours de l'exercice, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice.

Le paiement de la rémunération variable des autres membres du Comité exécutif est échelonné dans le temps et l'attribution définitive de la partie de la rémunération variable dont le paiement est différé est soumise à des critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables à moyen et long terme. Le paiement de la rémunération variable est étalé sur trois ans. La portion de la rémunération variable proméritée lors de l'année «N» (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne pourra dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. Le paiement de 25% de la rémunération variable sera reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable sera reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (incluse).

Le principe de l'échelonnement de la rémunération variable permet de créer un lien étroit entre les intérêts des autres membres du Comité exécutif et ceux de la Société et de ses actionnaires.

> **Plan de Performance Stock Units :** À compter de l'exercice social 2020, les autres membres du Comité exécutif de Befimmo pourront également se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Aucun paiement de la part du membre du Comité exécutif n'est requis pour la délivrance des actions à la suite du vesting.

Le nombre de PSU octroyés à chaque membre du Comité exécutif est décidé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération.

À titre illustratif, le nombre maximum de PSU attribués aux autres membres du Comité exécutif en 2022 et qui pourront par conséquent donner lieu à la délivrance d'actions en 2025 a été fixé à 4.500 (soit, 1.500 par membre du Comité exécutif).

Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères suivants (Test de Performance) à la fin de la période de vesting de trois ans :

- Évolution du Total Shareholder Return (TSR) par rapport aux «peers» de Befimmo (50%) ; le peer group est composé de : Alstria Office REIT-AG, Colonial, Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsleden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise ;
- EPRA earnings consolidé (MEUR) en ligne avec le budget sur la période 2022-2024 (25%)
- Coworking : chiffre d'affaires/m² de coworking en ligne avec le budget sur la période 2022-2024 (15%)
- Émissions de CO_2 liées à la consommation d'énergie du portefeuille pour les installations communes et privées : 27,38 kg CO_2 e/m² à la fin 2024 (10%) .

Un PSU donne droit à maximum une action à terme et le Test de Performance détermine le nombre d'Actions Befimmo qui sera attribué aux Membres du Comité exécutif.

Si le Test de Performance n'est que partiellement satisfait, seule une partie des Actions correspondantes sera délivrée, comme suit :
- si objectifs atteints à ≥ 90% : 80% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 70% : 50% des PSU seront attribués
- si objectifs atteints à ≥ 50% : 25% des PSU seront attribués.

Des règles relatives à l'expiration totale ou partielle des PSU s'appliquent si le mandat d'un membre du Comité exécutif prend fin avant la date de vesting. Dans des cas limités, comme le départ à la retraite, les PSU déjà octroyés sont entièrement maintenus. Les PSU sont incessibles, sauf en cas de transmission à titre successoral. De même que pour les autres composantes de la rémunération variable, les PSU sont soumis à la politique d'ajustement décrite ci-dessous.

Les actions délivrées à la suite du vesting doivent être conservées pendant au moins deux ans par le membre du Comité exécutif, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux dirigeants. Cette période d'incessibilité de deux ans, qui fait suite à la période de vesting de trois ans, ainsi que les critères du Test de Performance auquel le vesting est conditionné, contribuent à aligner sur le long terme les intérêts des membres du Comité exécutif avec ceux de la Société, des actionnaires et des autres parties prenantes.

> **Frais divers :** Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité exécutif dans leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

Mandats dans les filiales

Les autres membres du Comité exécutif peuvent exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention liant un autre membre du Comité exécutif et Befimmo SA entraînera la fin des mandats exercés par ce dernier[1] auprès des filiales de Befimmo SA.

Dispositions principales des contrats et indemnités de départ

Les droits et obligations liés à la fonction de membre du Comité exécutif sont formalisés dans des conventions individuelles de management qui reprennent les principales dispositions relatives à l'exercice de leur mandat, à la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès, aux conditions de résiliation de leur convention, etc.

En cas de rupture, à l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant un membre du Comité exécutif à Befimmo SA, avant son échéance - et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due - le membre concerné a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat.

Dans le cadre des conventions de management conclues entre Befimmo SA et les autres membres du Comité exécutif, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, à savoir un montant de 285.000 € pour Mme Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General, 420.000 € pour M. Laurent Carlier, Chief Financial Officer et 600.000 € pour Mme Martine Rorif, Chief Operating Officer. Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération. L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieur à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, Mme Martine Rorif ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Conformément à l'ancien article 554 du Code des sociétés belge (désormais remplacé par l'article 7:92 CSA), cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale administrateur.

SEUIL MINIMAL DE DÉTENTION D'ACTIONS

Le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum d'actions de la Société que chaque membre du Comité exécutif doit détenir à tout moment à :

- 6.000 actions pour le CEO ;
- 3.000 actions pour chacun des autres membres du Comité exécutif (à titre individuel).

Les membres actuels du Comité exécutif ont 6 ans pour atteindre ce seuil à compter de la date de l'entrée en vigueur de la présente politique de rémunération. Un même délai serait applicable à tout membre qui serait nommé ultérieurement à compter de la date de sa nomination.

DROIT DE RECOUVREMENT

La Société a prévu un droit de surseoir au paiement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité exécutif, lorsqu'il appert que cette attribution était basée sur des informations erronées.

PENSION

Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le bais d'une assurance de type 'engagement individuel de pension' souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Le régime de pension consiste en un engagement de type contributions définies.

La garantie vie prévoit la constitution d'une prestation vie sous forme de capital, payable au bénéficiaire à la date prévue de la retraite ou, le cas échéant, à la date postposée de la retraite. La prestation vie est égale au résultat de l'investissement, dans le fonds mis à disposition, selon la répartition choisie par le bénéficiaire, des primes vie et de l'éventuelle participation bénéficiaire accordée par l'assureur. La hauteur des primes vie se base sur le calcul de la règle des 80% qui détermine le capital pension maximal constituable dans le cadre d'un engagement individuel de pension.

La garantie décès prévoit le paiement de la réserve constituée au bénéficiaire en cas de décès de l'affilié avant la date prévue de la retraite. Lorsque la réserve constituée est inférieure à la prestation décès minimum, la prestation minimum est garantie.

ENSEMBLE DU PERSONNEL

Pour l'ensemble du personnel de Befimmo, le Conseil d'administration a confié au Comité de Nomination et de Rémunération l'examen des propositions formulées annuellement par le Comité exécutif au sujet du budget global d'augmentation (hors index) des rémunérations fixes des membres du personnel de Befimmo (hors membres du Comité exécutif), ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs. Le Comité interagit avec le CEO à ce sujet, tout en tenant le Conseil d'administration au courant des principales décisions précitées de manière globale et non individuelle.

Le Conseil d'administration a également chargé le Comité de se prononcer sur les propositions faites par le CEO au sujet de l'engagement et de la rémunération initiale, ainsi qu'au sujet de toute révision de la rémunération (au sens large) de certaines autres personnes qui exercent des fonctions-clés au sein de la Société et qui sont responsables d'une équipe.

PRIMES EXCEPTIONNELLES

Moyennant l'accord du Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, une prime exceptionnelle peut être attribuée au cours de l'exercice à un ou plusieurs membre(s) du Comité exécutif (y compris le CEO) ou aux autres personnes visées au point 7 ci-dessus, si des prestations exceptionnelles ont été réalisées et ce, sans qu'une telle prime ne doive affecter l'attribution éventuelle d'une rémunération variable pour le même exercice. Le cas échéant, les critères d'octroi seront précisés dans le rapport de rémunération ; ils seront conformes aux principes directeurs qui figurent en introduction de la présente politique.

PLANS D'OPTIONS OU D'INTÉRESSEMENT À LONG TERME

La Société n'a pas mis en place de plans d'options pour les administrateurs, le CEO, les autres membres du Comité exécutif ou le personnel.

La Société n'a pas mis en place de plans d'options pour les administrateurs, le CEO, les autres membres du Comité exécutif ou le personnel.

La Société a mis en place un plan d'intéressement à long terme pour le CEO et les autres membres du Comité exécutif, qui donne potentiellement droit à l'octroi d'actions à l'échéance du plan, pour autant que les objectifs fixés dans ce plan soient atteints. Ce plan d'intéressement à long terme est décrit plus en détails aux points 2.1 et 3.1 («Plan de Performance Stock Units») de la présente politique de rémunération.

MODIFICATIONS ET PUBLICITÉ DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La présente politique de rémunération fait partie intégrante de la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo SA et peut être consultée sur le site internet de la Société.

La politique de rémunération est approuvée par l'Assemblée générale. Elle est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale lors de chaque modification importante et, en tout état de cause, au moins tous les quatre ans.

En cas de révision de la politique de rémunération, la description et l'explication de toutes les modifications significatives et l'indication de la manière dont les votes et les avis des actionnaires sur la politique de rémunération depuis le vote le plus récent sur la politique de rémunération par l'Assemblée générale ont été pris en compte, seront présentés dans la politique de rémunération.

Le rapport sur la rémunération qui est inséré annuellement dans la déclaration de gouvernance du Rapport Financier Annuel, mentionne la manière dont la politique de rémunération a été appliquée au cours de l'exercice. L'Assemblée générale de la Société se prononce chaque année sur le rapport de rémunération.

Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble de la rémunération, y compris tous les avantages octroyés ou dus au cours de l'exercice social 2021 aux administrateurs, au CEO et aux autres membres du Comité exécutif.

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et des associations, de la Loi transposant la «Shareholder Rights Directive II[1]» en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires, de la Loi SIR, du Code 2020 et de la politique de rémunération de la Société telle qu'approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2020, reprise en page 148 de ce Rapport et sur le site web de la Société[2].

1. Directive (UE) 2017/828 du Parlement européen.
2. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf



RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS POUR L'EXERCICE 2021

Changements intervenus au cours de l'exercice 2021

Au cours de l'exercice 2021, M. Jean-Philip Vroninks a succédé à M. Benoît De Blieck en tant qu'administrateur délégué et Chief Executive Officer : l'Assemblée générale ordinaire de 2021 a nommé M. Jean-Philip Vroninks en tant qu'administrateur et, par la suite, le Conseil d'administration a nommé M. Vroninks en tant qu'administrateur délégué et Chief Executive Officer à partir du 1er juin 2021. M. De Blieck est devenu un Administrateur non exécutif à partir de la même date.

M. Vroninks n'est pas rémunéré en tant qu'Administrateur de Befimmo SA mais uniquement en sa qualité de Chief Executive Officer (CEO) et de membre du Comité Exécutif de Befimmo SA, conformément à la section 2 de la politique de rémunération. M. De Blieck n'est pas non plus rémunéré en sa qualité d'Administrateur non exécutif.

Rémunération des Administrateurs non exécutifs pour l'exercice 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 de la Société a fixé comme suit la rémunération des Administrateurs non exécutifs :

- chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance du Conseil à laquelle il assiste ;
- les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

Ces montants, applicables depuis l'exercice 2013, résultent d'une analyse de benchmark de sociétés comparables et de deux études externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées. Ils tiennent notamment compte de l'accroissement des tâches et de la technicité des matières relevant de la compétence du Conseil et de ses Comités spécialisés ces dernières années, ainsi que du rôle du Président dans la préparation et la coordination des travaux du Conseil d'administration.

Les Administrateurs ne reçoivent pas de rémunération variable, liée aux performances (telles que bonus, actions ou options sur actions), pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS - RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2021 (EN €)

	BEFIMMO							TOTAL
	RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE	JETONS DE PRÉSENCE			PARTICIPATION			
	Conseil d'administration	**Conseil d'administration**	**Comité d'audit**	**Comité de Nomination et de Rémunération**	**Conseil d'administration (/16 réunions)**	**Comité d'audit (/11 réunions)**	**Comité de Nomination et Rémunération (/11 réunions)**	
Vincent Querton[1]	40 000	51 250		15 000	16		10	106 250
Alain Devos[2]	30 000	48 750		16 500	16		11	95 250
Anne-Marie Baeyaert	20 000	35 000			14			55 000
Sophie Goblet	20 000	37 500	27 500		15	11		85 000
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	37 500	22 000		15	11		79 500
Wim Aurousseau	20 000	27 500			11			47 500
Benoît De Blieck[3]	NA	NA	NA	NA	16			NA
Kurt De Schepper	20 000	37 500	22 000		15	11		79 500
Etienne Dewulf	20 000	40 000		22 000	16		11	82 000
Amand-Benoît D'Hondt[4]	6 667	12 500			5			19 167
Total pour les Administrateurs	**196 667**	**327 500**	**71 500**	**53 500**				**649 167**

1. M. Querton est Président du Conseil d'administration depuis mai 2021.
2. M. Alain Devos a été Président du Conseil d'administration jusqu'en mai 2021.
3. M. Benoît De Blieck a été Administrateur délégué jusqu'en mai 2021; en cette qualité, il n'était pas rémunéré comme Administrateur. M. De Blieck est devenu un Administrateur non exécutif à partir du 1er juin 2021 et n'est pas rémunéré en cette qualité.
4. Mandat venu à échéance en avril 2021.

RÉMUNÉRATION DU CEO ET DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF POUR L'EXERCICE 2021

Changements intervenus au cours de l'exercice 2021

À partir du 1er juin 2021, M. Jean-Philip Vroninks a succédé à M. Benoît De Blieck en tant que CEO. M. De Blieck a été rémunéré en sa qualité de CEO jusqu'au 31 mai 2021 et a ensuite reçu une indemnité de départ conformément à la politique de rémunération. M. Vroninks a été rémunéré en tant que CEO depuis le 1er juin 2021 conformément à la politique de rémunération.
Le 31 décembre 2021, la relation contractuelle entre Befimmo et M. Laurent Carlier, CFO, a pris fin et il a reçu une indemnité de départ telle que décrite dans le présent rapport de rémunération, conformément à la politique de rémunération.

Rémunération du CEO et des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2021

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide de la rémunération fixe et variable de chacun des membres du Comité exécutif de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO en ce qui concerne la rémunération des autres membres du Comité exécutif.

L'Administrateur délégué de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité. Il exerce la fonction de Chief Executive Officer («CEO») et est membre du Comité exécutif : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management en qualité de travailleur indépendant, comme les trois autres membres du Comité exécutif.

Leur rémunération se compose d'une partie fixe, d'une partie variable et d'un plan d'intéressement à long terme.

> **Partie fixe :** le montant de la rémunération fixe «all in» des membres du Comité exécutif est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des membres du Comité exécutif est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du Comité de Nomination et de Rémunération et après avis du CEO en ce qui concerne les autres membres du Comité exécutif.

Pour l'exercice 2021, les rémunérations fixes attribuées respectivement au CEO et aux trois autres membres du Comité exécutif sont reprises au tableau en page 156.

> **Partie variable en espèces :** le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs pour Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les membres du Comité exécutif à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO et des autres membres du Comité exécutif au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Pour l'exercice 2021, l'évaluation de la performance du CEO et des autres membres du Comité exécutif a été effectuée sur la base des critères suivants :
- résultat net courant par action (30%) : ce critère correspondant à l'EPRA earnings augmenté des plus et moins-values effectivement réalisées et pas de celles qui sont encore latentes, reflète également le ratio frais généraux/revenus locatifs ;
- marge opérationnelle (15%) ;
- taux d'occupation des immeubles (15%) : l'objectif vise un taux élevé, mais qui ne peut pas être atteint au prix de concessions inhabituelles sur les loyers ;
- coût de financement de Befimmo par rapport au marché (20%) ;
- gestion des ressources humaines (20%).

Des objectifs complémentaires individuels ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres membres du Comité exécutif.

Le montant cible et maximum de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2021 a été fixé comme suit par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération :
- pour le CEO[1] : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- pour les trois autres membres du Comité exécutif : une rémunération variable cible de 330.000 € avec un maximum de 400.000 € (montant global pour les trois membres du Comité exécutif).

Le paiement de la rémunération variable relative à l'exercice 2021 est échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans, comme suit :
- 50% de la rémunération variable proméritée en 2021 est payée en 2022 ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2023 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2021 et 2022 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2024, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2021 à 2023.

1. Ces montants ont été fixés comme objectifs pour M. Vroninks, CEO depuis le 1er juin 2021. Aucun objectif n'a été fixé et aucune rémunération variable n'a été accordée à M. De Blieck pour l'année 2021.

Sur la base de ce qui précède, au cours de sa réunion du 7 mars 2022, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité exécutif, une rémunération variable pour l'exercice 2021, dont le montant est repris dans le tableau sur cette page. La collaboration entre Befimmo et MM. De Blieck et Carlier en leur qualité de Dirigeants effectifs ayant pris fin en 2021, le solde de leur rémunération variable précédemment acquise a été versé à la fin de leur mandat :

- M. De Blieck a reçu un montant de 162.500 € (représentant le solde de la rémunération variable pour 2019 et 2020) ;
- M. Carlier a reçu un montant de 81.500 € (qui représente le solde de la rémunération variable pour 2019 et 2020) et sa rémunération variable pour 2021 (voir tableau ci-dessous - Rémunération du Comité exécutif 2021) ;

> **Performance Stock Units octroyés en 2021 :**
Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, a attribué au cours de l'exercice 2021, un total de 6.250 PSUs (repris ci-dessous dans la colonne intitulée «Nombre de PSUs octroyés») au CEO et aux autres membres du Comité exécutif. Conformément à ce qui est détaillé dans la politique de rémunération[1], au terme d'une période de vesting de trois ans, les PSUs donnent le droit de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting : ces actions et le montant en espèces ne seront délivrés que dans la mesure où les critères de performance prévus par la politique de rémunération ont été atteints. De plus, les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux dirigeants.

Les tableaux à la page 157 reprennent les PSUs octroyés au CEO et aux autres membres du Comité exécutif en 2020 et 2021.

> **Frais divers et débours :**
Befimmo rembourse les frais déboursés par :
- le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet ;
- les autres membres du Comité exécutif dans le cadre de leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portables répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en termes de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les CEO et les autres membres du Comité exécutif ne reçoivent pas d'avantage en nature.

> **Pensions:** Les membres du Comité exécutif ont le choix d'affecter une partie de leur rémunération fixe à un régime de retraite complémentaire par le bais d'une assurance de type 'engagement individuel de pension souscrite auprès d'un assureur agréé via une convention de pension. Celle-ci prévoit des prestations tant en cas de vie à la retraite qu'en cas de décès avant la retraite. Les principales caractéristiques de ces prestations sont exposées dans la politique de rémunération[1].

COMITÉ EXÉCUTIF - RÉMUNÉRATION POUR L'EXERCICE 2021 (EN €)

Administrateur délégué	Rémunération fixe	Avantages postérieurs à l'emploi	Rémunération variable[2]	Total	Proportion relative rémunération variable (prime incluse) /rémunération totale	Indemnité contractuelle prévue en cas de départ
Du 1/01/2021 au 31/05/2021 :						
Benoît De Blieck[3]	102 071	35 771	0	137 842	0	486 408
BDB Management SRL[4]	80 583	0	0	80 583	0	263 592
Du 1/06/2021 au 31/12/2021 :						
Jean-Philip Vroninks[5]	162 272	42 477	90 000	294 749	30	300 000
Revron GCV[6]	136 500	0	60 000	196 500	30	200 000
Autres membres du Comité exécutif	924 648	200 351	330 000	1 454 999	23	1 305 000
Total Comité exécutif	**1 406 074**	**278 599**	**480 000**	**2 164 673**		

1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf
2. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles établies dans la politique de rémunération.
3. Ces montants comprennent la rémunération acquise par M. Benoît De Blieck en tant qu'Administrateur délégué de Befimmo SA.
4. Ces montants comprennent la rémunération perçue par BDB Management SRL pour les mandats qu'elle exerce, en tant qu'Administrateur Délégué de Befimmo Property Services SA et Président du Conseil d'Administration d'Axento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.
5. Ces montants incluent la rémunération de M. Jean-Philip Vroninks en tant qu'Administrateur délégué de Befimmo SA.
6. Ces montants comprennent la rémunération perçue par Revron SCA pour le mandat d'Administrateur qu'elle exerce, en tant qu'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA, filiale de Befimmo SA.

COMITÉ EXÉCUTIF - PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN 2020

	PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLAN DE PERFORMANCE STOCK UNITS					INFORMATION RELATIVE À L'EXERCICE FAISANT L'OBJET DU RAPPORT			
					BILAN D'OUVERTURE	EN COURS D'EXERCICE		BILAN DE CLÔTURE	
Nom, position	**Identification du plan**	**Cycle de performance**	**Année de l'offre des PSUs**	**Date de l'acquisition des actions sous-jacentes (vesting), sous réserve de la satisfaction des critères de performance**	**Fin de la période de rétention des actions sous-jacentes**	**Nombre de PSUs détenus au début de l'année**	**a) Nombre de PSUs octroyés b) Valeur des actions sous-jacentes à la date de l'offre de PSUs**	**a) Nombre d'actions accordées b) Valeur des actions à la date de l'octroi définitif**	**Nombre de PSUs détenus**	**Nombre d'actions octroyées soumises à une condition de rétention**
Benoît De Blieck Chief Executive Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 2 500 b) 101 875 €	0	2 500	0
Aminata Kaké Secretary General & General Counsel	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Martine Rorif Chief Operating Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Laurent Carlier[1] Chief Financial Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 avril 2023	30 avril 2025	0	a) 833 b) 33 944,7 €	0	833	0

COMITÉ EXÉCUTIF - PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN 2021

	PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLAN DE PERFORMANCE STOCK UNITS					INFORMATION RELATIVE À L'EXERCICE FAISANT L'OBJET DU RAPPORT			
					BILAN D'OUVERTURE	EN COURS D'EXERCICE		BILAN DE CLÔTURE	
Nom, position	**Identification du plan**	**Cycle de performance**	**Année de l'offre des PSUs**	**Date de l'acquisition des actions sous-jacentes (vesting), sous réserve de la satisfaction des critères de performance**	**Fin de la période de rétention des actions sous-jacentes**	**Nombre de PSUs détenus au début de l'année**	**a) Nombre de PSUs octroyés b) Valeur des actions sous-jacentes à la date de l'offre de PSUs**	**a) Nombre d'actions accordées b) Valeur des actions à la date de l'octroi définitif**	**Nombre de PSUs détenus**	**Nombre d'actions octroyées soumises à une condition de rétention**
Jean-Philip Vroninks Chief Executive Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 avril 2024	30 avril 2026	0	a) 2 500 b) 88 375 €	0	2500	0
Aminata Kaké Secretary General & General Counsel	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 avril 2024	30 avril 2026	0	a) 1 250 b) 44 187,5 €	0	1250	0
Martine Rorif Chief Operating Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 avril 2024	30 avril 2026	0	a) 1 250 b) 44 187,5 €	0	1250	0
Laurent Carlier[2] Chief Financial Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 avril 2024	30 avril 2026	0	a) 417 b) 14 740,95 €	0	417	0

1. Étant donné que la collaboration entre Befimmo SA et M. Laurent Carlier a pris fin le 31 décembre 2021, et conformément à la disposition 7.3 du PSU Plan, M. Carlier aura droit à un maximum de 2/3 des PSU 2020, reflétant la durée de la convention de management en vigueur pendant la période de vesting (c'est-à-dire les exercices 2020 et 2021). Par conséquent, il aura droit à un maximum de 833 actions à la fin de la période de vesting, à condition que tous les objectifs de performance aient été atteints.
2. Étant donne que la collaboration entre Befimmo SA et M. Laurent Carlier a pris fin le 31 décembre 2021, et conformément à la disposition 7.3 du PSU Plan, M. Carlier aura droit à un maximum de 1/3 des PSU 2021, reflétant la durée de la convention de management en vigueur pendant la periode de vesting (c'est-à-dire l'exercice 2021). Par conséquent, il aura droit à un maximum de 417 actions à la fin de la période de vesting, à condition que tous les objectifs de performance aient été atteints.

SEUIL MINIMAL DE DÉTENTION D'ACTIONS

Conformément à la politique de rémunération, le CEO doit détenir à tout moment 6.000 actions de la Société et les autres membres du Comité exécutif doivent détenir chacun 3.000 actions de la Société (sur base individuelle). Ils ont 6 ans pour atteindre ce seuil, à compter de la date d'entrée en vigueur de la politique de rémunération.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions détenues par les membres du Comité exécutif est de:
- Jean-Philip Vroninks : 1.250 actions
- Laurent Carlier : 710 actions
- Aminata Kaké : 50 actions

INDEMNITÉS DE DÉPART

Les dispositions relatives aux indemnités de départ sont décrites dans la politique de rémunération[1].

Au cours de l'exercice 2021, les indemnités de départ suivantes ont été versées :
- Conformément à la politique de rémunération et à sa clause contractuelle de résiliation anticipée, M. Benoît De Blieck a perçu une indemnité de départ de 750.000 € (total consolidé), répartie comme suit : 486.408,08 € au titre de la convention de management entre M. Benoît De Blieck et Befimmo SA, et 263.591,92 € au titre de la convention de management entre BDB Management SRL et Befimmo Property Services SA.
- Conformément à la politique de rémunération et à sa clause contractuelle de résiliation anticipée, M. Laurent Carlier a reçu une indemnité de départ de 420.000 €.

INFORMATIONS SUR L'ÉVOLUTION DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ

Cette section contient des informations sur l'évolution annuelle (i) de la rémunération de chaque administrateur, du CEO et, globalement, des autres membres du Comité exécutif, (ii) des performances de la Société et (iii) de la rémunération moyenne en équivalent temps-plein des employés de la Société (autres que les personnes visées au point (i)), au cours des cinq derniers exercices et (iv) le ratio entre la rémunération la plus élevée parmi les membres du management et la rémunération la moins élevée, exprimée sur une base équivalent temps plein.



1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_politique_de_remuneration_fr_vclean.pdf

TABLEAU COMPARATIF SUR L'ÉVOLUTION DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES RAPPORTÉS

Évolution annuelle en%	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	
1. Rémunération des Administrateurs non exécutifs (total) (a) (b) (c)						
Alain Devos	-4%	3%	-11%	20%	-34%	(d)
Sophie Goblet	-7%	9%	-5%	20%	-15%	
Annick Van Overstraeten	-60%					(e)
Benoît Godts	-14%	11%	-3%	7%		(f)
Guy Van Wymersch-Moons	-17%					(g)
Hugues Delpire	-18%	19%	-32%			(h)
Etienne Dewulf	-8%	4%	-12%	30%	-15%	
Kurt De Schepper	4%	4%	-15%	30%	-1%	
Sophie Malarme-Lecloux	-1%	8%	15%	39%	-13%	
Anne-Marie Baeyaert			-4%	13%	-19%	(i)
Wim Aurousseau			43%	20%	-21%	(j)
Vincent Querton				10%	19%	(k)
Benoît De Blieck						(l)
Amand-Benoit D'Hondt					15%	(m)
2. Rémunération du CEO (total)						
Jean-Philip Vroninks						(n)
Benoit De Blieck	3,23%	0,00%	3,96%	5,99%	-75,32%	(o)
3. Rémunération moyenne des autres membres du Comité exécutif (total)						
Autres membres du Comité exécutif	1,12%	1,96%	3,90%	10,83%	-7,03%	
4. Performances de la Société						
EPRA earnings (EUR/action) actuel	3,74	3,68	3,26	2,88	2,38	(p)
EPRA earnings (EUR/action) budget	3,63	3,64	3,22	2,76	2,17	(q)
Variation Y sur Y (actuel)	1,6%	-1,6%	-11,4%	-11,7%	-17,4%	
Résultat net (EUR/action) (actuel)	5,32	3,24	7,03	2,16	3,32	(r)
Variation Y sur Y	39,3%	-39,1%	117,0%	-69,3%	53,7%	
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location (%)	94,44%	94,50%	94,40%	95,20%	90,12%	(s)
Coût moyen de financement (%)	2,08%	2,01%	1,97%	2,00%	1,83%	
Emissions spécifiques moyennes de CO_2 e (en $KgCO_2$ e/m^2)	26,67	26,45	25,48	24,14	28,34	(t)
Rémunération moyenne des employés en équivalent temps plein (u)						
Employés de la Société	0,92%	6,34%	-1,56%	0,61%	8,16%	
6. Ratio entre la rémunération la plus élevée et la rémunération la moins élevée en équivalent temps plein (2021) (v)						
				15	14	

Notes explicatives

(a) Pour les mandats commençant ou prenant fin en cours d'exercice, une extrapolation de la rémunération due pour l'exercice entier a été calculée.

(b) La rémunération des Administrateurs non exécutifs est inchangée depuis 2013. Les différences sont uniquement dues au nombre de réunions du Conseil d'Administration au cours de l'exercice et au fait que les Administrateurs font partie ou non d'un Comité spécialisé.

(c) Les montants attribués à M. Aurousseau, M. D'Hondt et M. Godts sont directement rétrocédés à AXA REIM Belgium SA (pour M. Aurousseau) et AG Real Estate SA (pour M. D'Hondt et M. Godts).

(d) La diminution est due au fait que M. Devos n'est plus président du Conseil d'administration depuis mai 2021.

(e) Mandat ayant pris fin en février 2017.

(f) Mandat ayant pris fin en septembre 2020.

(g) Mandat ayant pris fin en avril 2016.

(h) Mandat ayant pris fin en avril 2019.

(i) Mandat débuté en avril 2018.

(j) Mandat ayant débuté en avril 2018.

(k) Mandat ayant débuté en avril 2019. Cette augmentation est due à sa nomination en tant que président du Conseil d'administration en mai 2021.

(l) M. De Blieck n'est pas rémunéré en sa qualité d'administrateur non exécutif.

(m) Mandat ayant débuté en septembre 2020 et ayant pris fin en avril 2021.

(n) M. Vroninks a été nommé CEO en juin 2021.

(o) La diminution est due au fait que la convention entre M. De Blieck en tant qu'Administrateur délégué de Befimmo SA et BDB Management SPRL en tant qu'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA a pris fin en mai 2021.

(p) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier. La diminution de l'EPRA entre 2020 et 2021 est principalement due à la diminution du résultat locatif net. Celle-ci s'explique principalement par le programme de rotation des actifs :
- la sortie des immeubles Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard au Q4 2020 et la cession des immeubles Wiertz, Planet 2 et de 6 immeubles Fedimmo en 2021.
- légèrement compensées par l'apport de l'immeuble Cubus nouvellement acquis en février 2021 et le début du bail de Beobank dans le projet QUATUOR.

(q) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier.

(r) Au niveau de l'activité d'opérateur immobilier.

(s) Le 1- taux de vacance EPRA des biens disponibles à la location est de 95,54% au 31 décembre 2021. Ce taux inclut les baux signés avant le 31 décembre 2021 mais qui n'ont pas encore commencé.

(t) Pour plus d'informations, veuillez consulter le Rapport ESG.

(u) Ceci représente le coût moyen par ETP pour Befimmo. Toutes les filiales détenues à 100% par Befimmo ont été prises en considération pour ce calcul.

(v) Le montant pris en considération pour le calcul du ratio entre la rémunération la plus élevée et la moins élevée est le coût annuel total pour la Société.

Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle «The Enterprise Risk Management» développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un «contrôle du contrôle».
La Société accorde aussi une attention particulière à la fiabilité de son reporting financier et de ses processus de communication

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué deux Comités en son sein (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité exécutif.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles sont assurées par les départements techniques (project management, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support sont assurées par les départements comptabilité, controlling, treasury/financement, legal real estate, secrétariat général & legal corporate, IR & communication, transformation & impact, ressources humaines et IT. Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoirs existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué un certain nombre de pouvoirs de décision et de représentation au Comité exécutif. Dans ce cadre, le Comité exécutif dispose d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités.
Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le CEO (Jean-Philip Vroninks) est en charge de la fonction de la gestion des risques. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling.

L'auditeur interne (Pierre-Olivier Schmitz) est en charge de l'audit interne avec le support externe de BDO Risk Advisory.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de «parties liées».

Le département des Ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle, principalement la FSMA, le commissaire et les experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes du suivi du contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se fonde en particulier sur les missions effectuées par l'auditeur interne et les auditeurs internes à qui les missions ont été externalisées (consultants), qui lui rendent directement compte. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique

Le Conseil d'administration a rédigé une Charte de gouvernance d'entreprise, un Code d'éthique et un Dealing Code. Le Code d'éthique est complété par les politiques suivantes : une Whistleblowing Policy, une Politique de lutte contre la corruption, une Politique d'acceptation des clients et des contreparties, une Politique de confidentialité, une Politique de diversité et d'inclusion et une Politique de philanthropie et de partenariat associatif. Ces documents, à l'exception de la politique d'acceptation des clients et des contreparties, peuvent également être consultés sur le site web de la société.

Analyse des risques et activités de contrôle

L'analyse des risques finalisée début 2019 avec l'aide d'un consultant externe et qui a mené à une revue complète de la matrice des risques de Befimmo SA a été revue fin 2019 pour tenir compte de l'évolution de la réglementation prospectus et des recommandations de l'ESMA.

Les risques évalués sur la base de leur impact potentiel, leur niveau de maîtrise, leur caractère spécifique et l'appétence au risque de la Société ont ensuite été classés par ordre d'impact potentiel décroissant.

Cette matrice des risques constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne. Elle est revue annuellement, dans le cadre d'un plan triennal, par le Comité d'audit.

Le règlement des risques de la Société prévoit une mise à jour formelle des facteurs de risques, deux fois par an, au moment de la rédaction du Rapport financier semestriel et annuel. Il s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Risk Manager, en collaboration avec l'Auditeur interne et le Chief Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité exécutif. Enfin, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.



Information financière et communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les filiales et les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du Chief Accountant, l'équipe comptable produit les chiffres comptables à l'aide du logiciel de comptabilité.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres sont réalisées à l'aide des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques et budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur importance.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et est discuté avec le CEO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles de Befimmo est ensuite analysé par le Comité exécutif.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité exécutif et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/ rapports financiers y afférents sont présentés et analysés par le Comité exécutif, le Comité d'audit et le Conseil d'administration qui les arrêtent avant leur publication.

Le Commissaire procède à une vérification limitée («limited review») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. À la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée par le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (via un prestataire externe) et la réalisation de back-ups hebdomadaires sur cassettes.

Acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne, réalisé sur la base d'une collaboration entre un auditeur interne et une équipe d'auditeurs internes externalisée : au cours de l'exercice 2021, deux audits internes ont été réalisés, portant sur les «contrôles juridiques de l'immobilier» et sur «le traitement des factures» ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2021, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques à laquelle Befimmo est soumise et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Autres intervenants

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés et des Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 28 avril 2020 de Befimmo a renouvelé le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'entreprises BV/SRL, ayant son siège à De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Business Auditor, comme Commissaire de la Société pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2021 s'élèvent à 88.206,78 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2021 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 7.850,00 € HTVA. Outre sa mission légale, EY a réalisé au cours de l'exercice 2021 des prestations liées à d'autres missions, distinctes de la mission révisorale, pour un montant de 13.500,00 € HTVA.

La société EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2021 de Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et sa filiale s'élèvent à 62.406,65 € HTVA.

Pour ses filiales au Grand-Duché de Luxembourg, Axento SA et Kubissimmo SàRL, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège à Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensch, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2021 d'Axento SA et Kubissimmo SàRL s'élèvent à 24.950 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2021, Ernst & Young (Luxembourg) n'a pas réalisé de prestations liées à d'autres missions, distinctes de la mission révisorale.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :
- pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- pour les autres missions, les honoraires sont déterminés sur la base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du «Ratio de services «non-audit» du Commissaire» concernant les prestations du Commissaire a été pleinement respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2021, Befimmo a fait appel à trois experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (JLL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par l'intermédiaire de sa filiale belge Wissinger & Associés SA rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - Chaussée de Waterloo 160, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination des expertises immobilières pour le compte de la Société.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Cette mission de trois ans court du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023.

En 2021, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :
- JLL - Rod P. Scrivener : 62.375€ HTVA ;
- C&W - Ardalan Azari: 74.645,23 € HTVA ;
- CBRE - Pieter Paepen: 85.012,50 € HTVA.

Aucun honoraire supplémentaire n'a été payé à ces experts en 2021 pour des évaluations occasionnelles.

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgique, qui a perçu une rémunération de 42.491,12 € (TVA comprise) pour ce compte en 2021. Cette rémunération est variable, en fonction du montant du dividende versé et de la réalisation d'un dividende sous forme optionnelle.

Recherche et développement

Au cours de l'exercice, Befimmo a mené des activités de R&D liées au potentiel des différents marchés, à l'évolution de l'environnement de travail et aux nouveaux services pouvant être offerts à ses locataires. En 2021, Befimmo a également consacré une partie de ses activités de R&D au soutien de sa transformation digitale. Elle vise à s'adapter à une nouvelle réalité numérique qui fournit les outils et les solutions nécessaires pour renforcer les objectifs à long terme qu'elle s'est fixés tant dans sa stratégie globale que dans son organisation interne, en créant des liens.

Befimmo a lancé ces dernières années différents projets transversaux liés à l'innovation, à la digitalisation et au nouveau monde du travail. Il s'agit d'une démarche participative visant à impliquer l'équipe dans les engagements au cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe a été invitée à rejoindre des groupes de travail qui visent à développer un projet qui lui tient à cœur afin que, dans une démarche d'intelligence collective, elle puisse proposer et mettre en œuvre ces projets.

En 2021, le total des ressources consacrées à la recherche et au développement s'élève à 1.338.713 €.

Règles préventives des conflits d'intérêts

PRINCIPES

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, Befimmo est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations ;
- par un régime spécifique prévu à l'article 37 de la Loi SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ; et
- par les règles additionnelles, prévues dans sa Charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2021 sont décrites ci-après.

ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, si un Administrateur a, un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à une décision ou à une opération relevant de la compétence du Conseil d'administration (sous réserve de certaines exceptions), il doit en informer les autres administrateurs avant que le Conseil d'administration ne prenne une décision. Sa déclaration, ainsi que les explications sur la nature de cet intérêt opposé doivent figurer dans le procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration qui devra prendre cette décision.

L'Administrateur ayant un conflit d'intérêt ne peut ni prendre part aux délibérations du Conseil d'administration concernant ces opérations ou ces décisions concernées ni prendre part au vote.

Dans son rapport sur les comptes annuels, le Commissaire évalue les conséquences patrimoniales pour la Société des décisions du Conseil d'administration pour lesquelles il existe un conflit d'intérêts. En outre, la partie pertinente du procès-verbal est reproduite dans le rapport de gestion.

ARTICLE 7:97 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations, lorsqu'une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une partie liée (sous réserve de certaines exceptions), elle doit soumettre l'opération visée à l'appréciation d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants. Ce Comité peut, s'il le juge nécessaire, se faire assister par un ou plusieurs experts indépendants. Le Comité ad hoc doit rendre un avis circonstancié et motivé sur l'opération envisagée. Le Conseil d'administration, ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de cet avis et doit motiver cette décision s'il décide de déroger à l'avis du Comité ad hoc.

Le Commissaire évalue la fidélité des données financières figurant dans l'avis du Comité ad hoc et dans le procès-verbal du Conseil d'administration.

Les transactions susmentionnées avec une partie liée font l'objet d'une annonce publique au plus tard au moment de la prise de la décision ou de la conclusion de l'opération, y compris les avis respectifs du Comité ad hoc et du Commissaire, ainsi que, le cas échéant, les motifs pour lesquels l'avis du Comité ad hoc n'a pas été suivi.

En outre, le rapport de gestion doit contenir un aperçu de toutes les annonces faites conformément à l'article 7 :97 du Code des Sociétés et des Associations au cours de l'exercice écoulé.

ARTICLE 37 DE LA LOI SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR SIR

Les articles 37 de la Loi SIR et 8 de l'AR SIR imposent aux SIR publiques, sous réserve de certaines exceptions, de notifier préalablement à toute transaction la FSMA que la SIR publique ou une de ses sociétés de son périmètre[1] envisage d'effectuer avec certaines personnes (entre autres les personnes détenant une participation dans la SIR publique ou dans une de ses sociétés de son périmètre, les personnes liées, ainsi que les administrateurs ou les membres du Comité exécutif de la SIR publique ou d'une de ses sociétés de son périmètre), si ces personnes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération.

Lorsqu'elle informe la FSMA, la SIR publique doit établir que l'opération envisagée (i) présente un intérêt pour elle, et (ii) qu'elle se situe dans sa stratégie. L'opération doit en outre être réalisée à des conditions de marché normales. Lorsque l'opération porte sur un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant de la SIR publique doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel ce bien peut être aliéné ou le prix maximum auquel il peut être acquis. La SIR publique doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport financier annuel.

RÈGLES PRÉVENTIVES SUPPLÉMENTAIRES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

Confidentialité au sein du Conseil d'administration

Toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées ; il/elle s'abstiendra d'assister à la délibération du Conseil relative à cette opération, et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui sera pas communiquée. Ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu l'opération ou ait renoncé à conclure l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations

Si Befimmo se propose de conclure, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure, une opération qui n'est pas couverte par l'article 7:96 du Code ses Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties

1 "Société du périmètre" signifie une société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par la SIR, en ce compris ses filiales, en vertu de l'article 2, alinéa 1er, 18° de la Loi SIR.

normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, toutes les fois où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo, que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport Annuel. L'application de cette politique fera l'objet de commentaires dans la Déclaration de Gouvernance d'entreprise du Rapport Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une filiale de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité exécutif

En vertu de la Charte de gouvernance de Befimmo, la politique décrite dans le paragraphe précédent s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre, d'une part, Befimmo et ses filiales et, d'autre part, les membres du Comité exécutif. Le membre concerné informe le Comité exécutif du conflit d'intérêts potentiel et, le cas échéant, s'abstient de délibérer et de voter sur le point concerné. En outre, le point ou le dossier concerné par le conflit d'intérêts est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'administration pour délibération et décision; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Administrateurs et «corporate opportunities»

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, ils exercent fréquemment des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Ainsi, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations en matière de conflits d'intérêts.

L'Administrateur concerné signale immédiatement au président du Conseil d'administration et au Chief Executive Officer qu'une telle situation s'est produite. Autant que faire se peut, le Chief Executive Officer veille également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le Chief Executive Officer examinent ensemble si les procédures de «chinese walls» adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit Befimmo, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion. Befimmo n'a pas détecté d'autres scénarios de conflits d'intérêts potentiels.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (ART. 7:96 ET 7:97)

Au cours de l'exercice 2021, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations.

Lors de sa séance du 10 mars 2021, le Conseil d'administration a délibéré sur la fixation de la rémunération variable de M. Benoît De Blieck, en tant qu'Administrateur Délégué et des autres membres du Comité exécutif pour l'exercice 2020. En vertu de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, M. De Blieck s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 10 mars 2021

«Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blieck, Administrateur délégué, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (CSA). Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait qu'une partie des décisions à prendre concerne sa rémunération variable relative à l'exercice 2020. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate que l'Administrateur délégué a quitté la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions relatives aux points qui le concernent.

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération fait le compte rendu des travaux du Comité et formule les recommandations du Comité qui font ensuite l'objet des délibérations suivantes :

3.2 Évaluation des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2020 - Fixation des objectifs pour 2021

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable des membres du Comité exécutif pour l'exercice 2020. Ces propositions tiennent compte des performances de la SIR, ainsi que de la réalisation d'objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs. Malgré la crise sanitaire liée au Covid-19, es performances non boursières de la Société se sont avérées résilientes et les objectifs fixés aux membres du Comité exécutif ont été atteints en 2020. Néanmoins, le cours de bourse de l'action, qui se situait au niveau de la valeur intrinsèque à 57 € jusqu'à la veille du déclenchement de la crise, s'est trouvé instantanément fortement affecté par celle-ci dans un contexte d'incertitude sur l'avenir de l'activité du secteur de l'immobilier de bureau.

Tenant compte à la fois de l'atteinte des objectifs opérationnels de l'entreprise mais également de l'impact de la crise sur le return de l'action, les rémunérations variables annuelles des membres du Comité exécutif ont été tempérées de 10% environ par rapport à ce qu'elles auraient été dans une situation normale hors crise Covid-19.

3.2.1 Evaluation et fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2020

***Résolutions :** Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué qui ne participe ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :*

- *Approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à M. Benoît De Blieck, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2020, une rémunération variable de 120.000 € ; par ailleurs, sur base de la performance de Befimmo Property Services SA ("BPS"), il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une rémunération variable de 80.000 € à son Administrateur délégué, la SRL BDB Management, représentée par son représentant permanent, Monsieur Benoît De Blieck ; ceci porte le total de rémunération variable à 200.000 € pour l'exercice 2020;*
- *Par ailleurs, conformément à l'article 8 de la Politique de Rémunération, une prime exceptionnelle de 100.000 € est accordée à l'Administrateur délégué (montant consolidé réparti comme suit : 60.000 € attribués au niveau de Befimmo SA et 40.000 € attribués à SRL BDB Management au niveau de Befimmo Property Services SA), pour l'obtention du marché public de l'Administration flamande et de l'ensemble des permis exécutoires pour le projet ZIN."*

Le Conseil d'administration a également discuté des conditions de fin de mandat de M. Benoît De Blieck, en tant qu'Administrateur délégué :

" À la signature de la convention de rupture :
- *Une indemnité de rupture conventionnelle de 750.000 € conformément aux conditions de résiliation anticipée prévues dans sa convention de management soit : 486.408,08 € au niveau de Befimmo SA et 263.591,92 € au niveau de Befimmo Property Services SA.*
- *Un montant brut de 35.000 € couvrant la période transitoire entre le 1er mai et le 30 juin 2021, pendant laquelle il restera disponible pour le nouveau CEO, afin de faciliter la transition : 22.750 € au niveau de Befimmo SA et 12.250 € au niveau de Befimmo Property Services SA.*
- *En ce qui concerne la partie de sa rémunération variable relative à l'exercice 2020 et aux exercices précédents et dont le paiement effectif ou l'acquisition n'a pas encore eu lieu :*
- *Le paiement du solde de la rémunération variable (solde du bonus relatif aux exercices 2019 et 2020 (voir ci-dessus pour 2020) est prévu pour mars 2022 au plus tard : soit un montant de 162.500 €.*
- *Les PSU's octroyées dans le cadre du PSU Plan 2020 - soit un maximum de 2.500 unités - sont maintenues, étant entendu qu'elles continueront à être soumises aux mêmes règles, au même test de performance et à la même date d'acquisition prévus lors de leur octroi, avec une attribution au plus tard en avril 2023 ; les actions qui auront été acquises à cette date ne seront pas soumises à une obligation de conservation post-attribution.*
- *Il continuera à servir en tant qu'administrateur non exécutif jusqu'à la fin de son mandat actuel, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire d'avril 2022 : ce mandat ne sera pas rémunéré."*

Au cours de l'exercice 2021, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations.

APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice écoulé, l'article 37 de la loi SIR n'a été appliqué à aucune opération.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS, MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts figurant dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo :

- M. Wim Aurousseau, administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement ;
- M. Amand Benoît D'Hondt, administrateur lié à AG REAL ESTATE SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement.



Conformité

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Principes

La Charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière.

Ces règles ont été complétées par un code de conduite (Dealing Code) qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière.

Le Dealing Code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Chief Compliance Officer. Ce code est mis à jour régulièrement pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

Le Chief Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. À cette fin, il ou elle établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées, notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent en aviser par écrit le Chief Compliance Officer. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Chief Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération.

Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité exécutif, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée[1].

Pendant les périodes dites «fermées» (certaine période précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) ou «d'interdiction» (période restreinte durant laquelle la Société et/ou certains de ses Administrateurs, Dirigeants ou Collaborateurs sont en possession d'une information privilégiée), il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Application

La fonction de Chief Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le Dealing Code de Befimmo a été mis à jour pour la dernière fois le 16 février 2022.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

CODE D'ÉTHIQUE

Conformément à son Code d'éthique, Befimmo s'engage à toujours agir dans le respect des lois et règlements régissant tous les secteurs économiques du pays et dans le respect des valeurs éthiques, que ce soit dans ses rapports avec les clients, les membres du personnel, les actionnaires, les partenaires ou les autorités publiques.

Ce Code d'éthique verbalise en outre les engagements de Befimmo en ce qui concerne le respect des droits de l'homme, la prévention des abus de marché, la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, la protection des données personnelles, la promotion de la diversité et de l'inclusion ainsi que ses activités philanthropiques et ses partenariats associatifs.

Ce Code d'éthique a été complété par une Whitsleblowing Policy, une Politique de lutte contre la corruption, une Politique d'acceptation des clients et des contreparties, une Politique de confidentialité, une Politique de diversité et d'inclusion et une Politique de philanthropie et de partenariat associatif.

Application

La dernière mise à jour du Code d'éthique date du 16 février 2022.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

PRÉVENTION DES RISQUES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

Befimmo a élaboré et mis en place une Politique d'Acceptation des Clients et des Contreparties (la «PAC»), lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires avec ses Clients ou la réalisation d'opérations avec ses Contreparties à un examen préalable des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme associés au profil du Client ou de la Contrepartie ou à l'opération concernée. Après établissement d'une relation d'affaires, un système de contrôle continu est mis en place.

Le Chief Compliance Officer et son équipe dispense régulièrement des informations et des séances de formation spéciales aux membres du personnel opérationnel.

La PAC est régulièrement évaluée (et au moins une fois par an), afin de tenir compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

Application

La PAC a été appliquée sans aucune difficulté et les sessions de formation ou de mise à jour ont été données aux membres du personnel opérationnel.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

1 Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Le Règlement général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur en 2018. Il vise à protéger le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Befimmo a mis en place une politique de confidentialité couvrant toutes ses activités. Des accords spécifiques de protection des données ont été passés avec des fournisseurs, des sous-traitants, des contreparties, etc. Le Chief Compliance Officer et son équipe dispensent régulièrement des séances d'information et de formation aux membres du personnel opérationnel. De plus, Befimmo a opté pour une approche «compliance-by-design» dans le développement de ses activités.

La politique de confidentialité de Befimmo est entrée en vigueur le 25 mai 2018. Elle fait régulièrement l'objet d'une évaluation tenant compte de toute évolution commerciale ou réglementaire pertinente.

Application

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

WHISTLEBLOWING POLICY

Au début de l'année 2022, Befimmo a étendu sa Whistleblowing Policy préexistante à tous les secteurs et domaines d'activité couverts par la directive européenne récemment adoptée sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union[1] (la "Directive").

Tous les collaborateurs de Befimmo sont désormais en mesure de signaler (via une procédure interne) les infractions aux règles suivantes :

- la violation des règles du droit de l'Union dans les domaines énumérés par la directive (notamment dans les domaines suivants : les marchés publics, les services, produits et marchés financiers et la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, la protection de la vie privée et des données à caractère personnel et la sécurité des réseaux et des systèmes d'information, etc.) ainsi que dans la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale ; ou
- en général, toute autre infraction aux politiques internes de Befimmo (par exemple, la Charte de gouvernance, le Code d'éthique, le Dealing Code, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique d'acceptation des clients et des contreparties, le Règlement de travail de Befimmo, la Politique de philanthropie et de partenariat associatif, la Politique de diversité et d'inclusion, etc.).

La procédure prévoit un système visant à donner à chaque collaborateur les moyens nécessaires pour signaler les manquements à un point de contact central au sein de Befimmo, en toute confidentialité et sans crainte de représailles au sens large.

Application

L'application de la Whistleblowing Policy préexistante précitée n'a donné lieu à aucune difficulté.

CYBERSECURITE

Des audits internes et externes sont menés régulièrement au sein de Befimmo concernant les risques de sécurité informatique dans leur ensemble. Les conclusions, les recommandations et le plan d'action d'atténuation à prendre dans ce contexte sont examinés par le Comité d'audit puis rapportés au Conseil d'administration.

En outre, un programme de cyber-résilience a été mis en place et son état d'avancement est régulièrement examiné par le Comité d'audit, indépendamment des audits susmentionnés.

Plan d'actionnariat ou d'options sur actions

- À compter de l'exercice social 2020, les membres du Comité exécutif de Befimmo pourront se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période de vesting de trois ans à compter de l'attribution des PSU, ceux-ci donnent le droit au Dirigeant de recevoir des actions de la Société, ainsi qu'un montant en espèces correspondant aux dividendes payés durant la période de vesting. Les actions sous-jacentes aux PSU ne seront délivrées qu'après évaluation de l'atteinte des critères prévus dans le plan (Test de Performance). Les actions délivrées à la suite du vesting devront être conservées pendant au moins deux ans par le Dirigeant, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux Dirigeants. Ce plan est plus amplement décrit dans la politique de rémunération.

- Befimmo n'a pas mis en place de plan d'options sur actions ni accordé de telles options aux membres de ses organes ou à ses collaborateurs.

1. Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 relative à la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union.

Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité exécutif

Au 31 décembre 2021, les Administrateurs et les membres du Comité exécutif suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Benoît De Blieck (1.000 actions)
- M. Jean-Philip Vroninks (1.250 actions)
- M. Aminata Kaké (50 actions)
- M. Laurent Carlier (710 actions)

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

L'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR) impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, article 34, 1°)

Il n'existe qu'un seul type d'action, sans indication de valeur nominale : toutes les actions sont souscrites et toutes sont entièrement libérées. Au 31 décembre 2021, le capital s'élève à 413.276.840,12 EUR. Il est représenté par 28 445 971 actions, représentant chacune 1/28 445 971e du capital. Tous les détenteurs d'actions Befimmo ont les mêmes droits et obligations. En ce qui concerne ces droits et obligations, il est tout d'abord fait référence à la réglementation applicable à Befimmo : le Code des Sociétés et des Associations, la loi SIR et l'AR SIR. Il convient également de se référer aux dispositions pertinentes contenues dans les Statuts (articles 6 et 13).

- Toute restriction, légale ou statutaire, au transfert de titres (AR, article 34, 2°).

Le transfert des actions Befimmo n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire. Conformément à l'article 21 de la Loi SIR, toutes les actions Befimmo sont admises à la négociation sur un marché réglementé (Euronext Brussels).

Dans le cadre de leur rémunération variable, les membres du Comité exécutif peuvent se voir attribuer des Performance Stock Units (PSU). Au terme d'une période d'acquisition de trois ans à compter de l'attribution des PSU, celles-ci donnent droit à des actions de la Société. Les actions émises à l'issue de la période d'acquisition doivent être conservées pendant au moins deux ans par le membre du Comité exécutif, sans préjudice du respect du seuil minimum d'actions applicable aux membres exécutifs (voir Politique de rémunération).

- Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits (AR, article 34,3°)

La Société n'a pas d'actionnaires bénéficiant de droits de contrôle spéciaux.

- Système de contrôle de tout système d'actionnariat des salariés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les salariés (AR, article 34,4°).

Aucun système d'actionnariat salarié n'a été mis en place.

- Toute restriction, légale ou statutaire, au droit de vote (AR, article 34,5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, en vertu du Code des Sociétés et des Associations et de l'article 27.1 des statuts, «Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'Assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'Assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.»

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition, mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Toutes conventions entre actionnaires connu par l'émetteur et pouvant entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice des droits de vote (AR, article 34,6°)

À la connaissance de Befimmo, il n'existe pas de conventions d'actionnaires susceptibles de restreindre le transfert de titres et/ou l'exercice des droits de vote.

- Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration et à la modification des statuts de l'émetteur (AR, article 34,7°)

Conformément à l'article 14 des statuts, les membres du Conseil d'administration sont nommés pour quatre ans au maximum par l'Assemblée Générale et sont toujours révocables par elle. Les Administrateurs sont rééligibles. Le mandat de l'Administrateur qui n'est pas réélu prend fin immédiatement après l'Assemblée Générale qui décide de sa réélection. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les Administrateurs restants du Conseil d'administration ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, confirmera ou non le mandat du ou des administrateurs ainsi cooptés. La nomination des Administrateurs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

En ce qui concerne la modification des statuts, conformément à l'article 12 de la Loi relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire, mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

- Pouvoirs des membres du Conseil d'administration ; et en particulier le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions (AR, article 34,8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation d'achat et de cession d'actions propres).

La clause de capital autorisé permet essentiellement de saisir rapidement des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux assemblées générales (l'expérience montre que la première assemblée générale convoquée est systématiquement dépourvue de majorité), tandis que l'autorisation d'acquisition d'actions propres prévoit un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours de l'action en cas de mouvements anormaux.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

Conformément à l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates et selon les modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) 205.135.237,71 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, ou (ii) avec allocation d'un droit irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26 §1 ; alinéas 1 et 2 de la Loi SIR.

2°) 41.027.047,54 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

3°) 41.027.047,54 € pour toutes les autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus.

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté, dans le cadre du capital autorisé, de plus de 287.189.332,79 €.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à compter du 27 décembre 2019. Elle pourra être renouvelée par décision de l'Assemblée Générale. L'utilisation de cette clause peut entraîner une augmentation significative des capitaux propres, supérieure au montant susmentionné, puisque le prix d'émission des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comprend une prime d'émission.

En vertu de la même disposition et sous les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation est également accordée pour une période de cinq ans à compter du 27 décembre 2019).

En outre, conformément aux articles 7:215 et suivants du Code des Sociétés et des Associations et à l'article 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir ou à prendre en gage des actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites statutaires fixées par l'Assemblée Générale). Cette autorisation est valable pendant cinq ans à partir du 25 mai 2021.

Le Conseil d'administration peut céder les actions propres de la Société (i) pour autant que l'égalité de traitement entre les actionnaires soit respectée conformément aux conditions prévues à l'article 7:218, §1, 1° et 2° du Code des Sociétés et Associations, (ii) à son personnel, conformément à l'article 7 : 218, §1, 5° du Code des Sociétés et Associations ou (iii) à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, conformément à l'article 7:218, §1, 4° du Code des Sociétés et des Associations et à l'article 11 des statuts. Les pouvoirs et autorisations visés aux deux derniers points ci-dessus s'appliquent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directement contrôlée par celle-ci.

- Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de «Change of control» qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif («Material Adverse Effect») sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Banque Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Agricultural Bank of China (Luxembourg) et Société Générale S.A (filiale belge).

Par ailleurs, les conventions relatives aux différents placements privés comportent une clause similaire donnant aux investisseurs, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs titres suite à un changement de contrôle.

- Toute convention entre l'émetteur et les membres de son Conseil d'administration ou ses employés prévoyant une indemnisation si les membres du Conseil d'administration démissionnent ou sont licenciés sans raison valable ou si l'emploi des employés cesse en raison d'une offre publique d'acquisition (AR, article 34, 10°).

Comme décrit dans la Politiue de Rémunération, en cas de rupture a l'initiative de Befimmo SA, de la convention liant M. Vroninks, CEO, à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, M. Vroninks a droit contractuellemen a une indemnité de fin de contrat. Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. Vroninks et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et Revron GCV ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 500.000 € (montant global consolidé). En cas de rupture suite à une acquisition ou à un changement de contrôle de la Société, l'indemnité de départ consolidée s'élevera à 750.000 € (total consolidé).

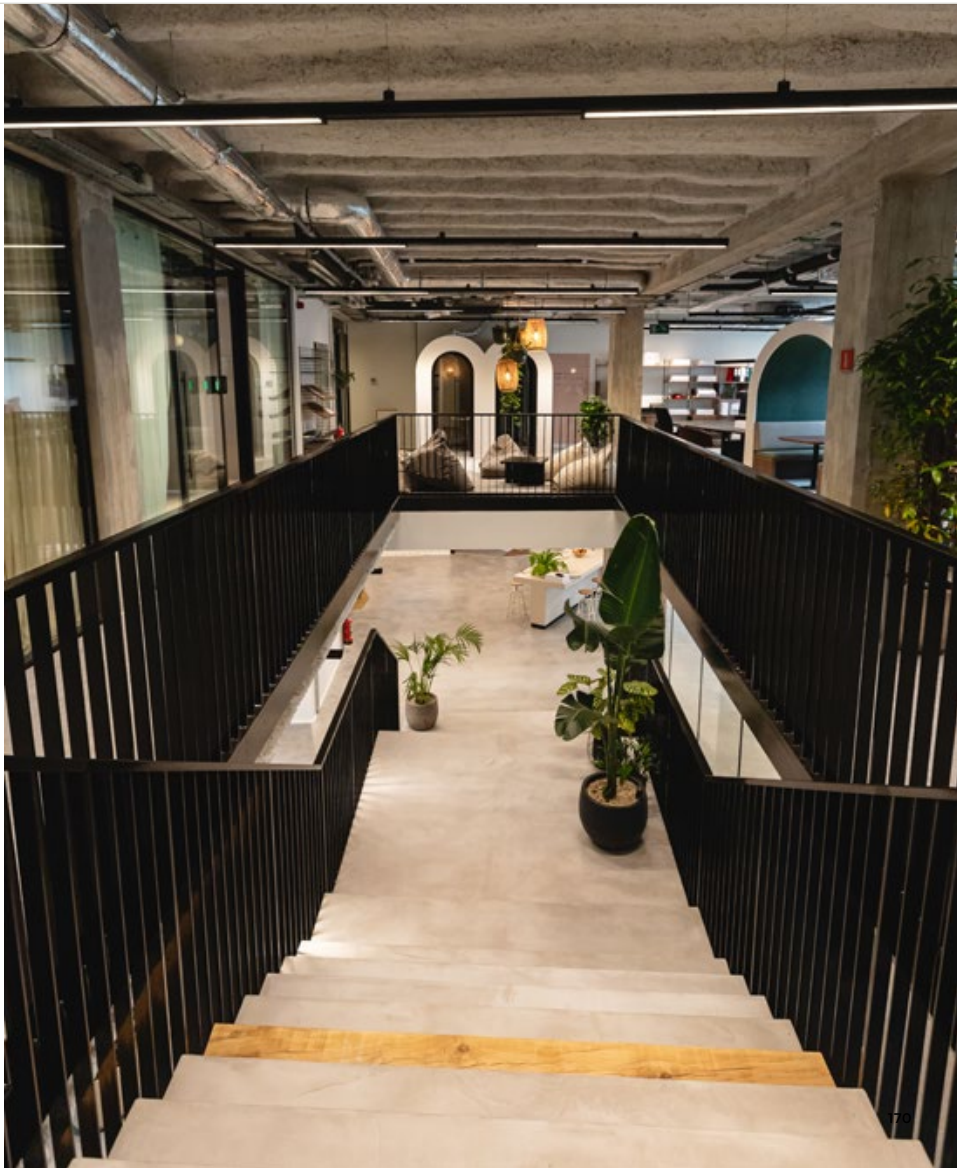
Actionnariat, structure et organisation

ACTIONNARIAT[1]

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

	Nombre d'actions (déclarées) à la date de déclaration	Sur la base des déclarations de transparence ou sur la base des informations reçues de l'actionnaire	(en %)
Déclarants			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6 %
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3 %
Sand Grove Capital Management	1 212 205	01.03.2022	4,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0 %
Actions propres			
Befimmo NV	1 442 476	25.02.2022	5,1%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 560 508	01.03.2022	68,8%
Total	**28 445 971**		**100%**

1. Le 1er mars 2022, sur la base des déclarations de transparence ou des informations obtenues auprès de l'actionnaire.



STRUCTURE ET ORGANISATION

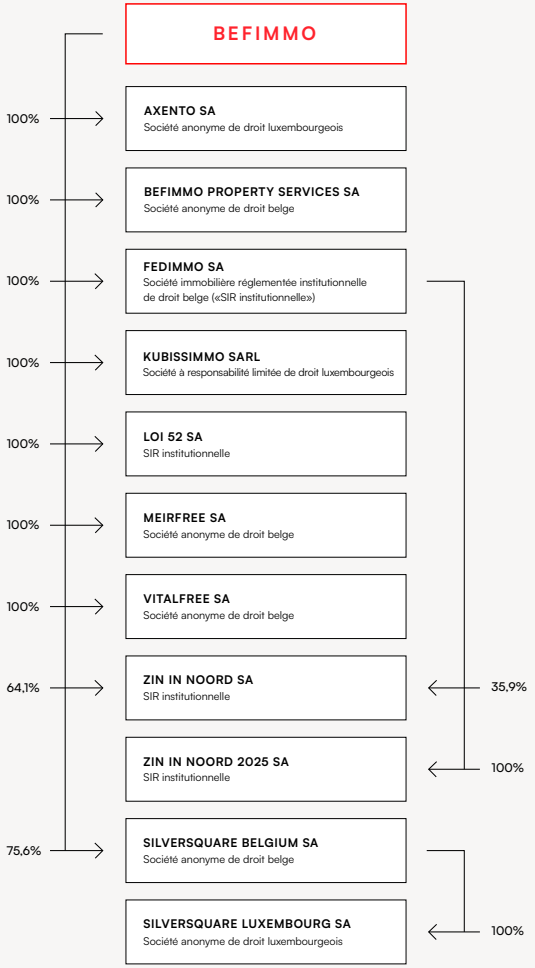
L'aperçu des filiales de la Société au 31 décembre 2021 est repris dans le visuel à droite.

Depuis le 2 février 2021, Befimmo est également l'actionnaire de contrôle de Kubissimmo SàRL, une société anonyme de droit luxembourgeois détenue à 100% par Befimmo.

La répartition des immeubles du portefeuille consolidé par filiale est publiée dans l'Annexe V du présent Rapport.

Befimmo détient 12,5% de Co.Station Belgium SA, une société anonyme de droit belge.







RAPPORT DE GESTION

Facteurs de risque.

Ce chapitre répertorie des risques identifiés comme étant susceptibles d'affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par cette dernière afin de les anticiper, de limiter leur impact potentiel et de les transformer en opportunités. Faire des affaires implique une prise de risques. Il n'est pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière mondiale et le contexte géopolitique actuel peuvent accentuer certains risques liés aux activités de Befimmo. Cette liste de risques est établie sur la base d'informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport Financier Annuel et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. Elle ne reflète que les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels la Société est confrontée.

Facteurs de risque.

Nous présentons d'abord les risques liés à l'activité, puis les risques financiers, les risques ESG et enfin les risques réglementaires. Dans chaque catégorie, les risques sont classés par ordre d'importance du risque restant, en fonction de la probabilité de leur survenance et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société.

La liste (voir le tableau à droite pour le résumé) n'est pas exhaustive : il peut y avoir d'autres risques inconnus, improbables ou non spécifiques, ou qui ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur la Société, ses activités ou sa situation financière.

STRATÉGIQUE (S)	PORTEFEUILLE IMMOBILIER (P)	FINANCIER (F)	ESG (E)	RÉGLEMENTATION (R)
Nouveaux modes de travail (S1)	Juste valeur des immeubles (P1)	Liquidité financière (F1)	Changement climatique (E1)	Non-conformité des immeubles à la réglementation en vigueur (R1)
Vide locatif (S2)	Couverture d'assurance inadéquate (P2)	Volatilité et cours de l'action (F2)	Risques environnementaux (E2)	Statut de SIR (R2)
Activité de (re)développement (S3)	Dégradation et obsolescence des immeubles (P3)	Risque lié à l'évolution des marges de crédit (F3)	Risque social (E3)	
Concentration sectorielle (S4)	Inflation et déflation (P4)	Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt (F4)		
Concentration géographique (S5)		Obligations contenues dans les contrats de financement (F5)		
Défaillance financière des locataires (S6)				

Principaux risques liés à la stratégie

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
S1. NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL	
L'occupation des surfaces de bureaux gagne en flexibilité et en mobilité. Les progrès technologiques facilitent la transition d'un mode de fonctionnement statique et «séquentiel» à des environnements d'entreprise plus dynamiques. Les entreprises cherchent des environnements de travail agréables et flexibles pour attirer les talents et stimuler l'intelligence collective. Ce risque est exacerbé par la pandémie de COVID-19, qui a accéléré le changement des modes de travail (davantage de travail à domicile). Le «business model» du coworking a le vent en poupe. Au 31 décembre 2021, le portefeuille de Befimmo est composé d'environ 100% d'immeubles de bureaux et d'espaces de coworking. Les revenus en tant qu'opérateur immobilier représentent 92% des revenus locatifs et ceux de l'activité de coworking 8%.	Les locataires louant moins de mètres carrés par employé peuvent entraîner une baisse du taux d'occupation des immeubles. Voir S2 pour l'effet d'une augmentation du vide locatif des immeubles. Les environnements de bureaux traditionnels ne répondent plus aux attentes, ce qui peut conduire à des investissements plus important pour rendre les immeubles attractifs au regard des nouvelles exigences des utilisateurs (voir S3 et P3). Augmentation des investissements pour prévenir les cyberattaques.
S2. RISQUES LIÉS AU VIDE LOCATIF	
Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande et par une évolution de la nature de la demande. La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux : - risque de perte et/ou de baisse de revenus - risque de réversion négative des loyers - risque de pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuité - risque de baisse de la juste valeur des immeubles, etc. Au 31 décembre 2021, la durée moyenne pondérée des baux en cours et futurs de Befimmo jusqu'à la prochaine échéance des immeubles de placement était de 8,8 ans. Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location au 31 décembre 2021 était de 95,5%, contre 97,1% au 31 décembre 2020. Nous nous référons au Rapport immobilier pour plus d'informations (page 28-52).	Diminution du taux d'occupation et réduction du résultat d'exploitation du portefeuille. Sur une base annuelle au 31 décembre 2021, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 2,0 millions € sur le résultat d'exploitation de ses immeubles, de - 0,07 million € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,06% sur le ratio d'endettement. Coûts directs liés au vide locatif, à savoir les charges et taxes sur immeubles non loués. Ils sont estimés sur une base annuelle à 2,8 million €, ce qui représente environ 2,2% du total des revenus locatifs. Charges plus élevées pour la commercialisation des biens disponibles à la location. Baisse de la valeur des immeubles (voir P1).

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
S3. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE (RE)DÉVELOPPEMENT	
Risque lié à la rénovation ou la construction d'immeubles. En préparation d'un nouveau cycle de vie, les immeubles du portefeuille doivent faire l'objet d'une rénovation lourde ou d'une reconstruction. Dans ce cadre, Befimmo est exposée à des risques liés : - aux changements dans les méthodes de travail et les exigences des locataires entre l'obtention des permis et la commercialisation de l'immeuble - au choix des prestataires de services (architectes, entrepreneurs, avocats spécialisés) ; - à des retards possibles dans l'obtention des permis - à la construction (coût, retard, les dommages environnementaux et les problèmes d'organisation, conformité, etc.), accentuées par la pandémie Nous renvoyons au Rapport immobilier pour la consultation des principaux projets de rénovation et de (re)développement (page 41). Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles concernés par les projets mentionnés représente 13,8% de la juste valeur totale du portefeuille.	Coûts de construction et/ou d'exploitation supérieurs au budget. Absence de revenus locatifs à l'issue des travaux et coûts liés au vide locatif. Pression sur les conditions de commercialisation et d'attribution de périodes de gratuité. Impact négatif sur le taux d'occupation du portefeuille.
S4. RISQUES DE CONCENTRATION SECTORIELLE	
Le portefeuille est presque exclusivement composé d'immeubles de bureaux (à l'exception de quelques commerces en rez-de-chaussée de certains immeubles).	Sensibilité, en termes d'occupation (S2) et de valorisation du portefeuille (P1), à l'évolution du marché immobilier de bureaux et de coworking.
S5. RISQUES DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	
L'immeuble Axento à Luxembourg, l'immeuble AMCA à Anvers, la tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles, la Tour WTC 3, l'immeuble Quatuor et le projet ZIN à Bruxelles, représentent chacun entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2021. Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue géographique. Il se compose d'immeubles de bureaux, essentiellement situés en Belgique et plus précisément à Bruxelles et dans son Hinterland économique (68,4% du portefeuille au 31 décembre 2021).	Sensibilité à l'évolution du marché bruxellois de l'immobilier de bureaux et de coworking en termes de valorisation (P1) et d'occupation (S2) du portefeuille, qui se caractérise par une présence importante d'institutions européennes et d'activités liées.
S6. RISQUES DE DEFAILLANCE FINANCIERE DES LOCATAIRES	
Risques liés à la défaillance financière des locataires, ainsi que le non-paiement du loyer et des charges locatives. En 2021, 98,7% des loyers dus pour 2021 ont été perçus. Nous renvoyons au Rapport immobilier pour un aperçu des principaux locataires (page 36) et à la note 34A des états financiers pour le risque de crédit (page 216).	Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et au vide locatif inattendu.

Principaux risques liés au portefeuille immobilier

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
P1. RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	
Risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille. Risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers, par rapport à la réalité du marché. Ce risque est accentué dans des segments de marché où le nombre limité de transactions fournit peu de points de comparaison, ce qui est dans une certaine mesure le cas dans les zones décentralisées et la périphérie de Bruxelles (5,7%[1] du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de province belges. Risque couru en cas d'augmentation de la vacance locative (S2). Nous renvoyons au Rapport immobilier pour consultation des conclusions du coordinateur expert immobilier sur la manière dont les immeubles ont été évalués (page 51).	Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement[2] et de LTV[3] de la Société. Impact sur la capacité de distribuer un dividende[4] au cas où les variations négatives cumulées de juste valeur dépasseraient la valeur totale des réserves distribuables et non distribuables et de la partie distribuable des primes d'émission. Sur la base des données au 31 décembre 2021, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -28,7 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -1,06 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,42% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,42% sur le ratio LTV.
P2. RISQUES LIÉS À UNE COUVERTURE D'ASSURANCE INADÉQUATE	
Risque d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, touchant les immeubles de Befimmo notamment en raison de l'émergence d'événements imprévus liés au changement climatique (par exemple, inondations, feux de forêt, etc.) (E1). Nous renvoyons au Rapport immobilier pour plus d'informations sur la valeur assurée (page 38).	Coûts de remise en état de l'immeuble affecté. Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble (P1) à la suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu (S2).
P3. RISQUE DE DÉGRADATION ET D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES	
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence, lié aux exigences (législatives, sociétales ou environnementales) croissantes. La stratégie de rotation des actifs de Befimmo vise à cristalliser la valeur d'un bien immobilier à un moment optimal dans le cycle de vie de l'actif. Nous renvoyons au Rapport immobilier pour un aperçu de l'année de construction ou de l'année de la dernière rénovation par immeuble (page 47). Au 31 décembre 2021, 90% du portefeuille consolidé était ainsi couvert par un contrat de maintenance ou un contrat omnium[5] avec «garantie totale».	Vacance locative (S2). Investissements nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences réglementaires (R1) et les attentes des locataires (S1).

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2021.
2. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
3. Loan-to-value («LTV») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].
4. Veuillez consulter le chapitre «Affectation du résultat (comptes statutaires)» en page 103 du Rapport Financier Annuel. En outre, nous renvoyons aux états financiers pour un aperçu des fonds propres qui ne peuvent être distribués conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des associations (page 242).
5. Ces accords couvrent les réparations et le remplacement à l'identique d'un certain nombre d'équipements techniques (CVC, électricité, ascenseurs, ...) afin de maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et d'assurer le maintien des performances.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
P4. RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION	
Risque de déflation sur ses revenus, car les baux de Befimmo prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé belge. Conformément à l'usage, 97,5%[1] des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l'effet d'une éventuelle indexation négative. - 42,4% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base - 55,1% comportent une clause ayant pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé Le solde des baux, soit 2,5%, ne prévoit pas de plancher Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.	L'impact de l'ajustement des loyers peut être estimé à 1,3 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcentage de variation de l'indice santé.

Principaux risques financiers

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
F1. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE	
Befimmo est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement. Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement par financement bancaire contracté auprès de huit institutions (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (groupe CM-CICI), Agriculture Bank of China, Société Générale, ABN Amro) s'établissait à 71,3%, représentant 1,048 millions € de lignes de crédit disponibles. Le solde fait l'objet de plusieurs placements privés en Europe. Au 31 décembre 2021, la Société disposait de lignes de crédit confirmées non utilisées à concurrence de 311,7 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement anticiper ses besoins de financement (notamment liés à ses investissements) et à maintenir en permanence un montant défini de lignes confirmées non utilisées dans l'optique de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois. Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement (au sens de l'Arrêté Royal) s'élevait à 43,1% (la limite légale étant de 65%) par rapport à 40,8% au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, la durée moyenne pondérée de la dette est de 4,1 ans. Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois. Nous renvoyons au Rapport financier pour des informations complémentaires sur la structure financière (page 100).	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente d'actifs à des conditions non optimales.

1. Sur la base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2021.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
F2. RISQUE LIÉ À LA VOLATILITÉ ET AU NIVEAU DU COURS DE L'ACTION	
La Société est exposée à une divergence importante du cours de Bourse par rapport à la valeur intrinsèque de la Société. Au 31 décembre 2021, la décote du cours de l'action par rapport à la valeur intrinsèque est de 44%.	Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux pouvant limiter la capacité de développement. Atteinte à la réputation de la Société.
F3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT	
Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges évoluent notamment en fonction de l'appétit pour le risque sur les marchés financiers et des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «Bâle IV») et du secteur des assurances (réglementation dite «CRD IV»). Elles traduisent la perception du profil de risque crédit de la Société. Le graphique exposant les dates d'échéance des financements se trouve à la page 101 du présent Rapport Financier Annuel. Les marges peuvent également être affectées par un changement de la notation Standard & Poor's de la société. Le 21 juin 2021, l'agence de notation Standard & Poor's confirmait le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à sa dette court terme.	Augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. En 2022, un montant de 71 millions € devra être refinancé. Une augmentation des marges de 10 points de base aura un impact de 0,1 millier €. Toute révision à la baisse de ce rating compliquerait l'obtention de nouveaux financements. Une réduction d'un cran de la notation, de BBB à BBB-, entraînerait un coût de financement supplémentaire estimé à 0,6 million €, sur la base de la structure de la dette et des contrats en cours au 31 décembre 2021. Atteinte à la réputation de la Société auprès des investisseurs.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
F4. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT	
Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers. Endettement total au 31 décembre 2021 : - une dette de 872,4 millions € (soit 75,1% de la dette totale) est financée à taux fixes (conventionnels ou définis via des IRS) - le solde, soit 288,9 millions €, est financé à taux variables, dont 20 millions € sont couverts contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (Collar[1]). Un solde de 23,2% de la dette totale est donc non couvert Les contreparties bancaires pour les instruments de couverture sont : BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Natwest Markets PLC (groupe RBS). Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de la société était de 43,1% et son ratio LTV de 40,9%. Une variation des taux d'intérêt et des taux de change entraîne une variation de la valeur des actifs et passifs financiers enregistrés à leur juste valeur. Au 31 décembre 2021, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture est de -22,1 millions €. Au 31 décembre 2021, une partie de la dette de Befimmo (23,2%) a été contractée à des taux variables. Cela signifie que la valeur de la dette ne fluctuera pas en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.	Augmentation des charges financières et détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net. Dans le contexte des taux d'intérêt actuels, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, a un effet négatif sur les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS. En l'absence de couverture, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché serait une augmentation estimée à 1,5 million € des charges financières (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2021). Grâce aux couvertures prévues au 31 décembre 2021, l'impact d'une augmentation de 0,25% des taux d'intérêt du marché augmenterait les charges financières d'un montant estimé à 0,1 million € (montant annuel calculé sur la base de la structure de la dette au 31 décembre 2021). Une variation des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille. Si les courbes de taux Euro avaient été inférieures de 0,5% aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2021, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -27,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur se serait élevée à 26,0 millions €.
F5. RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS DES CONTRATS DE FINANCEMENT	
Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés prématurément, dans le cas où la société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de ratios financiers. Risque de pénalité en cas de résiliation anticipée des contrats. Lorsque la société effectue une opération de financement sur un marché étranger, elle est soumise à une législation et à des contreparties qu'elle connaît moins bien.	Si un contrat de financement est compromis, la société pourrait devoir conclure d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou vendre certains actifs à des conditions défavorables.

1 La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

Principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
E1. RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Risque physique : - Événements météorologiques extrêmes (par exemple, tempêtes, inondations, etc.) - Changements dans les régimes de précipitations et variabilité extrême des régimes climatiques (par exemple, augmentation des températures moyennes, etc.) Risque de transition : - Augmentation du coût des ressources (eau, énergie) et des matériaux et techniques de construction (par exemple, recours à la géothermie, etc.). - Augmentation des exigences réglementaires et des attentes des parties prenantes en matière de durabilité (efficacité énergétique, coût du carbone, circularité, etc.). Nous renvoyons aux pages 70 à 76 pour une description des actions entreprises par la Société pour lutter contre le changement climatique.	Détérioration des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Interruption ou ralentissement des chantiers de construction (S3). Obsolescence des bâtiments (P3) et diminution potentielle de la valeur des bâtiments (P1). Investissements et coûts supplémentaires qui entraînent des coûts plus élevés pour la société dans les projets en cours. Exigences supplémentaires pour accéder au financement (F1)
E2. RISQUE ENVIRONNEMENTAL	
Lors des chantiers de construction, il existe un risque de pollution de l'eau et du sol lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc. Il existe également un risque de pollution de l'air dû aux émissions de poussières, de particules fines, etc. Les projets de réaménagements peuvent avoir un impact sur la biodiversité en raison de la perte de végétation due à l'imperméabilisation des sols. Nous renvoyons aux pages 79 et 80 pour une description des actions entreprises par la société pour réduire la pollution et la pressionsur la biodiversité.	Impact négatif sur la réputation de l'entreprise et risque de litige. Perte de reconnaissances (certifications, etc.).
E3. RISQUE SOCIAL	
Malgré les politiques et procédures (par exemple, la charte, le code d'éthique, le code de conduite pour les fournisseurs, etc.) qu'elle a mises en place, Befimmo ne peut pas totalement exclure le risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques de la Société. Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe. Nous renvoyons à la Déclaration de gouvernance d'entreprise (page 129) et au chapitre "Prendre soin de l'équipe et de la communauté" (page 85) pour de plus amples informations.	Impact négatif sur la réputation de l'entreprise.

Principaux risques liés à la réglementation

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL
R1. LES RISQUES LIÉS À LA NON-CONFORMITÉ DES IMMEUBLES À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE	
La Société est confrontée au risque qu'un ou plusieurs de ses immeubles ne répondent pas immédiatement à l'ensemble des nouvelles normes et réglementations en vigueur.	Investissements supplémentaires qui engendrent une augmentation des coûts de la Société et/ou des retards sur des projets en cours (rénovation, etc.). Diminution de la juste valeur de l'immeuble. (P1). Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie lié au non-respect des normes de sécurité). Influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.
R2. RISQUES LIÉS AU STATUT SIR	
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime	Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Conséquences fiscales défavorables de la sortie du statut de SIR. Remboursement anticipé par déchéance du terme («accélération») de crédits que la Société a contractés. Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient se traduire par un recul des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum ou modifier les modalités de distribution des dividendes aux actionnaires par une SIR.

1. Mais cela ne s'applique pas à ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles.

04

États financiers.



04

États financiers.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL 184

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE 185

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 186

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES 187

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 188

1. Informations générales 188
2. Principales méthodes comptables 188
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations 197
4. Information sectorielle 197
5. Revenus locatifs 199
6. Charges relatives à la location 200
7. Charges immobilières et récupération de charges immobilières 201
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués 202
9. Autres recettes et dépenses relatives à la location 202
10. Frais généraux de la Société 202
11. Autres revenus et charges d'exploitation 204
12. Résultat sur vente d'immeubles de placement 204
13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement 204
14. Autres résultats sur portefeuille 204
15. Résultat financier 205
16. Impôts sur le résultat 206
17. Résultat par action 207
18. Goodwill 207
19. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 208
20. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles 210
21. Actifs financiers non courants et courants 211
22. Créances de location-financement 211
23. Créances commerciales 212
24. Créances fiscales et autres actifs courants 212
25. Trésorerie et équivalents de trésorerie 212
26. Comptes de régularisation - actif 212
27. Capital et réserves 213
28. Dettes financières non courantes et courantes 213
29. Autres passifs financiers non courants et courants 214
30. Provisions 215
31. Dettes commerciales et autres dettes 215
32. Autres passifs courants 216
33. Comptes de régularisation - passif 216
34. Description quantitative des principaux risques liés aux actifs et passifs financiers 216
35. Variations de l'endettement relatif aux opérations de financement 223
36. Avantages du personnel 223
37. Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement : information selon la norme IFRS 13 227
38. Engagements au 31 décembre 2021 230
39. Transactions avec des parties liées 232

RAPPORT DU COMMISSAIRE 234

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE 238

BILAN STATUTAIRE 239

NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES 240

État consolidé du résultat global (en milliers €)

Afin d'améliorer la comparabilité avec les pairs, Befimmo a décidé d'aligner son rapport sur la pratique de l'industrie à partir de l'année 2021.

Depuis le 31 décembre 2021, la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des "gratuités locatives accordées" et les dépréciations potentielles du goodwill sont comptabilisées dans la ligne "Autres résultats sur portefeuille" et ne seront plus comptabilisées dans la ligne "Autres produits et charges d'exploitation". Afin d'aider à la comparabilité et de permettre une interprétation correcte des chiffres de 2021, nous fournissons les chiffres retraités de 2020.

		Notes	31.12.2021	31.12.2020 (Retraité)	31.12.2020
I.	(+) Revenus locatifs	5	129 244	137 652	137 652
III.	(+/-) Charges relatives à la location	6	-914	-14	-14
RÉSULTAT LOCATIF NET			**128 329**	**137 638**	**137 638**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	7	12 125	16 081	16 081
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	21 104	24 947	24 947
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-30 463	-32 760	-32 760
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	197	2 171	2 171
RÉSULTAT IMMOBILIER			**131 293**	**148 077**	**148 077**
IX.	(-) Frais techniques	7	-16 055	-18 520	-18 520
X.	(-) Frais commerciaux	7	-2 824	-1 736	-1 736
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 790	-1 867	-1 867
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	7	-3 049	-2 830	-2 830
XIII.	(-) Autres charges immobilières	7	-4 843	-7 928	-7 928
	(+/-) Charges immobilières		-29 561	-32 880	-32 880
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**101 732**	**115 197**	**115 197**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	10	-24 789	-18 596	-18 596
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	11	-	-	-1 932
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			**76 942**	**96 601**	**94 669**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	5 901	306	306
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	-3 119	1 367	1 367
XIX.	(+) Autre résultat sur portefeuille	14	-5 839	-1 932	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**73 885**	**96 342**	**96 342**
XX.	(+) Revenus financiers	15	1 455	745	745
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	15	-14 893	-19 125	-19 125
XXII.	(-) Autres charges financières	15	-3 736	-2 579	-2 579
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	30 579	-17 682	-17 682
	(+/-) Résultat financier		13 404	-38 642	-38 642
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			**87 289**	**57 700**	**57 700**
XXV.	(-) Impôts des sociétés	16	-1 051	-1 107	-1 107
	(+/-) Impôts		-1 051	-1 107	-1 107
RÉSULTAT NET		17	**86 238**	**56 593**	**56 593**
RÉSULTAT NET (part du groupe)			89 370	57 709	57 709
RESULTAT NET - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE			-3 132	-1 116	-1 116
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)		**17**	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension et autres		36	2 484	-1 784	-1 784
	Autres éléments du résultat global - part du groupe		2 485	-1 781	-1 781
	Autres éléments du résultat global - participations ne donnant pas le contrôle		-1	-3	-3
RÉSULTAT GLOBAL			**88 722**	**54 809**	**54 809**
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)			91 855	55 928	55 928
RESULTAT GLOBAL - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE			-3 133	-1 119	-1 119

État consolidé de la situation financière (en milliers €)

ACTIF		Notes	31.12.2021	31.12.2020
I.	**Actifs non courants**		**2 914 490**	**2 790 205**
A.	Goodwill	18	16 299	18 145
B.	Immobilisations incorporelles	20	6 176	3 815
C.	Immeubles de placement	19	2 861 185	2 739 649
	Juste valeur portefeuille hors Silversquare		2 824 655	2 694 479
	Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)		36 531	45 170
D.	Autres immobilisations corporelles	20	19 118	15 355
E.	Actifs financiers non courants	21	6 901	8 421
F.	Créances de location-financement	22	4 812	4 822
II.	**Actifs courants**		**67 798**	**56 284**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	19	13 133	21 581
B.	Actifs financiers courants	21	7	795
C.	Créances de location-financement	22	149	145
D.	Créances commerciales	23	35 217	28 386
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	24	11 692	479
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	2 022	2 439
G.	Comptes de régularisation	26	5 578	2 458
TOTAL DE L'ACTIF			**2 982 289**	**2 846 488**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		Notes	31.12.2021	31.12.2020
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			**1 630 170**	**1 591 404**
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 630 170	1 591 404
A.	Capital	27	398 357	398 356
B.	Primes d'émission	27	861 905	861 905
C.	Réserves	27	314 592	318 874
D.	Résultat net de l'exercice[1]		55 316	12 269
II.	Participations ne donnant pas de contrôle		-	-
PASSIFS			**1 352 118**	**1 255 084**
I.	**Passifs non courants**		**888 539**	**760 104**
A.	Provisions	30	1 196	3 918
B.	Dettes financières non courantes	28	851 775	684 586
	a. Établissements de crédit		440 155	219 677
	c. Autres		411 620	464 909
C.	Autres passifs financiers non courants	29	27 081	62 973
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	31	7 362	7 547
F.	Passif d'impôts différés	16	1 125	1 081
II.	**Passifs courants**		**463 579**	**494 980**
A.	Provisions	30	3 709	2 526
B.	Dettes financières courantes	28	359 653	368 697
	a. Établissements de crédit		14 247	11 001
	c. Autres		345 406	357 696
C.	Autres passifs financiers courants	29	392	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	31	61 584	93 130
E.	Autres passifs courants	32	1 675	4 276
F.	Comptes de régularisation	33	36 566	26 351
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			**2 982 289**	**2 846 488**

1 La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État consolidé de la situation financière et le « Résultat net » de l'État consolidé du résultat global représente l'acompte sur dividende.

Tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)

	Notes	31.12.2021	31.12.2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		**2 439**	**2 878**
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		86 238	56 593
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	-5 901	-306
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	15	-	20 959
Intérêts payés (incl. charge d'intérêt IFRS 16)		-	-23 530
Impôts	16	-	1 107
Impôts payés		-	-1 049
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	3 119	-1 367
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	16	-30 579	17 682
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	6	-	-247
Correction IFRS 16		576	592
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	20	2 389	2 447
Goodwill impairment	18	852	700
Ajustements des provisions (+/-)	30	1 279	691
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		**57 974**	**74 272**
Mouvement des postes d'actif[1]		-21 068	3 873
Mouvement des postes de passif[2]		-23 888	8 265
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		-44 956	12 137
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		**13 018**	**86 409**
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements	19	-158 561	-153 381
Cessions	19	104 882	252 339
Acquisition immeuble de placement Cubus et les projets Esprit Courbevoie et Antwerp Tower	19	-55 985	-
Autres acquisitions (projets de redéveloppement, participations,...)	19	-	-13 701
Programme de liquidité	27	-910	-378
Autres immobilisations (in)corporelles	20	-8 615	-8 881
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		**-119 188**	**75 997**
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	35	155 577	-31 043
Placements privés obligataires européens	35	5 000	10 000
Remboursement USPP mai 2019 et mai 2020	35	-	-67 494
Remboursement dettes financières IFRS 16	35	-2 657	-2 321
Instruments de couverture et autres actifs financiers	35	-2 705	-3 247
Solde de dividende de l'exercice précédent (-)	27	-15 407	-23 265
Frais d'augmentation de capital (-)	27	-	-36
Acompte sur dividende de l'exercice (-)	27	-34 054	-45 440
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		**105 754**	**-162 846**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE		**-417**	**-439**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	25	**2 022**	**2 439**

1 Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Créances commerciales », « II.E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « II. G. Comptes de régularisation » à l'actif du bilan.

2 Il s'agit principalement de la variation des rubriques « II.D. Dettes commerciales et autres dettes (non) courantes » et « II.F. Comptes de régularisation » au passif du bilan.

État consolidé des variations de capitaux propres (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
Notes	**27**	**27**	**27**	**17**			
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2019	**398 320**	**861 905**	**231 434**	**112 213**	**1 603 872**	**-**	**1 603 872**
Affectation du résultat			112 213	-112 213	-		-
Dividende distribué			-23 265		-23 265		-23 265
Dividende 2019 Befimmo (solde)			*-23 265*		*-23 265*		*-23 265*
Dividende distribué				-45 440	-45 440		-45 440
Acompte sur dividende 2020 Befimmo				*-45 440*	*-45 440*		*-45 440*
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-1 116		-1 116		-1 116
Valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires			1 773		1 773		1 773
Programme de liquidité			-382		-382		-382
Frais d'augmentation de capital 2019	36				36		36
Résultat net (part du groupe)				57 709	57 709		57 709
Autres éléments de résultat global			-1 784		-1 784		-1 784
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2020	**398 356**	**861 905**	**318 874**	**12 269**	**1 591 404**	**-**	**1 591 404**
Affectation du résultat			12 269	-12 269	-		-
Dividende distribué			-15 407		-15 407		-15 407
Dividende 2020 Befimmo (solde)			*-15 407*		*-15 407*		*-15 407*
Dividende distribué				-34 054	-34 054		-34 054
Acompte sur dividende 2021 Befimmo				*-34 054*	*-34 054*		*-34 054*
Résultat attribuable aux intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle			-3 132		-3 132		-3 132
Programme de liquidité			-965		-965		-965
Plan de Performance Stock Units			469		469		469
Résultat net (part du groupe)				89 370	89 370		89 370
Autres éléments de résultat global			2 484		2 484		2 484
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2021	**398 357**	**861 905**	**314 592**	**55 316**	**1 630 170**	**-**	**1 630 170**

Notes aux états financiers consolidés

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Befimmo (« la Société », immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0455.835.167) est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIR » publique). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à Cantersteen 47, 1000 Bruxelles (Belgique).

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année. Befimmo a une participation de 100%, directement ou indirectement, dans ses filiales Axento SA (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 121993 au Grand-Duché de Luxembourg), Kubissimmo SàRL (immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéro B 251488 au Grand-Duché de Luxembourg), Befimmo Property Services SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0444.052.241), Fedimmo SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0886.003.839), Meirfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0889.229.788), Vitalfree SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0899.063.306), Zin In Noord SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0742.736.225), Zin In Noord 2025 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0759.620.955) et Loi 52 SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0712.741.845). Befimmo détient directement une participation de 75,63% dans la société Silversquare Belgium SA (immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0806.423.356) et indirectement dans Silversquare Luxembourg SA. Toutes les filiales de Befimmo clôturent leurs comptes au 31 décembre. La Société et ses filiales constituent ensemble le Groupe.

Le Groupe présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre 2021. Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté les états financiers de cet exercice en date du 16 février 2022 et a autorisé leur publication en date du 07 mars 2022.

L'activité du Groupe se concentre sur les immeubles de bureaux et des espaces de coworking. Le Groupe vise à créer des environnements où les gens peuvent travailler, se rencontrer, partager et vivre. Le Groupe est un facilitateur d'entreprises, d'entrepreneurs et de leurs équipes. En partenariat avec Silversquare, filiale spécialisée du groupe, nous exploitons des espaces de coworking et développons conjointement un réseau Belux d'espaces de travail flexibles. Notre objectif est de devenir un guichet unique qui offre aux organisations, aux entreprises, aux entrepreneurs et à leurs équipes différentes combinaisons de bureaux en parfaite adéquation avec leurs besoins et qui fournit la gamme complète de solutions pour l'environnement de travail hybride de demain.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de qualité est situé à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Il comprend 60 immeubles de bureau et 8 espaces de coworking.

La Société est cotée sur Euronext Brussels.

La description des événements marquants survenus après la clôture est détaillée aux pages 27 du rapport de gestion.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1. BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés du Groupe ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés, sauf exceptions mentionnées explicitement.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2021, le Groupe a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1er janvier 2021, à savoir:

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 *Réforme des taux d'intérêt de référence* - phase 1
- Amendement à IFRS 16 *Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)
- Amendements à IFRS 4 *Contrats d'assurance* — report de la norme IFRS 9 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été publiées avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2021, à savoir :

- Amendement à la norme IFRS 16 Contrats de location : COVID-19-Concessions de loyer liées au-delà du 30 juin 2021 (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : Contrats déficitaires - Coût de l'exécution d'un contrat
- *Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises*: références au Cadre conceptuel (applicable pour les périodes annuelles ouvertes le ou à compter du 1er janvier 2022).
- *Améliorations annuelles 2018—2020 des IFRS* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers* et IFRS Practice Statement 2 : *Note sur les méthodes comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais pas encore adopté par au niveau européen)

2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX

2.2.1. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers consolidés, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont le Groupe détient le contrôle, conformément à la norme IFRS 10, c'est-à-dire lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- a le droit, ou est exposée, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité, et
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer les rendements qu'elle obtient de l'entité.

Dans l'appréciation du pouvoir sur l'entité, les droits de vote potentiels substantifs, tels que les options d'achat (call options) portant sur les titres de l'entité, sont considérés.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où le Groupe détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des sociétés associées et des coentreprises sont éliminés au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entreprises.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

Coentreprises et sociétés associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans une coentreprise. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs sont incorporés dans ces états financiers en utilisant la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque l'investissement est classé comme détenu en vue de la vente, auquel cas il est comptabilisé conformément à la norme IFRS 5 - *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.*

Selon la méthode de la mise en équivalence, une participation est comptabilisée initialement dans l'état de la situation financière au coût et est ensuite ajustée pour comptabiliser la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global la société. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une société dépasse la participation du Groupe dans cette société (ce qui inclut toute participation à long terme qui, en substance, fait partie de l'investissement net du Groupe dans la société), le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes ultérieures. Les pertes supplémentaires ne sont comptabilisées que dans la mesure où le Groupe a encouru des obligations légales ou implicites ou effectué des paiements au nom de la société.

Lors de l'acquisition de la participation dans une société associée ou une coentreprise, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au Groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la société est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Les exigences d'IAS 36 sont appliquées pour déterminer s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur liée à la participation du Groupe dans une société associée ou une coentreprise. Lorsque cela est nécessaire, la totalité de la valeur comptable de la participation (y compris le goodwill) est soumise à un test de dépréciation conformément à IAS 36 comme un actif unique en comparant sa valeur recouvrable (montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de sortie) avec sa valeur comptable.

Une participation dans une société associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le Groupe exerce une influence notable ou contrôle conjointement la société, et jusqu'à la date à laquelle l'influence ou le contrôle conjoint cesse d'exister.

2.2.2. Principes généraux de valorisation

Les actifs et passifs du groupe sont comptabilisés, pour une majeure partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur, à l'exception des participations dans des coentreprises ou sociétés associées qui sont évaluées selon la méthode de la mise en équivalence.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottant voient leur valeur nominale proche de leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont comptabilisées soit à leur coût amorti (c'est le cas pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs), soit à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur. La juste valeur des dettes financières est mentionnée en annexe lorsqu'elle est disponible.

2.2.3. Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'une « entreprise » telle que définie par la norme IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à leur juste valeur.

La différence entre, d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et, d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédent est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Si le Groupe détenait déjà une participation dans l'entité acquise préalablement à la prise de contrôle (acquisition en étapes), la différence entre la juste valeur de la participation existante et sa valeur comptable est enregistrée en résultat à la date de prise de contrôle. Le goodwill est alors calculé comme la différence entre :

- La somme de la contrepartie transférée au vendeur, le cas échéant, pour obtenir une participation supplémentaire donnant le contrôle et de la juste valeur de la participation existante ; et
- La quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque la filiale acquise n'est pas détenue à 100%, le Groupe peut, au cas par cas, évaluer les participations minoritaires à leur juste valeur en date d'acquisition, et non pas à leur quote-part dans l'actif net acquis. Dans ce cas, c'est un goodwill complet *(full goodwill)* qui résulte de la comptabilité d'acquisition.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 - *Dépréciation d'actifs*.

2.2.4. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

2.3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront au groupe et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

La durée d'utilité des logiciels est 3 à 5 ans.

2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.1. Principes généraux

Sauf en cas de regroupement d'entreprises où les actifs acquis sont évalués à leur juste valeur, les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité qui ne sont pas des regroupements d'entreprises, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur, lorsque celle-ci peut être déterminée.

Le groupe évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. L'expert repose son évaluation notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans son rapport d'expertise. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelé « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%[1] représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

2.4.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la

1 Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

2.4.3. Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 - *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

2.4.4. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si le Groupe n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

2.4.5. Droit d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux

Pour l'hébergement de ces espaces de coworking Silversquare souscrit des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux. Silversquare ne possède pas d'immeubles.

Le droit d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. La juste valeur des droits d'usage est déterminée par l'expert immobilier qui repose son évaluation notamment sur les flux de loyer restant jusqu'à échéance du contrat, tenant compte des gratuités, avantages et autres corrections. L'expert détermine, à la date de prise en cours d'un contrat de location de surfaces de bureaux, la juste valeur du droit d'usage. A chaque clôture trimestrielle, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des contrats de location. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultants de la première évaluation. La dette correspondante est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

2.5. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- Équipement informatique: 3 ans ;
- Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- Aménagements de bureaux : 5 à 10 ans ;
- Équipement en location : durée de vie de l'actif loué.

Le droit d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking est comptabilisé dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles » au coût et amorti linéairement sur la durée du contrat de location (ou sur la durée d'utilité du bien loué, si elle est inférieure). Le droit d'usage de ces actifs est déterminé par le Groupe sur base de la dette correspondante. Celle-ci est comptabilisée comme un passif financier au coût amorti, dans la rubrique « Dettes financières (non) courantes ».

Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début du contrat). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

Les investissements d'aménagements immobilier et mobilier dans les surfaces de bureaux dédiées au coworking, louées d'une partie tierce, sont comptabilisés dans la rubrique « Autres immobilisations corporelles ».

2.6. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les douze mois suivant la date de clôture.

2.6.1. Actifs financiers au coût amorti

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme IFRS 9 - *Instruments financiers* :

- la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ;
- es conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur

Ces actifs financiers sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme IFRS 9.

2.6.2. Actifs financiers à la juste valeur via résultat

Ces actifs comprennent :

- les actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus ; et
- les actifs financiers que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9.

Ces deux types d'actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

2.7. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. Le Groupe ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Les dérivés utilisés par le Groupe ne sont toutefois pas traités selon la comptabilité de couverture en application de la norme IFRS 9. Par conséquent, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur via résultat.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers non courants et courants lorsque leur juste valeur est positive et parmi les autres passifs financiers non courants et courant lorsque leur juste valeur est négative.

2.8. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les actifs non courants classés comme détenus en vue de la vente sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs non courants sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est prévu que leur valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Cette condition est remplie seulement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel.

La direction doit s'être engagée à l'égard de la vente, laquelle devrait répondre, dans l'année suivant son classement, aux critères de comptabilisation à titre de vente réalisée.

Lorsque le Groupe est engagé dans un plan de vente impliquant la perte de contrôle d'une filiale, tous les actifs et passifs de cette filiale sont classés comme détenus en vue de la vente lorsque les critères décrits ci-dessus sont remplis, que le Groupe conserve ou non une participation sans contrôle dans son ancienne filiale après la vente.

Lorsque le Groupe est engagée dans un plan de vente impliquant la sortie d'une participation, ou d'une partie d'une participation, la (partie de) participation qui sera cédée est classée comme détenue en vue de la vente lorsque les critères susmentionnés sont remplis, que le Groupe détienne encore ou non, après la vente, une participation dans sa filiale. Le Groupe cesse alors d'appliquer la méthode de la mise en équivalence pour cette partie qui est classée comme détenue en vue de la vente. Toute partie conservée d'une participation qui n'a pas été classée comme détenue en vue de la vente continue d'être comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

2.9. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

À chaque date de clôture, le Groupe revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part, sa valeur d'utilité. Cette dernière notion est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges (dans « autre résultat sur portefeuille ») et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (ou groupe d'UGT), puis imputée aux autres actifs de l'UGT (ou groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

2.10. CAPITAL

Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation des instruments de capitaux propres de la société. Toute différence entre la valeur comptable et la contrepartie, en cas de réémission, est comptabilisée dans la prime d'émission.

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires.

2.11. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

Lorsque le Groupe s'attend à ce qu'une partie ou la totalité d'une provision soit remboursée, par exemple dans le cadre d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement lorsque le

remboursement est certain. La charge relative à une provision est présentée dans l'état du résultat net de tout remboursement.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées en utilisant un taux courant avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque l'actualisation est utilisée, l'augmentation de la provision due au passage du temps est comptabilisée comme une charge financière.

2.12. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants ou non courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, à l'exception des instruments dérivés (voir section 2.7 ci-dessus) et des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9, en particulier dans le cas d'une non-concordance comptable *(accounting mismatch)* liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière. Dans ce dernier cas, la dette financière est également évaluée à la juste valeur comme l'instrument dérivé de couverture économique.

2.12.1. Dettes financières

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, lorsque le Groupe émet des emprunts libellés en devises, ceux-ci font l'objet d'une couverture économique du risque de change (et éventuellement du risque de taux d'intérêt) par le biais de Cross Currency Swaps. Dans ce cas, le management opte pour l'option de comptabilisation des emprunts à la juste valeur afin d'éviter une non-concordance comptable *(accounting mismatch)* avec les instruments dérivés utilisés comme couverture économique.

Les dettes financières comprennent également les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir également les sections 2.4.5. et 2.5.). Conformément à la norme IFRS 16, la dette est déterminée en actualisant les paiements futurs du contrat aux taux d'intérêts implicites du contrat lorsque ceux-ci sont mentionnés dans le contrat de location (ce qui est le cas pour les voitures de leasing). Dans les autres cas, la dette est déterminée en actualisation les paiements futurs du contrat à un taux d'actualisation lié à la durée moyenne (résiduelle) du contrat. Ce taux d'actualisation est calculé par un conseiller externe suivant le type d'actif.

Le Groupe utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de la date de début de contrat). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés en charges provenant des contrats de location à court terme.

2.12.2. Autres passifs financiers

Il s'agit des instruments financiers dérivés comptabilisés à leur juste valeur via résultat et qui sont utilisés dans le cadre d'une couverture économique de dettes financières (voir section 2.7. ci-dessus).

2.12.3. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.13. AVANTAGES DU PERSONNEL

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans le Groupe.

A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation légale incombant à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime, financé par des cotisations payées par le Groupe à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe, a été clôturé pour le futur.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de ce régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe étaient également payées par le Groupe et parles collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations étaient comptabilisées comme charges quand elles étaient dues, et incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que le Groupe devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que le Groupe puisse bénéficier à l'avenir de ce surfinancement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

2.14. REVENUS

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat sur portefeuille » du compte de résultats.

Les produits provenant de services de maintenance, service de gérance, … (comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés) sont comptabilisés lorsque les services sont prestés, ce qui correspond à une comptabilisation linéaire en cours d'année. Il en va de même pour les produits provenant de l'activité de coworking.

Les produits provenant de l'activité coworking sont comptabilisés dans la rubrique « I. Revenus locatifs — Loyers ».

Les réductions de loyers accordées exceptionnellement en période de crise économique, telle que la crise lié à la pandémie et au lockdown qui y était lié, sont comptabilisées en diminution des revenus, conformément à la norme IFRS 9 ("impairment loss").

2.15. PROFIT OU PERTE SUR VENTE D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

2.16. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas l'impact fiscal est également comptabilisé dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales reportées.

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

3.1. JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, le Groupe a conclu que la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17 - *Contrats de location*.

3.2. SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Estimation de la juste valeur et de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les principales méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

Le Groupe est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose le Groupe à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Depuis le 1er janvier 2019 suite à l'intégration de Silversquare dans le périmètre de consolidation, un nouveau segment est rajouté : Activité coworking. Les segments catégorisés selon la répartition géographique sont désormais regroupés sous l'« Activité d'opérateur immobilier ».

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux[1].

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actif détenu en vue de la vente et les justes valeurs des baux Silversquare (droit d'usage)), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (68,4%), les 31,6 % restants concernant des immeubles situés en Flandre (14,6%), en Wallonie (10,7%), et à Luxembourg ville (6,3%).

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (Central Business District) et assimilé[2], Bruxelles décentralisé et Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Rapport immobilier » du Rapport de gestion.

1 Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

2 Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

	Activité opérateur immobilier											Activité coworking		Montants non affectés / éliminations intracompagnies		Total	
	Bruxelles CBD et assimilé		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie		Wallonie		Flandre		Luxembourg ville						
(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
COMPTE DE RÉSULTATS																		
A. Revenus locatifs	57 277	66 931	6 052	6 769	6 587	8 797	11 802	11 118	32 298	32 231	6 837	4 908	10 115	8 006	-1 725	-1 107	129 244	137 652
B. Résultat d'exploitation des immeubles	48 577	57 340	4 765	5 882	5 001	8 890	9 674	9 408	28 368	29 779	5 562	4 275	- 230	- 363	16	-14	101 732	115 197
C. Variations de la juste valeur des immeubles	56 355	17 690	-4 924	-3 736	-5 154	-2 588	-14 177	7 900	-28 168	-27 009	1 588	8 502	- 8 639	608	-	-	-3 119	1 367
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 707	3 049	-	-	-206	- 2 743	2 083	-	-684	0	-	-	-	-	-	-	5 901	306
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	**109 639**	**78 078**	**-159**	**2 146**	**-359**	**3 559**	**-2 420**	**17 308**	**-484**	**2 770**	**7 150**	**12 777**	**-8 869**	**245**	**16**	**-14**	**104 514**	**116 870**
Pourcentage par secteur	104,9%	66,8%	-0,2%	1,8%	-0,3%	3,0%	-2,3%	14,8%	-0,5%	2,4%	6,8%	10,9%	-8,5%	0,2%	0,0%	0,0%	100%	100%
F. Frais généraux de la Société															-24 789	-18 596	-24 789	-18 596
G. Autres résultats sur portefeuille															-5 839	-1 932	-5 839	-1 932
H. Résultat financier															13 404	-38 642	13 404	-38 642
I. Impôts															-1 051	-1 107	-1 051	-1 107
RÉSULTAT NET (=E+F+G+H+I)																	**86 238**	**56 593**
Résultat net (part de groupe)																	89 370	57 709
Participations ne donnant pas le contrôle																	-3 132	-1 116

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
BILAN																		
Actif																		
Goodwill	2 607	2 607	-	-	-	-	761	1 329	4 379	5 308	-	-	8 551	8 900	-	-	16 299	18 145
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 771 167	1 659 766	79 249	82 234	80 829	92 537	302 617	284 973	425 146	449 467	178 780	147 083	36 531	45 170	-	-	2 874 319	2 761 229
dont investissements et acquisitions de l'année	*125 180*	*182 037*	*1 940*	*2 790*	*1 377*	*1 230*	*39 016*	*-16 403*	*16 924*	*1 565*	*30 109*	*15*	-	-	-	-	*214 546*	*171 234*
Autres actifs	4 019	3 343	-	-	-	-	941	1 624	-	-	-	-	-	-	86 711	62 147	91 671	67 114
TOTAL ACTIF	**1 777 793**	**1 665 716**	**79 249**	**82 234**	**80 829**	**92 537**	**304 319**	**287 926**	**429 525**	**454 775**	**178 780**	**147 083**	**45 082**	**54 070**	**86 711**	**62 147**	**2 982 289**	**2 846 488**
Pourcentage par secteur	59,6%	58,5%	2,7%	2,9%	2,7%	3,3%	10,2%	10,1%	14,4%	16,0%	6,0%	5,2%	1,5%	1,9%	2,9%	2,2%	100%	100%
TOTAL PASSIF															**1 352 118**	**1 255 084**	**1 352 118**	**1 255 084**
TOTAL CAPITAUX PROPRES															**1 630 170**	**1 591 404**	**1 630 170**	**1 591 404**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère															1 630 170	1 591 404	1 630 170	1 591 404
Participations ne donnant pas le contrôle															-	-	-	-
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES															**2 982 289**	**2 846 488**	**2 982 289**	**2 846 488**

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Loyers	**127 646**	**134 045**
Gratuités locatives	-2 765	-2 660
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-80	-161
Indemnités de rupture anticipée de bail	4 442	6 428
Revenus locatifs	**129 244**	**137 652**

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers et les revenus des contrats de membres des espaces de coworking (10,1 millions € en 2021 et 8,0 millions € en 2020), les revenus locatifs sont également composés :

- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XIX de l'état du résultat global consolidé ;
- des indemnités perçues, liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
À moins d'un an	125 970	114 184
Entre un et cinq ans	405 210	363 735
À plus de cinq ans	405 900	377 126
Revenus locatifs	**937 080**	**855 045**

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par le Groupe, en vertu des contrats de bail en cours et à partir de 2021 également les futurs contrats de location signés. Il s'agit des loyers et revenus des contrats des membres d'espaces de coworking non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 1,3 million € et 1,3 millions € pour les exercices 2021 et 2020. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

BAIL TYPE DE BEFIMMO

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail type, d'une durée généralement égale à neuf ans ou plus avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés chaque année à la date d'anniversaire de la signature du bail, à la demande de Befimmo, avec comme plancher le dernier loyer.

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également généralement répercutés intégralement aux locataires.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du contrat de bail.

Chaque bail est enregistré.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable (équivalant à six mois de loyer) et appelable à première demande.

BAIL TYPE DE FEDIMMO

La plupart des immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer de base.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer, à la fin du bail, le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, et certaines représentations, ne sont pas tenus de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués ou cédés par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Les baux sont enregistrés.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Loyers à payer sur locaux pris en location	121	-261
Réduction de valeur sur créances commerciales	-1 118	-748
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	83	995
Charges relatives à la location	**-914**	**-14**

Ces tableaux reprennent les montants :

- sous la rubrique " Loyers à payer sur les locaux pris en location", les loyers versés pour des locaux loués qui ont ensuite été reloués à des clients du Groupe et les amortissements sur les contrats de location, comptabilisés conformément à la norme IFRS 16 (voir note 40 des présents états financiers) ;
- des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
À moins d'un an	-228	-233
Entre un et cinq ans	-383	-571
À plus de cinq ans	-224	-257
Loyers payés	**-836**	**-1 061**

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours que Befimmo a conclu en tant que preneur (principalement loyers de parkings), hors les contrats de location soumis à la norme IFRS 16.

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre indicatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont évalués à moins de 15.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.2021 (en milliers €)

À CHARGE		NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	**-16 055**		**12 125**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-5 934	-2 754	3 180	Récurrents
Réparations	-4 506	-1 828	2 678	Réparations
Redevances de garantie totale	-961	-592	369	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-467	-334	133	Primes d'assurance
Non récurrents	-10 121	-2 097	8 024	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-9 963	-2 073	7 890	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-158	-24	27	Récupération sur sinistres
			107	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-3 049**	**-2 128**	921	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	921	921	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-3 049	-3 049		
X. Frais commerciaux	**-2 824**	**-2 824**		
Commissions d'agence	-1 875	-1 875		
Publicité	-562	-562		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-386	-386		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-2 790**	**-2 790**		
XIII. Autres charges immobilières	**-4 843**	**-4 843**		
Charges immobilières	**-29 561**	**-17 436**	**12 125**	**IV. Récupération de charges immobilières**

31.12.2020 (en milliers €)

À CHARGE		NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	**-18 520**		**16 081**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-5 885	-2 088	3 797	Récurrents
Réparations	-4 428	-1 189	3 239	Réparations
Redevances de garantie totale	-989	-675	314	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-469	-225	244	Primes d'assurance
Non récurrents	-12 635	-1 475	11 159	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-12 508	-1 440	11 069	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-126	-36	27	Récupération sur sinistres
			63	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-2 830**	**-1 705**	1 125	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-	1 125	1 125	Honoraires de gérance perçus
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 830	-2 830		
X. Frais commerciaux	**-1 736**	**-1 736**		
Commissions d'agence	-1 490	-1 490		
Publicité	-24	-24		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-223	-223		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-1 867**	**-1 867**		
XIII. Autres charges immobilières	**-7 928**	**-7 928**		
Charges immobilières	**-32 880**	**-16 799**	**16 081**	**IV. Récupération de charges immobilières**

Ces tableaux mettent en avant, pour les exercices 2020 et 2021, les origines des charges immobilières nettes supportées par le Groupe.

La charge nette des "Réparations" et "Grosses réparations" augmente de 1,3 million € (de -2,6 millions € au 31 décembre 2020 à -3,9 millions € au 31 décembre 2021) et s'explique principalement par le rattrapage des travaux d'amélioration et de rénovation lourde réalisés en 2021, l'année précédente ayant été altérée par la pandémie.

L'augmentation de 0,9 million € des charges et taxes sur les immeubles non loués s'explique principalement par :

- l'immeuble Quatuor classé comme immeuble disponible à la location depuis le quatrième trimestre 2021 pour lequel la majorité des contrats de location sont signés mais entrent en vigueur à partir de 2022 ;
- et par les immeubles Fedimmo qui sont destinés à la vente et dont le bail a pris fin récemment.

La diminution de 3,1 millions € des autres charges immobilières s'explique principalement par les frais de commercialisation précédemment enregistrés dans la sous-rubrique autres charges immobilières et à partir du 31 décembre 2021 enregistrés dans les sous-rubriques appropriées. L'autre variation s'explique par des éléments non récurrents.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**21 104**	**24 947**
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	2 977	4 188
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	18 127	20 759
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-30 463**	**-32 760**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-10 574	-10 475
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-19 888	-22 285
Total	**-9 359**	**-7 813**

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes soient supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

Ces rubriques tiennent également compte, depuis le 1er janvier 2019, de l'impact de l'intégration de Silversquare ; la charge comprend les charges opérationnelles et précomptes et taxes des espaces de coworking. Les principales charges opérationnelles de Silversquare sont comptabilisées à ce niveau, qui est donc appelé à augmenter avec l'expansion du réseau de coworking. Au 31 décembre 2021, l'impact de Silversquare sur les charges locatives et les taxes s'élève à 7,7 millions €. En 2020, les charges locatives et les taxes de Silversquare s'élèvent à 6,7 millions €.

9. AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

En 2020, cette rubrique est principalement impactée par des éléments non récurrents (remboursement du fonds de réserve de copropriété à la suite de la dissolution de la copropriété WTC).

10. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Frais de personnel	-14 228	-9 617
Frais de personnel	*-9 499*	*-6 465*
Rémunération des Administrateurs et membres du Comité exécutif de Befimmo SA	*-4 729*	*-3 152*
Frais de fonctionnement et communication	-3 520	-3 126
Frais IT	-4 084	-2 615
Honoraires (études de projets, experts immobiliers, conseils juridiques, etc.)	-2 598	-2 779
Frais FSMA et Euronext	-141	-139
Taxes et TVA non récupérable	-219	-320
Frais généraux de la Société	**-24 789**	**-18 596**

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles en portefeuille ou directement imputables comme charge opérationnelle d'un espace de coworking.

Ils reprennent les frais de personnel des équipes de support du Groupe (rémunérations, charges sociales, etc. des personnes exerçant une fonction de support à l'activité)[1], les rémunérations des membres du Comité exécutif et les rémunérations des Administrateurs, les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et de communication, les frais d'IT et les honoraires payés à divers consultants externes (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal, immobilier, etc.) notamment dans le cadre de projets spécifiques non liés aux immeubles en portefeuille.

Les " frais de personnel " ont augmenté par rapport à 2020 de 4,5 millions € et s'expliquent par la légère augmentation du nombre de personnes des équipes de support du Groupe (2 ETP), par un certain nombre d'éléments exceptionnels liés à la transition du nouveau CEO, au départ du CFO, à la rémunération variable du plan Performance Stock Unit, et par la mise en œuvre de la nouvelle stratégie.

Au 31 décembre 2021, les « frais de fonctionnement et communication » sont stables par rapport au 31 décembre 2020. Ces frais comprennent principalement les frais de maintenance et de gestion des bureaux, les frais de communication et les frais d'assurance.

Les « frais IT » ont augmenté par rapport à 2020 de 1,5 million €. Cette hausse est principalement liée au processus accéléré de numérisation de Befimmo.

La sous-rubrique « Honoraires » comprend principalement les frais d'experts pour l'évaluation du portefeuille, de consultants, d'avocats et les émoluments du Commissaire EY détaillés ci-dessous. Cette sous-rubrique comporte donc les frais liés aux projets courants et non courants de l'entreprise.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2021 s'élèvent à 88.206,78 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2021 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 7.850,00 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young a réalisé au cours de l'exercice 2021 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisorale, pour un montant de 13.500,00 € HTVA.

EY, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2020 de Fedimmo, Zin in Noord, Zin in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree et Silversquare Belgium et ses filiales s'élèvent à 62.406,65 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA, ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensch, Partner. Les honoraires pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2021 d'Axento SA et Kubissimmo SàRL s'élèvent à 24.950,00 € HTVA.

Outre sa mission légale, au cours de l'exercice 2020, Ernst & Young (Luxembourg) n'a pas fourni de prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisorale.

Cette rubrique comprend également les frais inhérents à la cotation du Groupe sur un marché public (Euronext Brussels) ainsi que les frais de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA) et les taxes propres au statut de Société Immobilière Réglementée.

Effectifs du Groupe		**31.12.2021**	**31.12.2020**
Nombre de personnes liées par un contrat de travail		140	126
Dont :			
Équipe immobilière	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	60	59
Équipe de support	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	37	35
Équipe coworking	Nombre de personnes liées par un contrat de travail	43	32
Équivalent temps plein moyen sur l'année		138.1	122.4
Dont :			
Équipe immobilière	Équivalent temps plein moyen sur l'année	58,8	58,4
Équipe de support	Équivalent temps plein moyen sur l'année	36,7	33,9
Équipe coworking	Équivalent temps plein moyen sur l'année	42,6	30,1

1 Les frais de personnel des équipes immobilières et des équipes liées aux espaces de coworking de la Société sont enregistrés dans les Charges immobilières.

11. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Étalement des gratuités	-	-	-1 232
Autres	-	-	-700
Autres revenus et charges d'exploitation	**-**	**-**	**-1 932**

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net du Groupe. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Pour l'exercice 2020, il s'agit de dépréciations de goodwill sur la participation dans Silversquare.

Depuis le 31 décembre 2021, les compensations récurrentes pour l'effet de l'étalement des gratuités locatives et des concessions aux baux ainsi que les dépréciations éventuelles du goodwill sont enregistrées dans la rubrique XIX Autres résultats sur portefeuille et non plus dans la rubrique XV Autres produits et charges d'exploitation. Les chiffres du 31 décembre 2020 ont donc été retraités. Nous nous référons à la note 2 Principes comptables essentiels pour plus de détails.

12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	114 865	252 339
Valeur comptable des immeubles vendus	-108 964	-252 033
Résultat sur vente d'immeubles de placement	**5 901**	**306**

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a vendu l'immeuble Wiertz situé dans le CBD de Bruxelles et a vendu l'immeuble Planet 2 situé dans la périphérie de Bruxelles. Fedimmo a vendu les immeubles situés à Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide et Lokeren situés en Flandre et a vendu l'immeuble Binche situé en Wallonie.

Dans le courant de l'exercice 2020, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur les immeubles Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 et Guimard au cœur du CBD bruxellois et a vendu l'immeuble Media en périphérie bruxelloise. Fedimmo a vendu l'immeuble Froissart situé dans le CBD de Bruxelles.

Le montant repris sous l'intitulé « Valeur comptable des immeubles vendus » reprend le montant de la dernière juste valeur des immeubles sortis du portefeuille et, le cas échéant, le montant du goodwill affecté aux immeubles sortis du portefeuille.

13. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	146 833	89 506
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-149 952	-88 139
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	**-3 119**	**1 367**

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent les variations de la juste valeur des immeubles du portefeuille du Groupe ainsi que la juste valeur des baux de Silversquare (droit d'utilisation).

Sur l'année 2021, la variation de la juste des immeubles de placement hors loyers Silversquare s'élève à +5,5 millions € et la variation de la juste valeur des baux Silversquare s'élève à -8,6 millions €.

En 2020, ces montants étaient respectivement de +759 milliers € pour les immeubles et de +608 milliers € pour les baux.

14. AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

XV. Autres résultats sur portefeuille (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020
Étalement des gratuités	-4 637	-1 232	-
Autres	-1 202	-700	-
Autres résultats sur portefeuille	**-5 839**	**-1 932**	**-**

Depuis le 31 décembre 2021, les compensations récurrentes pour l'effet de l'étalement des gratuités locatives et des concessions aux baux ainsi que les dépréciations de goodwill sont enregistrées dans la rubrique XIX Autres résultats sur portefeuille et non plus dans la rubrique XV Autres produits et charges d'exploitation. Les chiffres du 31 décembre 2020 ont donc été retraités. Nous renvoyons à la note 2 Principes comptables essentiels pour plus de détails.

Cette rubrique comprend la compensation récurrente de l'effet de l'étalement des gratuités locatives accordées. L'étalement des gratifications locatives et des concessions, comptabilisé selon les normes IFRS en revenus locatifs, est neutralisé ici, de sorte que l'effet est nul sur le résultat net du Groupe. Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Pour l'année 2020 et 2021, il s'agit d'une dépréciation du goodwill sur la participation dans Silversquare.

15. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)		31.12.2021	31.12.2020
(+)	**XX. Revenus financiers**	**1 455**	**745**
(+)	Intérêts et dividendes perçus	1 241	570
(+)	Redevances de location-financement et similaires	213	175
(+/-)	**XXI. Charges d'intérêts nettes**	**-14 893**	**-19 125**
(-)	Intérêts nominaux sur emprunts	-6 186	-9 614
(-)	Reconstitution du nominal des dettes financières	-339	-272
(-)	Autres charges d'intérêts	-1 619	-1 497
(+)	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	2 622	4 008
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*2 622*	*4 008*
(-)	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-9 370	-11 751
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*-9 370*	*-11 751*
(-)	**XXII. Autres charges financières**	**-3 736**	**-2 579**
(-)	Frais bancaires et autres commissions	-3 278	-2 579
(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-6	-1
(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	-452	-
(+/-)	**XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers**	**30 579**	**-17 682**
(+/-)	Instruments de couverture autorisés	30 922	-31 059
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*30 922*	*-31 059*
(+/-)	Autres	-344	13 377
(+/-)	**Résultat financier**	**13 404**	**-38 642**

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'établit à -17,2 millions € au 31 décembre 2021, par rapport à -21,0 millions € au 31 décembre 2020.

Les « Revenus financiers » ont légèrement augmenté et comprennent principalement les intérêts perçus sur les billets de trésorerie émis (dans un contexte de taux d'intérêt négatifs).

Les "charges d'intérêts nettes" diminuent sensiblement de 4,2 millions € grâce à l'effet combiné de la baisse du volume moyen de la dette de 6,0% (-67,8 millions €) et d'un coût de financement moyen (annualisé) plus faible de 1,8% par rapport à l'année dernière (2,0%).

L'impact des charges d'intérêt financières liées aux dettes IFRS 16 dans la sous-rubrique « Autres charges d'intérêts » (principalement liées aux baux externes de Silversquare) s'élève à 1,5 million € en 2021, contre 1,4 million € dans les comptes au 31 décembre 2020.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à +30,6 millions € sur l'exercice 2021. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (+30,7 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,2 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -17,7 millions € sur l'exercice 2020. La rubrique « Instruments de couverture autorisés » reprend des moins-values constatées sur les produits forward (-18,5 millions €, CVA/DVA inclus) et les plus-values constatées sur les produits option (0,1 million €, CVA/DVA inclus), acquis dans le cadre de la politique de couverture du Groupe.

Les variations de valeur des Cross Currency Swaps, conclus pour couvrir le risque de change et d'intérêt lié à la conclusion du USPP, s'élèvent à -12,7 millions € (CVA/DVA inclus). La sous-rubrique « Autres » reflète principalement les plus/moins-values enregistrées sur la dette USPP (valorisée à sa juste valeur). Sur l'exercice 2020, une plus-value

non réalisée de 12,6 millions € a été enregistrée. La dette USPP a été entièrement remboursée en mai 2020. Par conséquent, les Cross Currency Swaps l'échange ont pris fin à la même date.

Une liste des instruments de couvertures est reprise dans la note 34.B de ces états financiers.

Tel que requis par la norme IFRS 7 - *Instruments financiers : Informations à fournir*, le tableau suivant permet de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	Total		Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		Actifs financiers évalués au coût amorti		Passifs financiers évalués au coût amorti	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Revenus financiers	1 455	745	-	-	214	180	1 241	565
Charges d'intérêts nettes	-14 893	-19 125	-5 246	-7 916	-87	-72	-9 560	-11 137
Autres charges financières	-3 736	-2 579	-6	-1	-	-	-3 730[1]	-2 579[2]
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	30 579	-17 682	30 528	-18 335	-	-	51	653
Total résultat sur actifs/passifs financiers	**13 404**	**-38 642**	**25 275**	**-26 252**	**126**	**108**	**-11 997**	**-12 497**

16. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous :

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Impôts courants de l'exercice	-1 292	-1 121
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	284	404
Impôts différés	-44	-390
Impôts des sociétés	**-1 051**	**-1 107**

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge (au taux ordinaire de 25,00% en 2020 et 2021) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur ses dépenses non admises.

Les filiales Fedimmo SA, Zin in Noord SA, Zin in Noord 2025 SA et Loi 52 SA qui ont le statut de SIR institutionnelle, sont donc également soumises au même régime fiscal que Befimmo SA.

Befimmo Property Services SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Silversquare Belgium SA sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (25,00% en 2020 et 2021) sur leur base imposable.

Axento SA, Kubissimmo SàRL et Silversquare Luxembourg SA (filiale de Silversquare Belgium SA) sont soumises au régime ordinaire d'impôt des sociétés luxembourgeois. Elles font l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés sur sa base imposable.

Les « impôts courants de l'exercice » comprennent la charge d'impôt sur le résultat de l'exercice en cours. Le montant repris dans la rubrique ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs concerne une reprise d'une provision pour risques fiscaux divers.

Courant l'exercice 2021, un « Impôt différé » est enregistré pour la société Axento pour un montant total de -44 milliers €, découlant de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Les « impôts différés » s'élevaient à -390 milliers € en 2020.

Les impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA earnings.

1 Le montant concerne principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires et une charge exceptionnelle de 0,5 millions € liée au dénouement d'une cession de créance à taux fixe sur l'immeuble "Wiertz" cédé en mars 2021.

2 Le montant comprend principalement les commissions de réservation payées sur les lignes bancaires.

17. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	89 370	57 709
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions non détenues par le groupe à la fin de la période (en unités)	27 011 100	27 040 351
Moyenne pondérée d'actions non détenues par le groupe durant la période (en unités)	27 027 104	27 048 907
Résultat par action (de base et dilué) (en €) (part du groupe)	**3,31**	**2,13**
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	34 054	45 440
Solde du dividende (brut)	15 690[1]	15 407
Dividende brut total de l'exercice	**49 744**	**60 853**
Dividende brut par action non détenue par le groupe (en €)	1,84	2,25

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

18. GOODWILL

GOODWILL FEDIMMO

L'acquisition de Fedimmo en 2006 a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimalisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement. Une réduction du goodwill de 644 milliers € a été enregistrée suite à la vente de 6 immeubles dans les villes de Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide, Lokeren, Tienen et Binche au cours de l'exercice 2021. Les montants du goodwill, liés aux immeubles cédés, ont été extournés afin d'être intégrés dans le calcul du résultat de cession réalisé. Au cours de l'exercice 2021, une autre réduction de la valeur du goodwill de 852 milliers € a été enregistrée dans le segment Wallonie et Flandres, suite au test de dépréciation expliqué ci-après. Le tableau ci-après illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice :

(en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
COÛT		
Solde de début d'exercice	**9 731**	**14 515**
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-644	-4 784
Solde de fin d'exercice	**9 087**	**9 731**
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	**-487**	**-487**
Réductions de valeur enregistrées durant l'exercice	-852	-
Solde de fin d'exercice	-1 339	-487
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	**9 244**	**14 028**
Valeur en fin d'exercice	**7 748**	**9 244**

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur localisation par secteur géographique. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

1 Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2022. Le dividende final (brut) peut être ajusté si la Société ne détient plus d'actions propres liées à son programme de liquidité (41.343 au 31 décembre 2021). Le dividende final maximum (brut) peut donc s'élever à un maximum de 49.744 milliers €.

Secteur (en milliers €)	Goodwill	Valeur comptable (y compris le goodwill à 100% et la dépréciation des exercices précédents)	Valeur d'utilité	Dépréciation (de l'exercice)
Bruxelles Centre	597	33 781	34 013	-
Bruxelles quartier Léopold	2 010	128 076	129 218	-
Wallonie	761	29 268	28 838	-506
Flandre	4 379	156 493	156 187	-346
Portefeuille total	**7 748**	**347 618**	**348 255**	**-852**

Test de dépréciation

Au terme de chaque clôture comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36 - *Dépréciation d'actifs.*

Cette valeur d'usage est inférieure à la valeur d'investissement des immeubles pour UGT Wallonie et pour UGT Flandres. Le résultat du test effectué au 31 décembre 2021 (repris dans le tableau ci-dessus) indique qu'une dépréciation de 852 milliers € doit être comptabilisée car la valeur d'usage de ces secteurs est inférieure à la valeur comptable. Cette dépréciation a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations des taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une dépréciation supplémentaire devrait être enregistrée pour toute diminution de la valeur brute du portefeuille (1 € de dépréciation supplémentaire en cas de diminution de la valeur brute de 68 €). Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 57.643 € de la valeur du goodwill.

GOODWILL SILVERSQUARE

La consolidation de Silversquare a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill est enregistré dans les comptes consolidés au 1er janvier 2020.

Test de dépréciation

Un exercice de valorisation du groupe Silversquare a été réalisé dans le cadre de la clôture annuelle des comptes (valorisation réalisée par un expert indépendant et par le biais d'une méthode d'actualisation de cash flows futurs). Il en ressort que la valeur du groupe est inférieure à la valeur d'acquisition, une dépréciation de la valeur du goodwill de 0,3 million € est dès lors nécessaire et comptabilisée au 31 décembre 2021, en plus de la dépréciation de 0,7 million € enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2020.

Test de sensibilité

Un test de sensibilité a été réalisé sur les deux principales composantes de la valorisation du groupe Silversquare à savoir, le chiffre d'affaires et le taux d'actualisation des cash flows estimés (WACC). Il en ressort qu'une dépréciation de la valeur du goodwill devrait être encore réalisée en cas, soit d'une variation du chiffre d'affaires prévisionnel, soit d'une hausse du taux d'actualisation. En cas de recul de 1 % du chiffre d'affaires prévisionnel, la dépréciation serait de 4,7 millions € ; en cas d'augmentation de 1% du taux d'actualisation, elle serait de 7,4 millions €.

19. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles disponibles à la location	2 470 491	2 222 360
Juste valeur portefeuille hors Silversquare	2 433 960	2 177 190
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	36 531	45 170
Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	390 695	517 289
Immeubles de placement	**2 861 185**	**2 739 649**

Au 31 décembre 2021, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles suivants : Knokke, Loi 44 et Loi 52 ainsi que les projets PLXL, Esprit Courbevoie, Antwerp Tower, ZIN, Paradis Express et WTC 4.

Au 31 décembre 2020, la rubrique « Autres - Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location » comprend les immeubles Loi 44 et Loi 52 ainsi que les projets Quatuor, ZIN, Paradis Express et WTC 4.

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement	13 133	21 581
Actifs détenus en vue de la vente	**13 133**	**21 581**

La rubrique des « Actifs détenus en vue de la vente » comprend sept immeubles du portefeuille Fedimmo, dont six sis en Flandre et un en Wallonie.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 31.12.2019	**2 814 822**
dont : - Immeubles de placement	2 814 822
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	*2 790 778*
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	*24 044*
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	-
Acquisitions	13 228
Autres investissements	158 006
Reclassement goodwill WTC 3 and WTC 4 avant apport en nature	4 685
Cessions	-251 396
Variations de la juste valeur	860
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	21 125
Nouveaux baux contractés depuis le 1 janvier 2020	*20 518*
Variations de la juste valeur	*608*
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	-101
Variations de la juste valeur	*-101*
Valeur comptable au 31.12.2020	**2 761 229**
dont : - Immeubles de placement	2 739 649
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare	*2 694 479*
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	*45 170*
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	21 581
Acquisitions	55 985
Autres investissements	158 561
Cessions	-98 337
Variations de la juste valeur	5 757
IFRS 16 - baux Silversquare (droit d'usage)	-8 639
Variations de la juste valeur	*-8 639*
IFRS 16 - droit d'usage de terrains	-237
Variations de la juste valeur	*-237*
Valeur comptable au 31.12.2021	**2 874 319**
dont : - Immeubles de placement	2 861 185
Juste valeur du portefeuille hors Silversquare[1]	*2 824 655*
Juste valeur des baux Silversquare (droit d'usage)	*36 531*
dont : - Actifs détenus en vue de la vente	13 133

1 Dont 1.849 milliers € correspond à un droit d'usage de terrains.

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a acquis l'immeuble Cubus situé à Luxembourg-ville, le projet Esprit Courbevoie situé en Wallonie et le projet Antwerp Tower situé en Flandre .

En 2020, la principale acquisition de Befimmo a été l'immeuble Loi 52, situé dans le Quartier Léopold - CBD.

En 2021, 158,6 millions € ont été investis en travaux dans le portefeuille, dont 138,3 millions € dans des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Les principaux investissements ont porté sur le projet ZIN (58,2 millions €), le projet Quatuor (46,3 millions €), le projet Paradis Express (28,6 millions €) et la rénovation de l'immeuble Central (15,3 millions €).

En 2020, 158,0 millions € ont été investis en travaux dans le portefeuille, dont 138,2 millions € dans des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location. Les principaux investissements ont porté sur le projet Quatuor (68,5 millions €), le projet ZIN (39,4 millions €), le projet Paradis Express (15,8 millions € dans la partie bureaux), la rénovation de l'immeuble Central (11,1 millions €) et la rénovation du bâtiment Brederode Corner achevée en 2020 (5,1 millions €).

Au cours de l'exercice 2021, Befimmo a vendu l'immeuble Wiertz situé dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble Planet 2 situé dans la périphérie de Bruxelles. Fedimmo a vendu les parties résidentielles du projet Paradis Express. Fedimmo a également réalisé la vente de cinq immeubles en Flandre et un en Wallonie : Bilzen, Deinze, Diksmuide, Lokeren, Tienen et Binche.

En 2020, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur les immeubles Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 et Guimard au cœur du CBD bruxellois et a vendu l'immeuble Media en périphérie bruxelloise. Fedimmo a vendu l'immeuble Froissart situé dans le CBD de Bruxelles.

Les immeubles sortis du portefeuille en 2021 ont contribué à hauteur de 4,33 millions € au résultat d'exploitation des immeubles en 2021.

La note 37 comprend des informations supplémentaires concernant l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IFRS 13.

La norme IFRS 16 est entrée en vigueur le 1er janvier 2019. Les droits d'usage des contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux sont valorisés à leur juste valeur (voir principales méthodes comptables). La sous-rubrique « Autres droits d'usage » comprend le droit d'usage des terrains.

La note 40 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16.

20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

B. Immobilisations incorporelles (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Immobilisations incorporelles	6 176	3 815
Immobilisations incorporelles	**6 176**	**3 815**

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Immobilisations à usage propre	3 973	13 390
Autres	15 145	1 965
Autres immobilisations corporelles	**19 118**	**15 355**

Au 31 décembre 2021, les immobilisations incorporelles comprennent principalement les coûts liés au développement dans le cadre de la digitalisation de l'entreprise (5,1 millions €). Il comprend également les logiciels déjà en usage et dont l'amortissement a commencé (1,5 million €).

La sous-rubrique "Immobilisations corporelles à usage propre" comprend principalement l'ensemble des aménagements (nets d'amortissements). A partir de 2021, elle comprend également les droits d'utilisation dans les contrats de location de voitures et de copieurs (voir note 2.5 pour les règles comptables appliquées à ces états financiers). La note 40 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16.

La rubrique « Autres » comprend les droits d'usage des contrats de location de voitures, copieurs et des emplacements de parking (voir la note 2.5 pour les règles comptables de ces états financiers). La note 40 comprend des informations supplémentaires concernant l'application de la norme IFRS 16. A partir de 2021, il comprend également les développements IT réalisés dans les espaces de coworking (nets d'amortissements).

21. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	6 514	8 083
Participations dans entreprises liées ou avec un lien de participation	-	450
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	6 514	7 633
Option - CAP	*260*	-
Forward - IRS	*6 253*	*7 633*
Autres	387	338
Actifs financiers non courants	**6 901**	**8 421**

B. Actifs financiers courants (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Actifs financiers à la juste valeur via le résultat	6	291
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	6	291
Forward - IRS	*6*	*291*
Prêts et créances	1	504
Actifs financiers courants	**7**	**795**

La rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat - instruments de couverture autorisés » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 - *Instruments financiers*, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 29 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier - « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2021 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 34 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS et CAP appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

La rubrique « Prêts et créances » reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties du Groupe.

22. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

F. Créances de location-financement (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Tréfonds sur immeubles	4 019	3 880
Contrats de location-financement	793	941
Créances de location-financement	**4 812**	**4 822**

C. Créances de location-financement (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Contrats de location-financement	149	145
Créances de location-financement	**149**	**145**

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IFRS 16) et des tréfonds sur immeubles. Le contrat de location-financement se situe sur l'immeuble situé à Wandre. La juste valeur de cet actif s'établit à 983,0 milliers €, en comparaison de sa valeur au coût amorti de 941,8 milliers €.

23. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit de loyers, soit des revenus des contrats des membres des espaces de coworking, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (voir note 34.A. de ces états financiers) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition du Groupe sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

24. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Impôts	11 622	450
Autres	70	29
Créances fiscales et autres actifs courants	**11 692**	**479**

En 2021, la sous-rubrique "Impôts" comprend principalement la TVA à récupérer auprès de l'administration de la TVA sur les projets de développement Quatuor et Paradis Express. La sous-rubrique « Impôts » comprend principalement les avances faites à l'Administration TVA.

25. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Équivalents de trésorerie	462	1 626
Valeurs disponibles	1 560	813
Total	**2 022**	**2 439**

Le Groupe étant structurellement endetté, les valeurs disponibles sont principalement composées de soldes positifs sur les différents comptes bancaires du Groupe.

26. COMPTES DE RÉGULARISATION — ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Charges immobilières payées d'avance	3 898	1 085
Autres	1 680	1 374
Comptes de régularisation	**5 578**	**2 458**

Cette rubrique comprend :

- les charges immobilières payées d'avance ;
- sous la sous-rubrique « Autres » : principalement les produits financiers à recevoir liés aux IRS receveurs (0,8 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 34 de ces états financiers.

27. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)			31.12.2021	31.12.2020
A. Capital			**398 357**	**398 356**
(+)		Capital souscrit	413 277	413 277
(-)		Frais d'augmentation de capital	-14 920	-14 920
B. Primes d'émission			**861 905**	**861 905**
C. Réserves			**314 592**	**318 874**
(+/-)	(b)	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	182 316	180 967
(+/-)	(b2)	Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-1 903	470
(+/-)	(e)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-55 049	-40 643
(-)	(h)	Réserve pour actions propres	-70 375	-69 419
(+/-)	(j)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension	-817	-3 166
(+/-)	(m)	Autres réserves	12 084	14 731
(+/-)	(n)	Résultat reporté des exercices antérieurs	248 335	235 933

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.

Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (12,3 millions €) et le paiement du solde de dividende 2020 (-15,4 millions €), les réserves ont également été impactées en 2021 par le résultat directement comptabilisé en fonds propres selon la norme IAS 19 R, représentant les écarts actuariels du plan de pension à prestations définies et à contributions définies (impact de 2,3 millions €), par le Performance Stock Units plan (+0,5 million €), par la valorisation de l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (+0,1 million €) et par l'affectation du résultat suite aux cessions d'immeubles en cours d'année et par le programme de liquidité des actions propres (-1,0 million €).

Le nombre d'actions non détenues par le groupe est passé de 27.040.351 au 31 décembre 2021 à 27.011.100 actions au 31 décembre 2021, suite aux achats nets d'actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité mis en place fin 2020.

28. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Établissements de crédit	440 155	219 677
Autres	411 620	464 909
EUPP	*367 040*	*416 872*
USPP	*3 417*	*3 382*
Garanties reçues	*41 164*	*44 656*
Dettes financières non courantes	**851 775**	**684 586**

B. Dettes financières courantes (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Établissements de crédit	14 247	11 001
Autres	345 406	357 696
Billets de trésorerie	*284 000*	*353 000*
EUPP	*54 991*	-
Garanties reçues	*2 198*	*1 540*
Dettes financières IFRS 16	*4 218*	*3 156*
Dettes financières courantes	**359 653**	**368 697**

À périmètre constant, le Groupe a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois. Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, le Groupe dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à un an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par le Groupe. Ces rubriques incluent donc également le financement effectué sous la forme de cession de créances ou de redevances d'usufruits futures. Au 31 décembre 2021, le Groupe a des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 1.048,3 millions € dont 454,5 millions € sont utilisés. Le solde de 593,7 millions € est constitué, d'une part, de lignes de back-up pour le programme de billets de trésorerie (284,0 millions €) et, d'autre part, d'une réserve de financement de 309,7 millions €.

La rubrique « Autres — EUPP » reprend la dette liée aux placements privés européens de 422,0 millions €, dont 377,0 millions € sont à taux fixe et 45,0 millions € sont à taux variables. Les placements privés européens réalisés en 2021 portent sur 5 millions €.

Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission des emprunts obligataires et des placements privés sont lissés sur la durée du financement.

La rubrique « Autres — Garanties reçues » reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires et des membres des espaces de coworking. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La rubrique « Autres — Billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par le Groupe à la date de clôture.

La rubrique « Autres — dettes financières IFRS 16 » reprend la dette liée aux droits d'usage inscrite à l'actif du bilan selon la norme IFRS 16, d'application depuis le 1er janvier 2019 (voir note 40 de ces états financiers).

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des placements privés européens à taux fixes pour un montant de 377,0 millions € ;
- une ligne bancaire auprès d'un établissement de crédit de 14,6 millions € ; et
- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2021 de 24,4 millions €.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend, à titre informatif, la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur comptable et le total des dettes à taux fixes valorisées à juste valeur au terme de l'exercice comptable 2021.

La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevances d'usufruits futures ainsi que celle de la dette des placements privés européens est estimée en actualisant les cash-flows futurs prévus à l'aide de la courbe des taux 0-coupon du 31 décembre 2021, à laquelle est ajoutée une marge tenant compte du risque de crédit du Groupe (niveau 2).

La juste valeur de ces financements est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	Niveau selon IFRS	Juste valeur	Valeur comptable
EUPP	2	380 243	377 037
Ligne bancaire	2	14 963	14 550
Cession de créances de loyers futurs	2	26 860	24 413

29. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Instruments de couverture autorisés	27 081	62 973
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	27 081	62 973
Option - COLLAR	-	224
Forward - IRS	27 081	62 749
Autres passifs financiers non courants	**27 081**	**62 973**

C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Instruments de couverture autorisés	392	-
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	392	-
Option - SWAPTION	1	-
Forward - IRS	391	-
Autres passifs financiers courants	**392**	**-**

Les rubriques « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » reflètent exclusivement la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IFRS 9 - *Instruments financiers*, qui ont une valeur négative. Dans le cas contraire, leur valeur est comptabilisée dans la rubrique équivalente de l'actif (voir note 21 de ces états financiers). Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier — « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2021 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur

(CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13, tel que décrit en note 34 de ces états financiers. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations de Befimmo, d'autre part.

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Le Groupe reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

Notons finalement que, bien que les instruments en question soient considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêt et de devises, et non à des fins spéculatives.

30. PROVISIONS

A. Provisions non courantes (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Pensions	1 196	3 388
Autres	-	530
Provisions non courantes	**1 196**	**3 918**

A. Provisions courantes (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Autres	3 709	2 526
Provisions courantes	**3 709**	**2 526**

La sous-rubrique « Pensions » représente l'écart entre la valeur actualisée des engagements de pension et la juste valeur des actifs.

Les sous-rubriques « Autres » (courantes) concernent des litiges en cours, les travaux de mise en conformité et des provisions liées à un revenu garanti, constituées dans le cadre de l'octroi d'une emphytéose sur les immeubles Guimard et Schuman 11 (ces deux immeubles ont été vendus au cours de l'exercice 2020).

31. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Autres	7 362	7 547
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	**7 362**	**7 547**

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Autres	61 584	93 130
Fournisseurs	*40 690*	*59 346*
Locataires	*10 763*	*12 046*
Impôts, rémunérations et charges sociales	*10 132*	*21 737*
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**61 584**	**93 130**

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes courantes est composée de trois sous-rubriques :

- fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- locataires : reprend les montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires ;
- impôts, salaires et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par le Groupe. Au 31 décembre 2020, un montant de 12,6 millions € représente à lui seul le précompte mobilier à payer sur l'acompte de dividende distribué fin décembre 2020 (0 million € au 31 décembre 2021 car le précompte mobilier sur l'acompte sur dividende a été payé avant le 31 décembre 2021).

La rubrique « Autres » des dettes commerciales et autres dettes non courantes comprend principalement l'option de vente détenue par les actionnaires minoritaires de Silversquare (et valorisée à sa juste valeur).

32. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement les dettes à payer liées aux coupons des actions Befimmo et aux jetons de présence des Administrateurs de la Société.

33. COMPTES DE RÉGULARISATION

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	19 469	18 828
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 003	6 910
Autres	10 093	613
Comptes de régularisation	**36 566**	**26 351**

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux, dont les montants de loyers reçus relatifs aux périodes ultérieures ;
- les intérêts et charges financières courus mais non échus, notamment sur les financements à taux fixes (4,3 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (1,8 million €) ; et
- une créance envers l'Administration de la TVA sur la TVA à récupérer sur les projets de développement Quatuor et Paradis Express de 9,4 millions € au 31 décembre 2021 (dans la sous-rubrique "Autres").

34. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque » de ce Rapport.

A. RISQUE DE CRÉDIT

Le lecteur est invité à se référer à la page 36 du Rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale du Groupe au risque de crédit, et ce, par catégorie de contrepartie :

31.12.2021 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**6 901**	6 514	387	-	-
F. Créances de location-financement	**4 812**	-	-	793	4 019
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**7**	6	0	-	1
C. Créances de location-financement	**149**	-	-	149	-
D. Créances commerciales	**35 217**	2 541	22 981	9 694	-
E. Autres actifs courants	**70**	-	70	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**2 022**	2 022	-	-	-
Total actifs financiers	**49 177**	**11 083**	**23 439**	**10 636**	**4 020**

31.12.2020 (en milliers €)	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**8 421**	7 633	787	-	1
F. Créances de location-financement	**4 822**	-	-	941	3 880
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**795**	292	492	-	11
C. Créances de location-financement	**145**	-	-	145	-
D. Créances commerciales	**28 386**	1 587	18 889	7 910	0
E. Autres actifs courants	**29**	-	29	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**2 439**	2 433	-	-	5
Total actifs financiers	**45 037**	**11 946**	**20 197**	**8 997**	**3 898**

Les principaux éléments de la sous-rubrique "E. Actifs financiers non courants" et "B. Actifs financiers courants" sont des instruments financiers de couverture (considérés comme des instruments de négociation selon les normes IFRS) qui sont comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultat. Notons que la juste valeur des instruments financiers prend en compte le risque de crédit de Befimmo sur ses contreparties bancaires et celui de ses contreparties sur Befimmo, conformément à la norme IFRS 13.

A l'exception des instruments de couverture financière, tous les autres actifs financiers du tableau ci-dessus sont, selon la norme IFRS 9, dans la catégorie " Prêts et créances " et appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13.

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité d'opérateur immobilier et opérateur d'espaces de coworking, mais aussi lors d'opérations d'investissements, de désinvestissements ou de travaux, le Groupe a reçu les garanties suivantes :

(en milliers €)		**31.12.2021**	**31.12.2020**
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/garanties bancaires	17 943	12 482
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	5 614	4 921
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	47 543	19 918
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		**71 101**	**37 322**

Le Groupe surveille régulièrement le recouvrement de ses créances. Les détails des échéances des dettes commerciales à la date de clôture se présentent comme suit :

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	**> 3 mois**	**1 à 3 mois**	**< 1 mois**	**Non échu**	**Total**
Créances	2 503[1]	1 732	6 842	25 699	**36 776**
Totale réduction de valeur	-854	-4	-647	-54	**-1 559**
Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"	*-5*	*-4*	*-14*	*-54*	***-77***
Réduction de valeur	*-849*	-	*-633*	-	***-1 482***
Au 31.12.2021	**1 649**	**1 728**	**6 195**	**25 645**	**35 217**

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	**> 3 mois**	**1 à 3 mois**	**< 1 mois**	**Non échu**	**Total**
Créances	1 886[1]	1 304	2 862	23 479	**29 531**
Totale réduction de valeur	-927	-162	-6	-49	**-1 144**
Réserve selon "l'Expected credit loss model IFRS 9"	*-4*	*-3*	*-6*	*-49*	***-62***
Réduction de valeur	*-923*	*-159*	-	-	***-1 082***
Au 31.12.2020	**959**	**1 142**	**2 856**	**23 430**	**28 386**

Le Groupe valide, sur une base annuelle, que la réduction de valeur totale enregistrée (1.559 milliers €) reste supérieure à la réduction de valeur qui ressort de l'expected loss model' défini par la norme IFRS 9 (82 milliers €).

Le Groupe porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires, un plan d'apurement de la dette peut être mis en place. À la fin de l'année 2021, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 1.118.124 € durant l'exercice 2021 (contre 747.501 € en 2020) tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 82.750 € en 2021 (contre 994.715 € en 2020).

B. RISQUES LIÉS AUX FINANCEMENTS, AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE ET À LEUR VALORISATION

Le lecteur est invité à se référer au rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

1 Montant principalement dû par les institutions publiques.

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Dettes à taux flottants	404 675	214 373
Lignes bilatérales	*404 675*	*169 412*
EUPP	-	*44 961*
Dettes à taux fixes	443 684	466 831
Lignes bilatérales	*14 682*	*15 200*
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	*20 799*	*35 065*
EUPP	*367 040*	*371 910*
Dettes financières IFRS 16	*41 164*	*44 656*
Garanties reçues	3 417	3 382
B. Dettes financières non courantes	**851 775**	**684 586**
Dettes à taux flottants	339 391	354 403
Lignes bilatérales	*10 400*	*1 403*
Billets de trésorerie	*284 000*	*353 000*
EUPP	*44 991*	-
Dettes à taux fixes	18 065	12 754
Cessions de créances de loyers futurs/ de redevances d'usufruits futures	*3 614*	*8 913*
EUPP	*10 000*	-
Lignes bilatérales	*233*	*685*
Dettes financières IFRS 16	*4 218*	*3 156*
Garanties reçues	2 198	1 540
B. Dettes financières courantes	**359 653**	**368 697**
Total endettement financier	**1 211 429**	**1 053 283**

Dans le courant de l'année 2021, Befimmo a réalisé plusieurs opérations :

- Nouveau financement bancaire de 50 millions € pour une période de 3 ans avec possibilité d'extension jusqu'à 5 ans ;
- Renouvellement d'un financement amortissable de 130 millions € pour une période de 5 ans et 5 mois. Constitué d'une facilité de crédit renouvelable de 80 millions € et d'un prêt à terme de 50 millions € ;
- Un prêt de 50 millions € a été converti en 'green financing' suite à la publication du 'Green Financing Framework' ;
- Extension d'une facilité de crédit renouvelable de 18 millions € pour une durée supplémentaire de 5 ans ;
- Placement privé de 5 millions € auprès de l'UE avec une maturité de 10 ans.

Après la fin de l'année, le Groupe a continué à travailler au renforcement de sa structure financière. Il a signé deux extensions. Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, le Groupe a couvert ses besoins de financement pour les 12 prochains mois.

Au 31 décembre 2021, les financements dont le Groupe dispose sont principalement constitués[1] :

- diverses lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 1.023,2 millions €, avec des échéances principalement en février/juin/octobre 2023 (120 millions €), février/mai/juin/novembre 2024 (385 millions €), avril/juin/août/décembre 2025 (206,4 millions €), février/décembre 2026 (192 millions €) et 83 millions € en 2027. Trois lignes bancaires font l'objet d'un amortissement annuel de respectivement 12,4 millions € en 2022, 12,4 millions € en 2023, 7,9 millions € en 2024, 2,6 millions € en 2025 et 1,3 millions € en 2026
- des placements privés européens à taux fixe en euros pour un montant total de 377,8 millions €, dont 10 millions € à échéance en 2022, 3 millions € à échéance en 2023, 12 millions € à échéance en 2024, 19 millions € à échéance en 2025, 198,8 millions € à échéance en 2026, 120 millions € à échéance en 2027, 5 millions € à échéance en 2031 et 10 millions € à échéance en 2035 ;
- un placement privé européen à taux variable en euros d'un montant total de 45 millions €, à échéance avril 2022 ;
- divers emprunts à taux fixe, d'un montant total résiduel de 24,4 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs (non indexés) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo ;
- diverses lignes de crédit bilatérales à taux fixe d'un montant total de 0,7 million € avec amortissements mensuels jusqu'en 2025.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions €. Ce programme était utilisé, pour des émissions à court terme, à hauteur de 284 millions € au 31 décembre 2021. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement décrites ci-dessus. Ce programme permet en outre de réaliser des émissions à plus long terme, et est utilisé dans ce cadre à hauteur de 116,3 millions € (support documentaire pour une partie des 306,5 millions € de placements privés obligataires européens à taux fixes).

1 Les montants repris représentent les montants nominaux, hors impacts des lissages des frais d'émissions d'emprunt.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 102, a amené le Groupe à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants (situation au 31 décembre 2021) :

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	jan. 2022	avr. 2024	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	Option	50	0,25%	jan. 2022	avr. 2024	Euribor 3 mois
FLOOR[1] vendu	2	Option	20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,5670%	déc. 2017	sep. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	sep. 2015	sep. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	avr. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	jan. 2023	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	août. 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9210%	fév. 2025	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9300%	août 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,8500%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8170%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	mai 2021	nov. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7660%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	juillet 2021	jan. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	déc. 2024	juin 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	déc. 2018	déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	jan. 2023	juillet 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,3700%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	sep. 2019	juillet 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	jan . 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	jan . 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	jan. 2023	juillet 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	fév. 2025	fév. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	jan. 2025	jan. 2031	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	2,9910%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	jan. 2022	août. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	jan. 2016	juillet 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,9910%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	oct. 2017	juillet. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,3700%	avr. 2021	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	mar. 2018	mar. 2026	Euribor 3 mois

1 La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

La mise en application de la politique de couverture se concrétise par des acquisitions récurrentes d'instruments de couverture de type optionnel ou d'IRS.

Au 31 décembre 2021, le ratio de couverture est de 76,8%.

La situation des instruments de couverture au 31 décembre 2020 est présentée ci-dessous.

	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	Option	20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
FLOOR[1] vendu	2	Option	20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,57%	déc. 2017	sep. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,40%	juil. 2014	jan. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,72%	jan. 2016	Jan 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,17%	juin. 2018	déc. 2024	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,80%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,65%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,66%	avr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	août. 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,92%	fév. 2025	août 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,93%	août. 2018	fév. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,85%	fév. 2016	fév. 2026	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	fév. 2017	fév. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,95%	avr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	fév. 2025	fév. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	jan. 2025	avr. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	déc. 2024	juin. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,87%	déc. 2018	déc. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,65%	jan. 2022	juil. 2029	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	50	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,70%	sep. 2019	juil. 2039	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,66%	jan . 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,05%	jan . 2022	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	0,54%	oct. 2020	jan. 2040	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	fev. 2025	fev. 2028	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,61%	fev. 2025	fev. 2032	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,74%	jan. 2025	jan. 2031	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,51%	mar. 2017	juil. 2021	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	Forward	25	0,42%	jan. 2016	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,42%	oct. 2017	juil. 2024	Euribor 3 mois
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,81%	mar. 2018	mar. 2026	Euribor 12 mois

1 La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, c'est pourquoi leur variation de juste valeur est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Même si les instruments en question sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de hausse des taux d'intérêt, et non à des fins spéculatives.

La juste valeur des instruments financiers de couverture est définie à l'aide de données qui sont indirectement observables, mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 - *Évaluation de la juste valeur*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2021 a été impactée par la prise en compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à la norme IFRS 13. Le CVA et le DVA des instruments financiers de couverture sont calculés sur base des obligations cotées ou, à défaut, des Credit Default Swaps des contreparties bancaires d'une part, et des obligations cotées de Befimmo, d'autre part.

Befimmo reçoit ces informations d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification par des contrôles de cohérence avec des informations reçues des institutions financières contreparties (juste valeur hors CVA/DVA).

La juste valeur des instruments financiers de couverture selon les différentes classes se trouve ci-dessous :

(en milliers €)		**Rubriques bilantaires au 31.12.2021**	
Classe selon IFRS	**Niveau selon IFRS**	**I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**	**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**
Option	2	260	-1
Forward	2	6 259	-27 472
CCS	2	-	-
		6 520	**-27 473**

(en milliers €)		**Rubriques bilantaires au 31.12.2020**	
Classe selon IFRS	**Niveau selon IFRS**	**I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**	**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**
Option	2	-	-224
Forward	2	7 924	-62 749
CCS	2	-	-
		7 924	**-62 973**

Le Groupe n'effectue pas de compensation de valeur de ses instruments financiers comptabilisés à l'actif et au passif du bilan. Les montants des actifs financiers et des passifs financiers repris dans la situation financière sont donc des montants bruts.

Les conventions ISDA avec les contreparties sur les instruments financiers prévoient la compensation entre les instruments financiers de couverture portés à l'actif et ceux portés au passif du bilan en cas de défaut. Aucun collatéral n'a été échangé entre les parties.

L'effet potentiel de la compensation des contrats des instruments financiers de couverture est repris ci-dessous :

Effet des accords de compensation exécutoire (en milliers €)	**I.E.b. & II.B.b. Actifs à la juste valeur via le résultat**		**I.C. & II.C. Autres passifs financiers non courants et courants**	
	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Total des instruments financiers de couverture repris dans le bilan	6 848[1]	8 130	28 083[1]	65 628
Compensation exécutoire	-6 848	-8 130	-6 848	-8 130
Montants nets	**-**	**-**	**21 235**	**57 498**

Conformément aux principales politiques comptables, les changements de la valeur des produits dérivés détenus par le Groupe au cours de l'exercice comptable sont décrits dans le tableau suivant :

1 Les montants 6.848 milliers € et 28.083 milliers € s'entendent hors CVA/DVA.

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	Juste valeur finale
Exercice 31.12.2021	-55 050	3 173	30 922	-7	-20 961
Exercice 31.12.2020	-26 465	2 475	-31 058	-1	-55 050

Dans le cadre de sa politique de couverture, le Groupe a procédé durant l'exercice à différentes opérations sur instruments de couverture :

- La prolongation d'une IRS de 15 millions € pour 4 années supplémentaires, jusqu'en novembre 2031 ;
- 2 annulations partielles pour la période 2021-2022, avec un nominal de 30 millions € chacune ;
- Placement d'un swap récepteur de 20 millions € pour la période 2021-2022 ;
- Prolongation d'un swap de 25 millions e de 4 années supplémentaires jusqu'en janvier 2032 ;
- Annulation d'un swap payeur de 25 millions € avec une échéance initiale en décembre 2024;
- 2 annulations partielles de swaps payeurs sur 2022, pour un total de 80 millions € de nominal ;
- 2 nouveaux CAP de 50 millions € chacun couvrant la période de janvier 2021 à avril 2024

Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2021, un montant de dette de 872,4 millions € (représentant 75,1% de la dette totale) est financé à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 288,9 millions €, est financé à taux variables mais est partiellement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'un COLLAR.

En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 1,5 million € (en base annuelle).

Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2021, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% générerait une augmentation des charges financières estimée à 0,1 million € (en base annuelle).

C. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Le lecteur est invité à se référer à la page 178 de ce Rapport pour prendre connaissance du risque de liquidité financière.

La durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 4,1 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par le Groupe.

PASSIF (31.12.2021)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**851 775**	-	650 148	201 628
Dont Dettes financières IFRS 16	***41 164***	-	*15 790*	*25 374*
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	**7 362**	-	7 362	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**359 653**	359 653	-	-
Dont Dettes financières IFRS 16	***4 218***	*4 218*	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**53 174**	53 174	-	-
E. Autres passifs courants	**1 675**	1 675	-	-
Total passifs financiers	**1 273 639**	**414 502**	**657 510**	**201 628**

PASSIF (31.12.2020)	Total	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**684 586**	-	318 828	365 758
Dont Dettes financières IFRS 16	***44 656***	-	*15 709*	*28 947*
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	**7 547**	-	7 547	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**368 697**	368 697	-	-
Dont Dettes financières IFRS 16	***3 156***	*3 156*	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**72 597**	72 597	-	-
E. Autres passifs courants	**4 276**	4 276	-	-
Total passifs financiers	**1 137 702**	**445 570**	**326 375**	**365 758**

Les passifs financiers du tableau ci-avant appartiennent au niveau 2 selon la norme IFRS 13 et sont comptabilisés au coût amorti. Selon IFRS 13, la dette mise à la juste valeur appartient au niveau 2.

35. VARIATIONS DE L'ENDETTEMENT RELATIF AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement, que cette variation provienne de mouvements de trésorerie ou non.

	I. E. et II.B. Actifs financiers non courants et courants	I.C. et II.C. Autres passifs financiers non courants et courants	I.B. et II.B. Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2019	**20 059**	**-46 455**	**-1 134 734**	**-1 161 129**
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	**1 222**	**2 475**	**90 941**	**94 638**
Placements privés obligataires européens			-10 000	**-10 000**
Remboursement USPP mai 2020			67 494	**67 494**
Diminution des dettes financières			31 126	**31 126**
Instruments de couverture et autres actifs financiers	1 222	2 475		**3 697**
Remboursement dettes financières IFRS 16			2 321	**2 321**
Changements sans contrepartie de trésorerie	**-12 065**	**-18 993**	**-9 490**	**-40 549**
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-12 065	-18 993	12.614	**-18 444**
Variations des frais d'émissions de dettes activés			7	**7**
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2020			-22 111	**-22 111**
Au 31 décembre 2020	**9 216**	**-62 973**	**-1 053 283**	**-1 107 040**
Changements issus des flux de trésorerie des activités de financement	**-453**	**3 159**	**-157 271**	**-154 566**
Placements privés obligataires européens			-5 000	**-5 000**
Augmentation des dettes financières			-155 370	**-155 370**
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-453	3 159		**2 705**
Remboursement dettes financières IFRS 16			3 100	**3 100**
Changements sans contrepartie de trésorerie	**-1 854**	**32 341**	**-875**	**29 612**
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers prises en résultats (+/-)	-1 854	32 341		**30 487**
Variations des frais d'émissions de dettes activés			-206	**-206**
Variations dettes financières IFRS 16 depuis le 1 janvier 2021			-669	**-669**
Au 31 décembre 2021	**6 908**	**-27 473**	**-1 211 429**	**-1 231 994**

36. AVANTAGES DU PERSONNEL

Les collaborateurs engagés à partir du 1er janvier 2016 bénéficient d'un nouveau régime de pension complémentaire via une assurance-groupe du type cotisations définies.

Les collaborateurs en fonction au 31 décembre 2015 bénéficiaient d'un régime de pension complémentaire à prestations définies et se sont vus offrir le choix entre, d'une part, continuer à bénéficier du régime de pension à prestations définies existant ou, d'autre part, bénéficier du régime d'assurance-groupe de type cotisations définies à partir du 1er janvier 2016. Conformément à la loi, les collaborateurs ayant fait le choix du nouveau plan de type cotisations définies bénéficient d'une gestion dynamique de l'engagement de type prestations définies pour leur carrière passée. Le régime de pension complémentaire à prestations définies est maintenu pour les collaborateurs ayant décidé de continuer à en bénéficier.

A. RÉGIME À CONTRIBUTIONS DÉFINIES

Dans un plan de pension de type cotisation définie, les employeurs ne supportent pas de risques financiers ou actuariels directs. Néanmoins, ils restent exposés à différents risques, principalement le risque de rendement (la législation belge imposant en effet aux employeurs de garantir un rendement minimum qui pourrait être supérieur au rendement obtenu par la compagnie d'assurance).

De ce fait, et conformément à la norme IAS 19, la valeur actuelle de l'obligation et celle des actifs de ce plan de pension de type « Cotisations définies » ont également été évaluées et les écarts actuariels qui en découlent ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Au 31 décembre 2021, le montant concerné s'élève à 534 milliers €, la valeur actuelle de l'obligation étant évaluée à 4.788 milliers € et celle des actifs du plan à 4.254 milliers €.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/ déficit	Effet du plafond de l'actif[1]	(Actif)/ passif net
Au 31 décembre 2019	**2 740**	**-2 421**	**319**		**319**
Intégration du régime de pension complémentaire à contribution définie de Silversquare	37	- 27	10		10
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	934		934		934
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Réglement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	32	-25	7		7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**967**	**-25**	**941**		**941**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	223		223		223
Ajustements liés à l'expérience	171		171		171
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-58	-58		-58
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	**394**	**-58**	**336**		**336**
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**1 361**	**-83**	**1 277**		**1 277**
Cotisations effectués par l'employé					
Cotisations effectués par l'employeur		-912	-912		-912
Prestations servies des actifs du régime	-147	147	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**-147**	**-765**	**-912**		**-912**
Au 31 décembre 2020	**3 990**	**-3 296**	**694**		**694**
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	1 044	0	1 044		1 044
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Réglement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	29	-22	7		7
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**1 074**	**-22**	**1 052**		**1 052**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	-272		-272		-272
Ajustements liés à l'expérience	160		160		160
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-84	-84		-84
Changement de l'effet du plafond de l'actif					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	**-112**	**-84**	**-196**		**-196**
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**962**	**-106**	**856**		**856**
Cotisations effectués par l'employé					
Cotisations effectués par l'employeur		-1 015	-1 015		-1 015
Prestations servies des actifs du régime	-164	164	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**-164**	**-852**	**-1 015**		**-1 015**
Au 31 décembre 2021	**4 788**	**-4 254**	**534**		**534**

Les contributions attendues pour l'exercice 2022 pour ce plan sont estimées à 1.033 milliers €.

1 Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

B. RÉGIME À PRESTATIONS DÉFINIES

Ce régime prévoit le versement d'une pension de retraite et d'une pension de survivant. A la demande de l'affilié, les prestations peuvent être versées sous forme de capital.

Ce plan de pension est exposé à divers risques, notamment le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit, le risque de liquidité, le risque lié aux marchés des actions, le risque de change, le risque d'inflation, le risque de gestion, le risque de modification des pensions statutaires et le risque lié à l'évolution de l'espérance de vie. Une évaluation actuarielle est effectuée chaque année conformément à la norme IAS 19 par des actuaires indépendants.

La valeur actuelle de l'obligation et des actifs a évolué comme suit :

(en milliers €)	Valeur actuelle de l'obligation	Juste valeur des actifs du régime	Total (actif)/ déficit	Effet du plafond de l'actif[1]	(Actif)/ passif net
Au 31 décembre 2019	**10 672**	**-9 519**	**1 153**		**1 153**
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)					
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Réglement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	97	-86	11		11
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**209**	**-86**	**123**		**123**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	559		559		559
Ajustements liés à l'expérience	696		696		696
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		182	182		182
Changement de l'effet du plafond de l'actif (montants en intérêt net exclus)					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	**1 256**	**182**	**1 438**		**1 438**
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**1 465**	**97**	**1 562**		**1 562**
Cotisations effectués par l'employé	5	-5	-		-
Cotisations effectués par l'employeur	0	-20	-20		-20
Prestations servies des actifs du régime	-3	3	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**3**	**-23**	**-20**		**-20**
Au 31 décembre 2020	**12 140**	**-9 446**	**2 694**		**2 694**
Coût des services dans le compte de résultat					
Coût des services rendus (nets des cotisations effectuées par l'employé)	124		124		124
Coût des services passés (effet de réductions inclus)					
Réglement (gain)/perte					
Intérêt net sur le passif/(l'actif) net dans le compte de résultat					
Coût d'intérêt sur les obligations à prestations définies/produit d'intérêt sur actifs du régime/coût d'intérêt sur le plafond de l'actif	74	-57	17		17
Composantes du coût des prestations définies via le résultat	**198**	**-57**	**141**		**141**
Écarts actuariels résultant de					
Changements des hypothèses démographiques					
Changements des hypothèses financières	-716		-716		-716
Ajustements liés à l'expérience	-682		-682		-682
Rendement sur actifs du régime (montants en intérêt net exclus)		-755	-755		-755
Changement de l'effet du plafond de l'actif					
Réévaluation du passif/(actif) net en 'Autres éléments du résultat global'	**-1 398**	**-755**	**-2 153**		**-2 153**
Coût des prestations définies (montant total via le résultat et 'Autres éléments du résultat global')	**-1 200**	**-812**	**-2 012**		**-2 012**
Cotisations effectués par l'employé	5	-5	-		-
Cotisations effectués par l'employeur		-20	-20		-20
Prestations servies des actifs du régime	-3	3	-		-
Prestations servies directement par l'employeur					
Flux de trésorerie	**3**	**-23**	**- 20**		**-20**
Au 31 décembre 2021	**10 942**	**-10 280**	**662**		**662**

1 Si un actif net existe, il ne sera pas reconnu.

Le coût des services fournis est inclus dans la rubrique « Frais généraux de la Société » du compte de résultats IFRS.

Le taux de rendement effectif des actifs pour l'exercice 2021 est de +8,23%, calculé en pondérant les taux de rendement sur les assurances-groupe (branches 23 et 21). Les actifs du régime se répartissent de la manière suivante :

> Assurance de groupe (branche 21) : 2.579 milliers € (valeur actualisée des prestations d'assurance financées) ;
> Assurance de groupe (branche 23) : 7.701 milliers € investis dans des fonds dont les actifs se répartissent de la façon suivante : 46% actions, 56% obligations, 8% cash et autres placements.

La durée des obligations de pension pour les participants au plan est de 20 années. Les obligations de pension sont financées selon la méthode des unités de crédit projetées. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice 2021 est positif à hauteur de +812 milliers €. Pour l'exercice 2020, celui-ci était négatif à hauteur de -97 milliers €.
Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.2021	31.12.2020
Taux d'actualisation	0,90%	0,60%
Taux attendu d'augmentation des salaires	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu des actifs	0,90%	0,60%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,00%	1,70%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2022 pour ce plan sont estimées à 21 milliers €.

Une analyse de sensibilité de l'obligation de pension à la variation de différentes hypothèses a également été menée :

Paramètres	**Hypothèses**	**Impact sur la valeur actuelle de l'obligation**
Taux d'actualisation	0,50%	-9,90%
Taux d'actualisation	-0,50%	11,40%
Taux d'inflation	0,50%	10,90%
Taux d'inflation	-0,50%	-9,70%
Taux de croissance de salaires	0,50%	9,80%
Taux de croissance de salaires	-0,50%	-9,20%
Espérance de vie	+1 an	4,10%

37. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13[1]

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Befimmo évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5%[2] résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

A. VALORISATION À LA JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2021

Immeubles de placement (en milliers €)	Total	Niveau 3
Immeubles disponibles à la location	**2 432 111**	**2 432 111**
Bruxelles CBD et assimilé	1 495 937	1 495 937
Bruxelles décentralisé	64 283	64 283
Bruxelles périphérie	80 829	80 829
Flandre	390 965	390 965
Wallonie	221 316	221 316
Luxembourg ville	178 780	178 780
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	**390 695**	**390 695**
Immeubles détenus en vue de la vente	**13 133**	**13 133**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**2 835 939**	**2 835 939**

B. TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants[3] de la SIR publique pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille dont voici les éléments principaux :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien. Au sein du collège d'experts de Befimmo, cette technique est appliquée selon deux variantes :
  - Une méthode "classique" qui estime les revenus futurs nets de charges estimés par l'expert, sur la base des baux en cours et des éventuelles hypothèses de renégociation, indexés annuellement selon une hypothèse basée sur les perspectives du marché et actualisés selon un rythme reflétant à la fois l'état des marchés immobiliers et financiers et la qualité du locataire. La valeur résiduelle est calculée en capitalisant un revenu estimé de la relocation de l'immeuble, diminué d'un montant pour les travaux, la vacance locative et les coûts de commercialisation estimés pour la relocation sur la base des hypothèses définies.
  - Une méthode dite « Term & Reversion », consistant à calculer d'une part la valeur actualisée des revenus contractuellement fermes à la date d'évaluation et d'autre part la valeur résiduelle au terme des contrats en cours. La valeur actualisée des revenus est calculée sur base des revenus non indexés actualisés à un taux hors inflation ; tandis que la valeur résiduelle est calculée surface par surface de manière similaire à la méthode classique, également actualisée à un taux hors inflation.
- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.

1 Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16)

2 Niveau moyen des frais payés sur les transactions tels que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

3 Pour de plus amples informations, veuillez également consulter les conclusions de l'expert immobilier coordinateur, aux pages 51 and 52.

Ces méthodes de valorisation sont appliquées aux immeubles du portefeuille tenant compte du fait que ceux-ci sont utilisés de manière optimale (« highest and best use ») au niveau de leur affectation (ex. : un immeuble de bureau ayant un meilleur potentiel de valeur en affectation commerciale est valorisé compte tenu de la création de valeur potentielle liée à cette réaffectation).

Par ailleurs, les experts ont également tenu compte dans leur évaluation de la localisation des biens, de l'âge et l'état d'entretien du bâtiment, de la durée résiduelle des baux en cours et du taux de vacance (sur base des contrats de location signés). Toutes ces informations sont consultables dans le rapport de gestion aux pages 35 à 39.

Les résultats obtenus de l'utilisation de ces différentes méthodes de valorisation sont ensuite, en général, confrontés à des références de marché, notamment en termes de prix unitaires au m² ou de rendements initiaux sur contrats en cours.

Pour les projets en cours de développement et pour certains immeubles arrivant en fin de vie, leur valeur est généralement calculée selon une approche d'évaluation résiduelle, à savoir la capitalisation d'une valeur locative estimée du projet après sa rénovation/construction, éventuellement corrigée d'un gain ou d'une perte locative si le projet est déjà préloué, moins le montant des travaux restant à réaliser avant la livraison de l'immeuble, et le cas échéant une marge reflétant le risque de l'opération.

Lorsque des surfaces en projet sont prélouées, la partie prélouée et la durée de bail sont consultables à la page 41 de ce Rapport. D'autres informations au sujet de ces projets, comme le délai de construction estimé et le coût résiduel des travaux, sont également disponibles aux pages 41 à 44 de ce Rapport.

C. ÉVOLUTIONS DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE (NIVEAU 3)

(en milliers €)	
Balance d'ouverture au 31 décembre 2020	**2 713 974**
Variation de la juste valeur	5 757
Investissements	158 561
Acquisitions	55 985
Cessions	-98 337
Balance de clôture au 31 décembre 2021	**2 835 939**

Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice.

D. INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Information quantitative sur les valorisations à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)

BUREAUX	Juste valeur au 31.12.2021 (en milliers €)	Surfaces (en m²)	Techniques de valorisation	Données non observables	(moyenne pondérée)
Brussels CBD et similaire	1 495 937	331 651	Actualisation des cash-flows	Loyer annuel / Valeur locative par m²	217 €/m²
				Taux d'actualisation	2,27%
				Taux de capitalisation	4,03%
			Méthode de capitalisation	Loyer annuel / Valeur locative par m²	238 €/m²
				Taux de capitalisation	4,28%
			Valeur résiduelle	Loyer annuel / Valeur locative par m²	234 €/m²
				Taux de capitalisation	4,08%
Bruxelles décentralisé & périphérie	145 112	95 708	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / Valeur locative par m²	122 €/m²
				Taux de capitalisation	7,58%
Autres régions	612 282	258 111	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / Valeur locative par m²	152 €/m²
				Taux de capitalisation	4,44%
			Valeur résiduelle	Loyer annuel / Valeur locative par m²	107 €/m²
				Taux de capitalisation	8,24%
Luxembourg ville[1]	178 780	17 202	Méthode de capitalisation	Loyer annuel / Valeur locative par m²	
				Taux de capitalisation	
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	390 695	179 286	Valeur résiduelle	Loyer annuel / Valeur locative par m²	161 €/m²
				Taux de capitalisation	4,05%
TOTAL	**2 822 806**	**881 958**			

1 L'information n'a pas été divulguée pour les zones contenant 2 actifs ou moins.

E. SENSIBILITÉ DE L'ÉVALUATION AUX VARIATIONS DES PRINCIPALES « DONNÉES NON OBSERVABLES »

Une variation de + ou -5% des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de +145,5 millions € et -145,3 millions €.

Une variation de + ou -50 points de base des taux d'actualisation et de capitalisation (utilisés à la fois pour la méthode de capitalisation des revenus et pour celle d'actualisation des cash-flows futurs) générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de -322,7 millions € et +433,0 millions €.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et de taux de rendement des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

F. PROCESSUS DE VALORISATION

Afin de répondre aux exigences de préparation trimestrielle des états financiers du Groupe, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule également sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- En fin de trimestre, le Groupe transmet aux experts une information détaillée sur les opérations réalisées au cours du trimestre, principalement en termes de location (surfaces louées, loyers consentis, durée des baux, investissements à réaliser...) mais aussi sur les éventuelles acquisitions ou cessions de biens.
- Le Groupe rencontre ensuite chaque expert pour discuter des informations fournies et de leur perception du marché immobilier, et répondre aux questions que les experts pourraient se poser sur les biens du portefeuille.
- Les experts intègrent ensuite ces informations dans leurs modèles d'évaluation. En fonction de leur expérience du marché et des transactions (baux, acquisitions, etc.) qui ont lieu sur le marché, ils retiennent ou ajustent les paramètres de valorisation utilisés dans leurs modèles, notamment en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser dans les immeubles.
- Les experts donnent ensuite leurs évaluations individuelles du portefeuille immobilier sur la base de ces calculs. Celles-ci sont ensuite soumises à différents contrôles au sein du département d'investissement de Befimmo, afin d'aider le Groupe à comprendre les hypothèses utilisées par les experts dans leurs calculs. Ces hypothèses sont également partagées avec l'équipe de direction de Befimmo.
- Le tableau récapitulatif des évaluations individuelles des immeubles est transmis au service comptable pour la comptabilisation de la réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs enregistrées font l'objet de contrôles par le comité d'audit et les commissaires aux comptes avant que le conseil d'administration de Befimmo n'arrête les comptes.

38. ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021

38.1. ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE TIERS

38.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Befimmo s'engage, dans le cadre de différents baux, à prendre en charge les coûts des travaux de rénovation légère. En 2022, des travaux de rénovation d'un montant de 0,74 million € (hors TVA) seront effectués pour le bâtiment Empereur. En 2025, des travaux de rénovation d'un montant de 1,0 million € (hors TVA) seront effectués pour le bâtiment Poelaert. En outre, pour le bâtiment AMCA, des travaux de rénovation d'un montant de 0,18 million € (hors TVA) par an seront effectués jusqu'en décembre 2029.

Befimmo s'est engagée, dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à concevoir, construire et mettre à disposition de la Vlaamse Overheid une surface d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN

Dans le cadre du projet Paradis Express à Liège, Befimmo s'est engagée :

- aux termes du bail qu'elle a conclu pour une durée de 18 ans, à mettre à disposition du SPW une surface d'environ 11.500 m² de bureaux en construction ;
- dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 15 ans, à mettre à la disposition de l'ONEM une surface d'environ 3.000 m² de bureaux ;
- dans le cadre du bail qu'elle a conclu pour une durée de 9 ans, à mettre à la disposition de Deloitte une surface d'environ 2.500 m² de bureaux.

L'État belge dispose d'une option d'acquérir, à l'issue du bail de 27,5 ans, qui se terminera le 15 juin 2042, le Centre des Finances, Tour Paradis à Liège.

La Régie des Bâtiments dispose d'une option d'acquérir le Palais de justice sis Rathausplatz à Eupen, à l'issue du bail de 25 ans, qui prendra fin le 30 septembre 2043.

La Communauté flamande dispose, pendant toute la durée de son bail, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur l'immeuble sis rue aux Choux à Bruxelles.

BNP Paribas Fortis dispose, pendant toute la durée de ses baux respectifs, d'un droit de préférence en cas de cession du droit d'emphytéose sur les immeubles situés au Meir à Antwerpen et Vital De Costerstraat à Leuven.

En outre, certains locataires disposent de droits préférentiels pour la location d'espaces supplémentaires dans l'immeuble qu'ils occupent.

38.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Aucun.

38.1.3. Engagement d'acquérir

Dans le cadre de la prise de participation au capital de Silversquare Holding réalisée en décembre 2018, Befimmo a octroyé une option put sur le solde des actions détenues par les actionnaires. Elle dispose également d'une option call sur ces mêmes actions.

Befimmo a reçu des actionnaires les garanties habituelles pour ce type d'opération.

38.1.4. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo et ses filiales avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 263,3 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement aux projets ZIN, Quatuor et Paradis Express.

Engagements contractés par Befimmo Property Services pour compte de Befimmo ou de filiales :

Les principaux engagements contractés par Befimmo Property Services portent sur les différents contrats d'entretien, de maintenance et de garantie totale, de nettoyage et de gardiennage des immeubles qu'elle gère pour le compte de Befimmo ou de filiales. Ces engagements sont de durées variables en fonction des contrats et représentent un montant annuel de l'ordre de 4,0 millions € TVAC. Ces prestations sont en grande majorité refacturées aux locataires au travers des charges communes.

38.1.5. Mandats de commercialisation

Befimmo et ses filiales sont engagées vis-à-vis des différents agents, dans le cadre de mandats de locations et/ou de vente, à payer des honoraires conformes aux pratiques usuelles de marché.

38.1.6. Engagements vis-à-vis de tiers

Befimmo et ses filiales pourraient être amenées à remettre des offres de location ou d'investissement engageantes dont la durée de validité serait encore en cours à la date de clôture de l'exercice.

38.1.7. Engagements de Silversquare vis-à-vis de tiers

Silversquare s'est engagée à louer des espaces à des tiers dans différents immeubles (Louise, Europe, Stéphanie, Bailli) pour des durées initiales fermes allant jusqu'à 12 ans.

38.1.8. Autres engagements

Befimmo et ses filiales sont engagées pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de property management des immeubles Axento et Cubus, des contrats liés à la mise à disposition de services dans certains immeubles, des contrats de location à des tiers d'emplacements de parking, ou encore dans des contrats d'assurance.

38.2. RESTRICTIONS À LA CESSION

Aucun immeuble du portefeuille de la Société n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit. Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de la Société n'est grevé de restriction relative à la récupération de ses revenus.

Cependant, pour permettre au Groupe de bénéficier de conditions de financement intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet de cessions de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait l'objet d'une cession de redevances d'usufruits futures à un organisme financier. Ces immeubles ne peuvent dès lors être cédés ou transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de trois immeubles dans le portefeuille de Fedimmo : Avenue des Arts, rue du Gouvernement provisoire et rue Lambermont à Bruxelles.

38.3. GARANTIES ÉMISES

(en milliers €)		**31.12.2021**	**31.12.2020**
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	22 130	11 373
Gages sur fonds de commerces et autres actifs	Garantie réelle	1 300	1 300
Garanties locatives	Garantie bancaire	1 700	1 700
Garanties émises à la clôture de l'exercice		**25 130**	**14 373**

Befimmo a émis une garantie bancaire d'un montant de 0,5 million € au profit de BAC pour couvrir ses engagements pris aux termes du contrat d'emphytéose pour l'immeuble Gateway.

Befimmo a émis une garantie de 1,04 million €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion de travaux, pour mettre à disposition du Service public fédéral Justice un Palais de Justice sis Rathausplatz à Eupen.

En 2017, Befimmo avait émis une garantie de 0,9 million € au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale afin de garantir la bonne exécution des travaux constitutifs de la charge d'urbanisme en nature à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du projet Quatuor. Les travaux portent sur la rénovation de la maison d'enfants Reine Marie Henriette située 14 rue de la Flèche à Bruxelles.

En 2020, Befimmo a émis une garantie de 8,4 millions € en faveur des Autorités flamandes pour couvrir la bonne exécution de la conception, de la construction et de la location d'environ 70.000 m² de bureaux dans le projet ZIN.

En 2021, Befimmo a émis une garantie de 9,1 millions € en faveur d'une des acheteurs de la partie résidentielle du projet Paradis Express pour couvrir la bonne exécution des travaux. Cette garantie est réduite progressivement suivant les travaux réalisés.

Dans le cadre de acquisition de l'immeuble Eprit Courbevoie, en 2021, Befimmo a émis une garantie de 1,7 million € pour couvrir le paiement des constructions restantes. Le montant de la garantie est réduit du montant des paiements effectués.

Les garanties locatives et gages sur fonds de commerces et sur autres actifs sont constitués par Silversquare dans le cadre de contrats de location en tant que preneur de surfaces de bureaux et du financement de travaux dans ces surfaces.

39. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des Administrateurs et des membres du Comité de direction de Befimmo SA.

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

La Société a octroyé des avantages long terme au cours des exercices 2020 et 2021, sous la forme d'un plan de Performance Stock Units. Pour la description de ce plan, veuillez-vous reporter aux pages 148 à 153 du rapport de gestion.

EXERCICE 31.12.2021 (en €) **Nom**	**Avantages court terme (salaires, bonus)[1]**	**Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)**
Vincent Querton	106 250	
Anne-Marie Baeyaert	55 000	
Sophie Goblet	85 000	
Sophie Malarme-Lecloux	79 500	
Wim Aurousseau	47 500	
Benoît De Blieck (en tant qu'Administrateur)	0	
Alain Devos	95 250	
Etienne Dewulf	82 000	
Kurt De Schepper	79 500	
Amand-Benoît D'Hondt (jusqu'avril 2021)	19 167	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	182 654	35 771
dont variable	*0*	
Jean-Philip Vroninks/ Revron GCV	448 772	42 477
dont variable	*150 000*	
Autres membres du Comité exécutif	1 254 648	200 351
dont variable	*330 000*	
Total	**2 535 241**	**278 599**

EXERCICE 31.12.2020 (en €) **Nom**	**Avantages court terme (salaires, bonus)[1]**	**Avantages postérieurs à l'emploi (pensions, etc.)**
Alain Devos	144 500	
Anne-Marie Baeyaert	67 500	
Sophie Goblet	100 000	
Sophie Malarme-Lecloux	91 500	
Wim Aurousseau	60 000	
Etienne Dewulf	96 000	
Amand Benoît D'Hondt (à partir du 1er septembre 2020)	16 667	
Kurt De Schepper	80 000	
Benoît Godts (jusqu'au 1er septembre 2020)	59 833	
Vincent Querton	89 500	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	767 963	117 037
portion variable	*300 000*	
Autres membres du Comité de direction	1 368 960	196 040
portion variable	*460 000*	
Total	**2 942 423**	**313 077**

1 Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).

Rapport du Commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE BEFIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Befimmo sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les notes aux états financiers consolidés formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 28 avril 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 5 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Befimmo sa, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le tableau des flux de trésorerie consolidés, l'état consolidé des variations de capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à 2.982.289 milliers € et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 86.238 milliers €.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement (y compris les immeubles disponibles à la location et les immeubles qui sont construits ou développés pour le compte du Groupe en vue d'être loués) représentent un part significative (95,93% fin décembre 2021) du bilan du Group.

Comme il est stipulé dans les règles d'évaluation, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, conformément à la norme IAS 40 - « Immeubles de placement », selon laquelle les changements de juste valeur sont inclus dans le compte de résultats.

Les justes valeurs de ces immeubles de placement appartiennent au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, défini dans la norme IFRS 13 — « Évaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (rendement, potentiel locatif futur,...).

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

La Société engage des experts externes pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement. Nous avons (avec le l'expertise de nos propres experts immobiliers internes) évalués les rapports des évaluateurs externes.

Plus précisément, nous avons :

- Analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des évaluateurs externes ;
- Vérifié sur la base d'un échantillon l'intégrité des données (revenus locatifs contractuels, durée du contrat,...) utilisées dans leurs calculs ;
- Évalué sur base d'échantillons les modèles, ainsi que les hypothèses et les paramètres utilisés dans leurs rapports (rendements, valeur locative estimée,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note 19 aux comptes consolidés.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;

- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION ET AUX AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Key Figures 2021
- Rapport Financier
- EPRA Best Practices
- Annexe III - Alternative Performance Measures

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (https://www.fsma.be/fr/data-portal).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (https://www.fsma.be/fr/data-portal) de Befimmo sa au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

AUTRES MENTIONS

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 25 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL

Commissaire

Représentée par

Christel Weymeersch *
Partner

*Agissant au nom d'une SRL

22CW0116

Compte de résultats statutaire (en milliers €)

		31.12.2021	31.12.2020 (Retraité)	31.12.2020
I.	(+) Revenus locatifs	59 277	73 481	73 481
III.	(+/-) Charges relatives à la location	-406	192	192
RÉSULTAT LOCATIF NET		**58 872**	**73 673**	**73 673**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	11 583	15 685	15 685
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12 978	16 679	16 679
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 787	-17 305	-17 305
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	134	460	460
RÉSULTAT IMMOBILIER		**69 779**	**89 191**	**89 191**
IX.	(-) Frais techniques	-13 315	-16 859	-16 859
X.	(-) Frais commerciaux	-2 126	-1 462	-1 462
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 227	-1 671	-1 671
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-4 202	-3 122	-3 122
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-2 159	-3 739	-3 739
	(+/-) Charges immobilières	**-24 028**	**-26 855**	**-26 855**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**45 750**	**62 337**	**62 337**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-15 684	-11 100	-11 100
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-1 692
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**30 067**	**51 237**	**49 545**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 501	-296	-296
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	91 927	32 083	32 083
XIX.	(+) Autres résultats sur portefeuille	-4 899	-1 692	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**121 596**	**81 332**	**81 332**
XX.	(+) Revenus financiers	6 995	4 033	4 033
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	-15 327	-17 736	-17 736
XXII.	(-) Autres charges financières	-3 703	-2 532	-2 532
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	30 579	-17 682	-17 682
	(+/-) Résultat financier	**18 543**	**-33 917**	**-33 917**
	Quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-49 336	10 814	10 814
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**90 803**	**58 229**	**58 229**
XXIV.	(-) Impôts des sociétés	-434	-449	-449
	(+/-) Impôts	**-434**	**-449**	**-449**
RÉSULTAT NET		**90 370**	**57 779**	**57 779**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		**3.34**	**2.14**	**2.14**
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables		2 034	-1 506	-1 506
RÉSULTAT GLOBAL		**92 404**	**56 274**	**56 274**

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Bilan statutaire (en milliers €)

ACTIF		31.12.2021	31.12.2020
I.	**Actifs non courants**	**2 779 802**	**2 677 358**
B.	Immobilisations incorporelles	6 019	3 636
C.	Immeubles de placement	1 569 521	1 462 465
D.	Autres immobilisations corporelles	4 607	1 997
E.	Actifs financiers non courants	210 104	127 939
F.	Créances de location-financement	3 949	3 815
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	985 604	1 077 506
II.	**Actifs courants**	**128 787**	**71 373**
B.	Actifs financiers courants	87 174	42 102
D.	Créances commerciales	25 250	24 912
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	10 335	789
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	880	1 781
G.	Comptes de régularisation	5 147	1 790
TOTAL DE L'ACTIF		**2 908 589**	**2 748 731**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31.12.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		**1 640 588**	**1 598 131**
A.	Capital	398 357	398 356
B.	Primes d'émission	861 905	861 905
C.	Réserves	324 010	325 530
D.	Résultat net de l'exercice[1]	56 316	12 340
PASSIFS		**1 268 002**	**1 150 600**
I.	**Passifs non courants**	**820 799**	**684 888**
A.	Provisions	987	3 435
B.	Dettes financières non courantes	790 750	616 450
	a. Établissements de crédit	418 925	194 613
	c. Autres	371 825	421 836
C.	Autres passifs financiers non courants	27 081	62 973
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 981	2 031
II.	**Passifs courants**	**447 203**	**465 712**
A.	Provisions	2 795	1 975
B.	Dettes financières courantes	379 429	375 037
	a. Établissements de crédit	10 300	6 765
	c. Autres	369 129	368 272
D.	Autres passifs financiers courants	32 053	69 235
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	32 053	69 235
E.	b. Autres	1 677	3 650
F.	Autres passifs courants	30 857	15 816
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**2 908 589**	**2 748 731**

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

1 La différence entre le « Résultat net de l'exercice » de l'État statutaire de la situation financière et le « Résultat net » de l'État statutaire du résultat global représente l'acompte sur dividende.

Note sur les fonds propres statutaires

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, le rapport du Commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent Rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le Commissaire a produit un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SA.

Le lecteur est invité à se référer à la page 103 et 104 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

Befimmo applique, depuis le 31 décembre 2020, les recommandations relatives à l'obligation de la distribution du résultat, à l'affectation du résultat et à la limitation de la distribution du résultat publiées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers en juillet 2020.

L'approche full *look through* est une méthode par laquelle la société mère (Befimmo SA) considère le résultat de ses filiales comme s'il s'agissait de son propre résultat direct au cours du même exercice, y compris l'affectation à ses réserves statutaires, pour le calcul de ses réserves statutaires et l'obligation de distribution du résultat.

Les variations des capitaux propres avant et après l'affectation proposée du résultat pour de l'exercice 2021 se présentent comme suit :

(en milliers €)	A. Capital	a. Capital souscrit (+)	b. Frais d'augmentation de capital (-)	B. Primes d'émission	C. Réserves	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	b2. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	h. Réserve pour actions propres (-)	j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)	m. Autres réserves (+/-)	n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	D. Résultat de l'exercice	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2020 (Avant affectation du résultat)	**398 356**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**325 530**	**180 967**	**470**	**-40 643**	**-78 477**	**-2 888**	**21 113**	**244 987**	**12 340**	**1 598 131**
Affectation du résultat 2020 aux réserves					12 340	15 893	-2 373	-14 405				13 493	-12 340	
Solde de dividende de l'exercice 2020					-15 407							-15 407		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2020 (Après affectation du résultat)	**398 356**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**322 463**	**196 861**	**-1 903**	**-55 049**	**-78 477**	**-3 156**	**21 113**	**243 073**	**-**	**1 582 724**
Contrat de liquidité					-965				-956			-9		
Autres éléments du résultat global					2 043					2 043				
Acompte sur dividende de l'exercice 2021													-34 054	
Affectation des réserves suite à la cession des biens immobiliers - immeubles de placement (recommandations FSMA)					-	-14 544						14 544		
Plan de Performance Stock Units					469						469			
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021 (Avant affectation du résultat)	**398 357**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**324 010**	**182 316**	**-1 903**	**-55 049**	**-79 433**	**-1 114**	**21 583**	**257 609**	**56 316**	**1 640 588**
Affectation du résultat 2021 aux réserves[1]					56 316	10 738	-9 762	34 095		310		20 935	-56 316	
Solde de dividende de l'exercice 2021[1]					-15 690							-15 690		
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2021 (Après affectation du résultat)	**398 357**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**364 635**	**193 054**	**-11 664**	**-20 953**	**-79 433**	**-804**	**21 583**	**262 853**	**-**	**1 624 897**

1 Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2022.

Le tableau ci-dessous s'entend après affectation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés (en milliers €)		**31.12.2021**
ACTIF NET		**1 640 588**
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	413 277
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	803 148[1]
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	193 054[2]
(+)	Réserve du solde positif de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	-20 953
(+/-)	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-804
(-)	Réserve pour actions propres	-79 433
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		**1 308 289**
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE		**332 299**

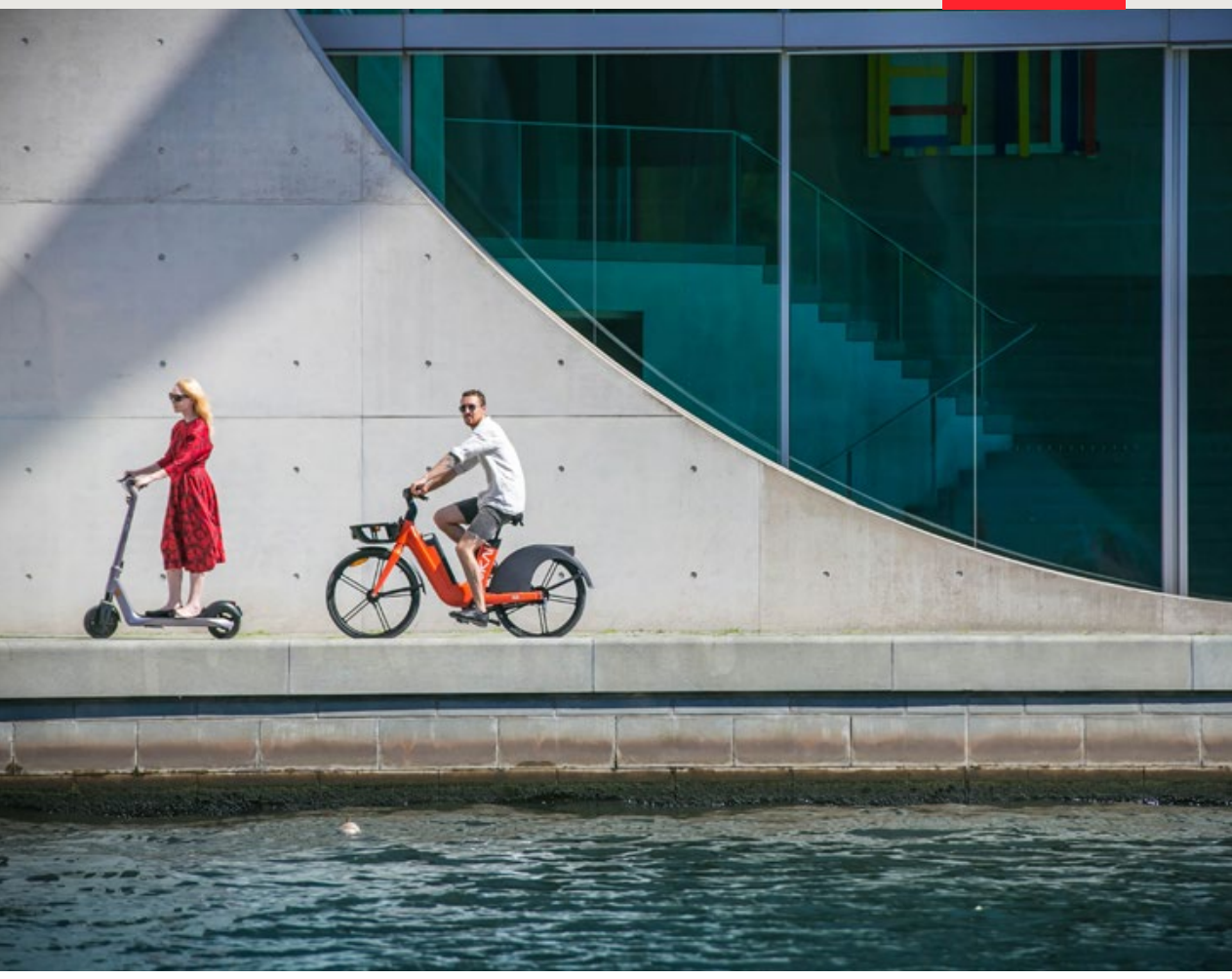
Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) (en milliers €)		**31.12.2021**
RÉSULTAT NET[3]		**44 146**
(+)	Amortissements	2 944
(+)	Réductions de valeur	1 110
(-)	Reprises de réductions de valeur	-83
(+/-)	Autres éléments non monétaires	33 125
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-6 545
(+/-)	Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-5 520
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		**69 177**
LIMITATION LIÉE À L'ART. 7:212 DES FILIALES (B)		**-8 165**
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées[4] sur biens immobiliers durant l'exercice	9 729
(-)	Plus-values réalisées[1] sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-41 254
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-
PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (C)		**-**
TOTAL (A+B + C) X 80%		**48 810**
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)		**-**
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		**48 810**

Le pay-out ratio (par rapport à l'EPRA earnings consolidé) de 2021 s'établit à 80,0%, par rapport à 80,0% en 2020.

1 Le montant de 803.148 milliers € repris dans le calcul de l'article 7:212 représente les primes d'émissions non distribuables. La différence de 58.757 milliers € par rapport au montant total des primes d'émission a été rendu distribuable par approbation de l'Assemblée.
2 Calculé sur base de la juste valeur des biens immobiliers, y compris les variations de la juste valeur des immeubles de placement des filiales.
3 Résultat net de Befimmo SA et l'ensemble des filiales considérées pour l'application de l'approche full look through.
4 Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

05

États non-financiers.



05

États non-financiers.

FONDATIONS ESG: INDEX DU CONTENU GRI 245

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 248

1. Recommandations de la TCFD 248
2. Indicateurs environnementaux 252
3. Méthodologie 260

PERFORMANCE SOCIALE 264

1. Engagement envers les parties prenantes 264
2. Indicateurs sociaux 269

GOUVERNANCE 273

PLAN D'ACTIONS 2030 274

RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE 276

Fondations ESG: Index du Contenu GRI

Déclaration d'utilisation	Befimmo a rapporté les informations citées dans cet index du contenu GRI pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 en se référant aux normes GRI (GRI Standards).
GRI 1 utilisé	GRI 1: Principes généraux 2021

Norme GRI	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
GRI 2 : Informations générales 2021	2-1	Détails de l'organisation	278		
	2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité de l'organisation	286		
	2-3	Période de reporting, fréquence et point de contact	286		
	2-4	Retraitement des informations	287		
	2-5	Assurance externe	276	V	
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	17, 35, 45		
	2-7	Salariés	85, 269		
	2-8	Travailleurs non-salariés	269		
	2-9	Structure et composition de la gouvernance	130		
	2-10	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	138		5,16
	2-11	Présidence de la plus haute instance de gouvernance	138		16
	2-12	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	138		
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	138		
	2-14	Rôle de la plus haute instance de gouvernance dans le rapport de durabilité	57		
	2-15	Conflits d'intérêts	163		16
	2-16	Communication des préoccupations critiques	160		
	2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	131		4,16
	2-18	Évaluation de la performance de la plus haute instance de gouvernance	139		
	2-19	Politiques de rémunération	141, 148		
	2-20	Processus de détermination de la rémunération	148		
	2-21	Ratio annuel de rémunération totale	271		
	2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	20, 54		16
	2-23	Engagements politiques	64		16
	2-24	Mise en œuvre des engagements politiques	64		16
	2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	60, 61, 140		16
	2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	61, 62, 160		16
	2-27	Respect des lois et des règlements	61, 87, 272		16
	2-28	Associations de membres	264		17
	2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	264		17
	2-30	Conventions collectives	87		8
GRI 3 : Sujets importants 2021	3-1	Processus de détermination des sujets importants	60		
	3-2	Liste des sujets importants	62		
	3-3	Gestion des sujets importants	60, 274		
GRI 201 : Performance économique 2016	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	94, 184	V[2]	1,5,8
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	180, 248	V[2]	8,13
	201-3	Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	223, 225	V[2]	8
GRI 205 : Anti-corruption 2016	205-2	Communication et formation sur les politiques et procédures de lutte contre la corruption	64		16
	205-3	Incidents de corruption confirmés et mesures prises	0 incidents		16
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1	Actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, antitrust et pratiques monopolistiques.	0 actions en justice		16

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 276 du présent Rapport.

2 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport du Commissaire page 234).

GRI 302 : Énergie 2016	302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	253	V	7,8,12,13
	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	253		7,8,12,13
	302-3	Intensité énergétique	253	V	7,8,12,13
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	253		7,8,12,13
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	253		7,8,12,13
GRI 303 : Eau et Effluents 2018	303-3	Prélèvement d'eau	77		6,12
	303-5	Consommation d'eau	257	V	6,12
GRI 305 : Émissions 2016	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	252	V	3,12,13,15
	305-2	Émissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	252	V	3,12,13,15
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	252	V	3,12,13,15
	305-4	Intensité des émissions de GES	252	V	13,15
	305-5	Réduction des émissions de GES	252		13,15
GRI 306 : Déchets 2020	306-1	Production de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	78		3,6,11,12
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	78		3,8,11,12
	306-3	Déchets produits	258	V	3,6,11,12
	306-4	Déchets détournés de l'élimination	258	V	3,11,12
	306-5	Déchets dirigés vers l'élimination	258	V	3,6,11,12
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères environnementaux	66		12
	308-2	Incidences environnementales négatives dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	66		12
GRI 401 : Emploi 2016	401-1	Embauche de nouveaux employés et rotation des employés	88, 271	V	5,8,10
	401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel.	87		3,5,8
GRI 402 : Relations de travail/ management 2016	402-1	Périodes de préavis minimales concernant les changements opérationnels	87		8
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018	403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	89		3,8
	403-3	Services de santé au travail	89		3,8
	403-4	Participation, consultation et communication des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	89		3,8,16
	403-5	Formation des travailleurs en matière de santé et de sécurité au travail	89, 90		3,4,8
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	89		3
	403-7	Prévention et atténuation des effets sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	89		3,8
	403-8	Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	89		3,8
	403-9	Accidents du travail	90, 272	V	3,8,16
	403-10	Mauvaise santé liée au travail	272		3,8,16
GRI 404 : Formation et éducation 2016	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	88, 270	V	4,5,8,10
	404-2	Programmes d'amélioration des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	87		8
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'évaluations régulières de leur performance et de leur développement de carrière.	270	V	5,8,10
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	88, 269		5,8
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	88, 271	V	5,8,10
GRI 406 : Non-discrimination 2016	406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises	87		5,8,16
GRI 407 : Liberté d'association et négociation collective 2016	407-1	Activités et fournisseurs pour lesquels le droit à la liberté d'association et à la négociation collective peut être menacé	64, 66, 87		8
GRI 408 : Travail des enfants 2016	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	64, 66, 87		5,8,16
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	64, 66, 87		5,8
GRI 413 : Communautés locales 2016	413-1	Opérations avec engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	93	V	4,17
	413-2	Opérations ayant des impacts négatifs réels et potentiels importants sur les communautés locales	93		1

GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	66		5,8,16
	414-2	Impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	66		5,8,16
GRI 415 : Politique publique 2016	415-1	Contributions politiques	265		16,17
GRI 416 : Santé et sécurité des clients 2016	416-1	Évaluation des impacts sur la santé et la sécurité des catégories de produits et de services	92, 272	V	3
	416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	92, 272	V	16
GRI 417 : Marketing et étiquetage 2016	417-1	Exigences en matière d'information et d'étiquetage des produits et services	81, 259		12
	417-2	Incidents de non-conformité concernant l'information et l'étiquetage des produits et services	0 incidents		16
	417-3	Incidents de non-conformité concernant les communications commerciales	0 incidents		16
GRI 418 : Vie privée des clients 2016	418-1	Plaintes fondées concernant des atteintes à la vie privée des clients et des pertes de données sur les clients	64, 167		16

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Catégorie	Déclaration		Référence	Assurance externe[1]	ODD
Environnement	CRE1	Intensité énergétique des immeubles	253	V	7,8,12,13
	CRE2	Intensité eau des immeubles	257	V	6,8,12
	CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	253	V	13,15
Responsabilité produit	CRE8	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en redéveloppement	259	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur. Le rapport se trouve en page 276 du présent Rapport.

Performance environnementale

Recommandations de la TCFD

GOUVERNANCE	STRATÉGIE	GESTION DES RISQUES	INDICATEURS ET OBJECTIFS
Décrire la gouvernance de l'organisation en matière de risques et d'opportunités liés au climat.	Décrire les impacts réels et potentiels des risques et opportunités liés au climat sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'organisation lorsque ces informations sont importantes.	Décrire comment l'organisation identifie, évalue et gère les risques liés au climat.	Décrire les indicateurs et objectifs utilisés pour évaluer et gérer les risques et les opportunités liés au climat lorsque ces informations sont importantes.

GOUVERNANCE

Surveillance du Conseil

Le Conseil d'administration oriente la stratégie ESG, y compris les aspects liées au climat et à la durabilité. Il fixe et approuve les budgets et les décisions majeures liées à cette stratégie.

Le Comité d'audit est responsable du suivi de la gestion des risques, tandis que le Comité de Nomination et de Rémunération est chargé de déterminer la rémunération variable des membres du Comité exécutif liée aux objectifs ESG.

Surveillance du Management

La Cellule ESG se compose de sept personnes dont les quatre membres du Comité exécutif (le CEO, le CFO, la COO et la General Counsel & Secretary General). Le Head of Environmental Management (HEM), la Head of Transformation & Impact (HT&I) et la Head of Human Resources (HHR) (à partir de 2022) font également partie de cette Cellule. Cette Cellule se réunit au moins trois fois par an. Les sujets liés au développement durable sont également abordés toutes les deux semaines lors des réunions du Comité exécutif et des Managers.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Gouvernance		
a)	Décrire la manière dont le conseil d'administration supervise les risques et opportunités liés au changement climatique.	CDP question C1.1b Structure de gouvernance ESG, p.57
b)	Décrire le rôle du management dans l'évaluation et la gestion des risques liés au changement climatique.	CDP questions C1.2, C1.2a Structure de gouvernance ESG, p.57

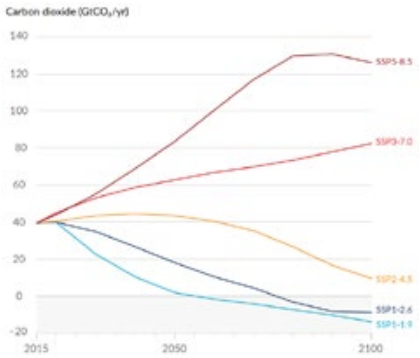
STRATÉGIE ET GESTION DES RISQUES

Depuis la révolution industrielle, l'accumulation des gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau sans précédent a conduit à un changement climatique aux conséquences multiples. Par ailleurs, afin de limiter le réchauffement climatique à moins de 1,5°C et ainsi limiter ses conséquences, des politiques sont progressivement mises en place pour orienter l'économie vers une transition bas carbone.

Ces tendances introduisent deux types de risques et d'opportunités :

- physiques : risques et opportunités liés à l'exposition aux conséquences physiques du changement climatique (élévation du niveau de la mer, dômes de chaleur, sécheresses, etc.)
- transition : conséquences de la transition vers un monde à faible émission de carbone (évolutions réglementaires, politiques, du marché, etc.)

ÉMISSIONS ANNUELLES FUTURES DE CO_2 À TRAVERS CINQ SCÉNARIOS ILLUSTRATIFS (SOURCE : 6ÈME RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



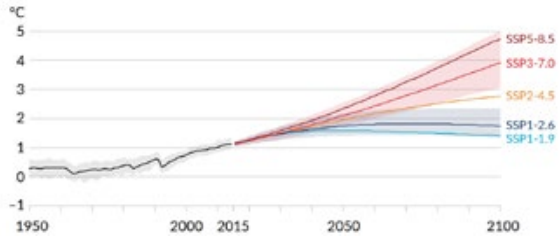
Risques et opportunités physiques

Le portefeuille de Befimmo est de plus en plus exposé aux conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les tempêtes et la grêle. Ces conditions climatiques sont de plus en plus fréquentes et rudes. Cette évolution pousse la Société à prendre des mesures préventives, car elles affectent à la fois la robustesse des immeubles et la sécurité des occupants.

Afin de comprendre dans quelle mesure le portefeuille core de Befimmo est exposé à de futurs modèles météorologiques et risques naturels, la Société mène actuellement une analyse à l'aide de l'outil GRESB. Cet outil utilise la base de données « Munich Re » comme source d'information. L'analyse du risque physique est basée sur trois scénarios climatiques scientifiques adoptés par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) :

- RCP2.6 : augmentation de la température moyenne mondiale de 1,3 à 2,4°C
- RCP4.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 2,1 à 3,5°C
- RCP8.5 : augmentation de la température moyenne mondiale de 3,3 à 5,7°C

CHANGEMENT DE LA TEMPÉRATURE DE SURFACE MONDIALE PAR RAPPORT À 1850-1900 (SOURCE : 6ÈME RAPPORT DU GIEC / GROUPE DE TRAVAIL I)



La réponse de Befimmo aux impacts physiques est la suivante :

- réaliser une évaluation des risques climatiques physiques afin de déterminer quels actifs core doivent être mis à niveau
- pour chaque actif critique, effectuer une évaluation afin de déterminer les mesures à prendre pour atténuer les risques identifiés
- sécuriser le risque par des polices d'assurance couvrant le portefeuille contre la perte de loyer due à des catastrophes naturelles comme les inondations, les incendies et les tempêtes, avec une valeur totale assurée au moins aussi élevée que la valeur du bilan des actifs

Risques et opportunités liés à la transition

La COP21 (2015) a permis de fixer un objectif de stabilisation du réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement inférieur » à 2°C d'ici 2100 (par rapport à la température de l'ère préindustrielle) et même de viser à limiter cette hausse de température à 1,5°C.

Le 13 novembre 2021, la COP26 s'est conclue à Glasgow par l'adoption par tous les pays du Pacte de Glasgow pour le climat afin de maintenir l'objectif de 1,5°C et de finaliser les éléments en suspens de l'Accord de Paris.

Le Pacte de Glasgow pour le climat, associé à l'ambition et à l'action accrues des pays, signifie que l'objectif de 1,5°C reste en vue et permet d'intensifier les actions visant à faire face aux impacts climatiques, mais il ne pourra être atteint qu'au prix d'efforts mondiaux concertés et immédiats.

La réalisation de ces objectifs au niveau européen impliquerait une réduction de 80 à 95% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport aux niveaux d'émission de 1990. Cependant, l'Europe peine à maintenir cet objectif ambitieux, ce qui a conduit le Conseil européen, fin 2020, à relever l'objectif européen de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2030. Cet objectif européen, initialement fixé à -40%, a ensuite été adapté à -55% afin d'atteindre l'objectif de limitation de la hausse des températures à 1,5°C. Selon l'analyse d'impact de la Commission européenne, les efforts les plus importants pour atteindre l'objectif de -55% doivent provenir des secteurs du bâtiment et de la production d'électricité. L'engagement de la Belgique dans ce processus a conduit à l'élaboration d'une stratégie bas carbone pour 2050. Pour le secteur tertiaire, chaque région vise à disposer d'un parc immobilier énergétique ou neutre en carbone d'ici 2050 en termes de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et d'éclairage.

Ces objectifs européens vont certainement accélérer les rénovations parmi les portefeuilles d'immeubles. Une entreprise qui ne prend pas en compte les risques climatiques peut subir des pertes financières et de réputation. Les actifs perdront de leur attrait, car les occupants ne recherchent plus seulement des espaces de travail confortables et esthétiques. La tendance mondiale des occupants à défier les propriétaires en termes de performance environnementale de leurs immeubles augmente rapidement. Une diminution de l'attractivité des actifs pourrait donc réduire le potentiel de location des immeubles, entraînant en fin de compte une diminution des revenus et de la valeur de la Société. Outre la prise de conscience du changement climatique, les considérations de coût liées à l'augmentation des taxes environnementales influencent également le comportement des occupants.

La réponse de Befimmo aux impacts de transition est la suivante :

- surveillance continue et conformité aux lois et normes applicables
- participer aux organismes du secteur pour suivre de près les législations émergentes et analyser en permanence les préférences des occupants
- évaluer l'empreinte carbone de la Société sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, définir une stratégie pour la réduire et identifier les leviers d'action

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD	Déclarations de Befimmo
Stratégie	
a) Décrire les risques et opportunités identifiés à court, moyen et long terme.	CDP questions C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b) Décrire l'impact de ces risques et opportunités sur les activités, la stratégie et la planification financière de l'entreprise.	CDP questions C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4, C3.4a
c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation vis-à-vis de différents scénarios, y compris un scénario 2°C ou inférieur.	CDP questions C3.2, C3.2a Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.70
Gestion des risques	
a) Décrire les processus d'identification et d'évaluation des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b) Décrire les processus de gestion des risques climatiques.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des risques climatiques sont intégrés dans le système de gestion des risques général de l'entreprise.	CDP questions C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATEURS ET OBJECTIFS

Le détail de nos émissions figure dans la section « Contribuer à l'atténuation du changement climatique » en pages 70 et 252 du présent Rapport. Notre plus récent questionnaire CDP sur le climat contient des détails sur les méthodologies, l'atténuation du changement climatique et les efforts d'adaptation au changement climatique. Les deux documents sont disponibles sur le site internet de Befimmo.

DÉCLARATIONS PERTINENTES

Déclarations recommandées de la TCFD		Déclarations de Befimmo
Indicateurs et objectifs		
a)	Publier les indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités climatiques dans le cadre de la stratégie d'investissement et du processus de gestion des risques.	CDP questions C4.2, C4.2b, C9.1
b)	Publier des indicateurs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et risques associés sur les scopes 1 et 2, et si pertinent, le scope 3.	CDP questions C6.1, C6.3, C6.5 Contribuer à l'atténuation du changement climatique, p.70 Indicateurs environnementaux, p.252
c)	Décrire les objectifs fixés pour gérer les risques et opportunités liés au climat, ainsi que les résultats atteints dans la poursuite de ces objectifs.	CDP questions C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Indicateurs environnementaux

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

EMPREINTE CARBONE

	Catégories du GHG Protocol	Unités	GRI Standard	Vérification externe	2021	2018
Scope 1	Installations de l'entreprise	tCO_2e	305-1	V	3 245	4 851
	Véhicules de l'entreprise	tCO_2e	305-1	V	195	240
	Fuites de réfrigérants	tCO_2e	305-1	V	1 615	1 615
Scope 2	Électricité - market-based and location-based	tCO_2e	305-2	V	155	310
Scope 3	Biens et services achetés	tCO_2e	305-3	V	5 580	3 910
	Biens d'équipement	tCO_2e	305-3	V	157 880	20 840
	Activités liées aux carburants et à l'énergie	tCO_2e	305-3	V	120	330
	Transport et distribution en amont	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Déchets générés par les opérations	tCO_2e	305-3	V	1 606	2 675
	Voyages d'affaires	tCO_2e	305-3	V	1	45
	Déplacements des employés	tCO_2e	305-3	V	15	40
	Actifs loués en amont	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Transport et distribution en aval	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Transformation des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Utilisation des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Traitement de fin de vie des produits vendus	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Actifs loués en aval	tCO_2e	305-3	V	8 705	7 425
	Franchises	tCO_2e	305-3	V	Exclu (non pertinent)	Exclu (non pertinent)
	Investissements	tCO_2e	305-3	V	95	0

ÉMISSIONS CO_2E LIÉES AUX ACTIVITÉS PROPRES À BEFIMMO

	Unités		2021	2020	2019	2018
Surface Befimmo corporate	m^2	V	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00
# personnes (PP)	#	V	98,20	83,42	82,78	77,52
Total des émissions liées à l'énergie directe	**tCO_2e**	V	**274,44**	**234,68**	**314,98**	**320,97**
Dont émissions totales chauffage Befimmo (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,93	17,52	18,63	18,10
Émissions PP (chauffage)	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Émissions par m^2 (chauffage)	$kgCO_2e/m^2$	V	13,75	10,50	11,17	10,85
Dont émissions voitures diesel[1]	tCO_2e	V	195,98	184,05	247,22	278,48
Dont émissions voitures essence et GNC[1]	tCO_2e	V	50,72	32,92	49,01	24,39
Dont émissions voitures électriques[1]	tCO_2e	V	4,81	0,19	0,12	-
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	**tCO_2e**	V	**22,69**	**17,29**	**18,83**	**18,02**
Dont émissions totales électricité Befimmo (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,69	17,29	18,72	17,91
Émissions PP	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Émissions par m^2	kg/m^2	V	13,60	10,36	11,22	10,74
Total des émissions liées aux voyages et à la consommation de papier	**tCO_2e**	V	**1,72**	**1,68**	**63,19**	**30,86**
Avion courte distance	tCO_2e	V	-	0,37	4,38	1,69
Avion longue distance	tCO_2e	V	1,09	-	54,73	25,18
Train à grande vitesse	tCO_2e	V	0,02	0,52	0,66	0,79
Voitures autres que Befimmo	tCO_2e	V	-	-	1,42	0,97
Consommation de papier	tCO_2e	V	0,61	0,79	2,00	2,23

1 Ce tableau des facteurs d'émissions se trouve dans la méthodologie ci-après.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GES LIÉES

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Total - Absolute	Consommation totale d'énergie des immeubles			119,66 GWh	133,21 GWh	128,03 GWh	111,98 GWh	101,87 GWh	102,24 GWh		12,24 GWh	56,56 GWh	33,44 GWh
	Consommation totale de combustible	Fuels-Abs	302-1	69,13 GWh	64,07 GWh	62,56 GWh	54,95 GWh	52,48 GWh	58,18 GWh	V	8,42 GWh	33,47 GWh	16,29 GWh
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C Abs	302-1	0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh	V	0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles	Elec-Abs	302-1	50,53 GWh	65,60 GWh	63,07 GWh	54,95 GWh	47,58 GWh	41,86 GWh	V	3,81 GWh	22,16 GWh	15,89 GWh
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (market-based)			21 887 t CO_2e	12 762 t CO_2e	12 580 t CO_2e	11 086 t CO_2e	10 820 t CO_2e	12 102 t CO_2e		1 870 t CO_2e	6 708 t CO_2e	3 525 t CO_2e
	Émissions de GES liées à la consommation totale d'énergie (location-based)			27 132 t CO_2e	23 450 t CO_2e	22 892 t CO_2e	21 786 t CO_2e	19 838 t CO_2e	20 315 t CO_2e		2 476 t CO_2e	11 139 t CO_2e	6 700 t CO_2e
Total - Intensity	*Périmètre*			*377 441 m²*	*746 259 m²*	*768 359 m²*	*683 487 m²*	*634 154 m²*	*624 958 m²*		*56 746 m²*	*379 623 m²*	*188 589 m²*
	Intensité de la consommation d'énergie des immeubles	Energy-Int	CRE1	221,6 kWh/m²	150,7 kWh/m²	147,9 kWh/m²	142,9 kWh/m²	132,1 kWh/m²	143,0 kWh/m²	V	135,8 kWh/m²	139,6 kWh/m²	151,8 kWh/m²
	Intensité de l'énergie primaire des immeubles			368,9 kWh/m²	261,5 kWh/m²	256,2 kWh/m²	247,7 kWh/m²	222,0 kWh/m²	231,4 kWh/m²		212,2 kWh/m²	225,8 kWh/m²	248,3 kWh/m²
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (market-based)	GHG-Int	CRE3	37,06 kg $CO_2e/m²$	14,20 kg $CO_2e/m²$	14,43 kg $CO_2e/m²$	13,76 kg $CO_2e/m²$	14,21 kg $CO_2e/m²$	16,70 kg $CO_2e/m²$	V	19,5 kg $CO_2e/m²$	15,9 kg $CO_2e/m²$	16,5 kg $CO_2e/m²$
	Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles (location-based)			50,24 kg $CO_2e/m²$	26,43 kg $CO_2e/m²$	26,20 kg $CO_2e/m²$	27,80 kg $CO_2e/m²$	25,71 kg $CO_2e/m²$	28,34 kg $CO_2e/m²$		27,2 kg $CO_2e/m²$	27,5 kg $CO_2e/m²$	30,4 kg $CO_2e/m²$
	Périmètre			*288 287 m²*	*580 412 m²*	*610 749 m²*	*592 551 m²*	*606 256 m²*					
Total - LfL	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = 2021)			31,77 GWh	46,95 GWh	47,31 GWh	46,44 GWh	51,21 GWh					
	Consommation totale de combustible pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			43,13 GWh	41,87 GWh	42,36 GWh	41,48 GWh	43,98 GWh					
	Like-for-Like consommation totale de combustible	Fuels-LfL	302-1	-26,4%	12,1%	11,7%	11,9%	16,4%		V			
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = 2021)			0,00 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh					
	Consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh					
	Like-for-Like consommation totale liée au réseau de chaleur et de refroidissement	DH&C-LfL	302-1	-	- 38,4%	- 9,2%	5,3%	20,4%		V			
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = 2021)			21,48 GWh	33,96 GWh	36,09 GWh	35,55 GWh	37,14 GWh					
	Consommation totale d'électricité pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			29,22 GWh	40,17 GWh	43,24 GWh	42,01 GWh	38,25 GWh					
	Like-for-Like consommation totale d'électricité	Elec-LfL	302-1	-26,5%	-15,5%	-16,5%	-15,4%	-2,9%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Immeubles maîtrisés par le propriétaire	**Surface**			**260 212 m²**	**328 952 m²**	**342 709 m²**	**342 709 m²**	**237 050 m²**	**240 971 m²**		**58 078 m²**	**110 205 m²**	**72 688 m²**
Scope 1 - Absolute	*Périmètre*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			27,84 GWh	23,62 GWh	24,88 GWh	18,87 GWh	17,47 GWh	16,15 GWh		4,31 GWh	9,02 GWh	2,83 GWh
	dont gaz			21,06 GWh	23,62 GWh	22,70 GWh	16,59 GWh	15,31 GWh	15,51 GWh		4,31 GWh	8,37 GWh	2,83 GWh
	dont mazout			6,78 GWh	0,00 GWh	2,18 GWh	2,28 GWh	2,15 GWh	0,65 GWh		0,00 GWh	0,65 GWh	0,00 GWh
	Total des émissions directes de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5 818 t CO_2e	4 441 t CO_2e	4 847 t CO_2e	3 726 t CO_2e	3 451 t CO_2e	3 242 t CO_2e	V	853 t CO_2e	1 829 t CO_2e	560 t CO_2e
Scope 1 - Intensity	*Périmètre*			*180 303 m²*	*212 509 m²*	*232 477 m²*	*207 360 m²*	*149 312 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total combustible acheté par le propriétaire			109,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	76,2 kWh/m²	77,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	89,3 kWh/m²		87,2 kWh/m²	84,8 kWh/m²	169,4 kWh/m²
	Total des émissions directes de GES			22,4 kg CO_2e/m²	14,6 kg CO_2e/m²	14,3 kg CO_2e/m²	15,4 kg CO_2e/m²	15,7 kg CO_2e/m²	18,0 kg CO_2e/m²		17 kg CO_2e/m²	17 kg CO_2e/m²	34 kg CO_2e/m²
Scope 1 - L/L	*Périmètre*			*86 195 m²*	*123 847 m²*	*120 721 m²*	*139 524 m²*	*144 422 m²*					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = 2021)			7,92 GWh	10,97 GWh	10,83 GWh	12,82 GWh	13,07 GWh					
	Total combustible acheté par le propriétaire pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			10,21 GWh	8,75 GWh	9,31 GWh	11,56 GWh	11,26 GWh					
	Like-for-Like évolution (kWh)			- 22,4%	25,3%	16,2%	10,9%	16,1%					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = 2021)			1 569 t CO_2e	2 171 t CO_2e	2 143 t CO_2e	2 582 t CO_2e	2 632 t CO_2e					
	Total des émissions directes de GES pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			2 094 t CO_2e	1 646 t CO_2e	1 751 t CO_2e	2 351 t CO_2e	2 285 t CO_2e					
	Like-for-Like émissions directes de GES	GHG-Dir-L/L	305-1	-25,1%	31,9%	22,4%	9,8%	15,2%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Scope 2 - Absolute	*Périmètre*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Réseau de chaleur			0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			21,87 GWh	26,89 GWh	28,78 GWh	22,27 GWh	18,65 GWh	14,14 GWh		2,95 GWh	8,43 GWh	2,75 GWh
	Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le propriétaire			0 MWh	260 MWh	247 MWh	354 MWh	353 MWh	259 MWh		0 MWh	259 MWh	0 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le propriétaire (cogénération)			0 MWh	298 MWh	430 MWh	337 MWh	203 MWh	298 MWh		0 MWh	0 MWh	298 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			0 MWh	0 MWh	1 MWh	3 MWh	4 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Autre électricité générée sur site et exportée par le propriétaire (cogénération)			0 MWh	68 MWh	38 MWh	76 MWh	59 MWh	117 MWh		0 MWh	0 MWh	117 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le propriétaire			16 903 MWh	15 999 MWh	18 963 MWh	17 997 MWh	15 554 MWh	12 073 MWh		1 999 MWh	8 201 MWh	1 873 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le propriétaire, à des fins de mobilité			0 MWh	5 MWh	10 MWh	20 MWh	24 MWh	35 MWh		3 MWh	32 MWh	0 MWh
	Autre électricité achetée par le propriétaire			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite et consommée sur site par le locataire			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire			2 642 MWh	7 895 MWh	7 358 MWh	2 332 MWh	1 667 MWh	879 MWh		179 MWh	0 MWh	701 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			2 322 MWh	2 514 MWh	1 826 MWh	1 344 MWh	963 MWh	780 MWh		780 MWh	0 MWh	0 MWh
	dont électricité pour les services partagés et espaces communs			12,10 GWh	13,76 GWh	14,82 GWh	10,68 GWh	9,84 GWh	6,23 GWh		1,37 GWh	3,90 GWh	0,96 GWh
	dont électricité pour les surfaces privatives des locataires			8,78 GWh	13,13 GWh	13,96 GWh	11,59 GWh	8,81 GWh	7,91 GWh		1,58 GWh	4,53 GWh	1,80 GWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	590 t CO_2e	428 t CO_2e	309 t CO_2e	269 t CO_2e	192 t CO_2e	156 t CO_2e	V	156 t CO_2e	0 t CO_2e	0 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			5 554 t CO_2e	4 572 t CO_2e	4 863 t CO_2e	4 449 t CO_2e	3 727 t CO_2e	2 825 t CO_2e		590 t CO_2e	1 684 t CO_2e	550 t CO_2e
Scope 2 - Intensity	*Périmètre*			*119 736 m²*	*210 312 m²*	*252 418 m²*	*206 873 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total brut			119,5 kWh/m²	103,8 kWh/m²	100,4 kWh/m²	89,2 kWh/m²	75,8 kWh/m²	74,2 kWh/m²		59,4 kWh/m²	79,2 kWh/m²	73,9 kWh/m²
	dont réseau de chaleur			-	-	-	-	-	-		-	-	-
	dont électricité pour les services partagés et espaces communs			52,0 kWh/m²	54,5 kWh/m²	52,6 kWh/m²	41,8 kWh/m²	37,5 kWh/m²	35,4 kWh/m²		31,5 kWh/m²	36,6 kWh/m²	35,5 kWh/m²
	dont électricité pour les surfaces privatives des locataires			67,5 kWh/m²	49,3 kWh/m²	47,7 kWh/m²	47,4 kWh/m²	38,4 kWh/m²	38,8 kWh/m²		27,8 kWh/m²	42,6 kWh/m²	38,4 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			3,44 kg $CO_2e/m²$	1,85 kg $CO_2e/m²$	1,14 kg $CO_2e/m²$	1,19 kg $CO_2e/m²$	0,92 kg $CO_2e/m²$	0,91 kg $CO_2e/m²$		3,78 kg $CO_2e/m²$	0,00 kg $CO_2e/m²$	0,00 kg $CO_2e/m²$
	Émissions de GES indirectes (location-based)			30,36 kg $CO_2e/m²$	17,65 kg $CO_2e/m²$	16,97 kg $CO_2e/m²$	17,83 kg $CO_2e/m²$	15,15 kg $CO_2e/m²$	14,82 kg $CO_2e/m²$		11,9 kg $CO_2e/m²$	15,8 kg $CO_2e/m²$	14,8 kg $CO_2e/m²$
Scope 2 - LfL	*Périmètre*			*97 886 m²*	*123 847 m²*	*142 859 m²*	*141 234 m²*	*141 584 m²*					
	Total pour les sites connexes (année = 2021)			7,01 GWh	8,31 GWh	10,36 GWh	10,25 GWh	10,25 GWh					
	Total pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			1 031,9%	937,9%	1 233,5%	1 197,3%	1 055,7%					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-32,1%	-11,4%	-16,0%	-14,4%	-2,9%					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2021)			76 t CO_2e	141 t CO_2e	141 t CO_2e	140 t CO_2e	111 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			158 t CO_2e	218 t CO_2e	227 t CO_2e	191 t CO_2e	118 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-51,5%	-35,2%	-37,8%	-26,6%	-6,4%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-46,6%	4,1%	-0,7%	-14,4%	-2,9%					
Scope 1+2 - Intensity	*Périmètre*			*74 264 m²*	*210 312 m²*	*230 280 m²*	*206 163 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Total énergie opérationnelle			260,6 kWh/m²	181,6 kWh/m²	174,6 kWh/m²	167,1 kWh/m²	154,4 kWh/m²	163,5 kWh/m²		146,6 kWh/m²	164,0 kWh/m²	243,4 kWh/m²
	Émissions de GES indirectes (market-based)			29,35 kg $CO_2e/m²$	16,47 kg $CO_2e/m²$	15,63 kg $CO_2e/m²$	16,61 kg $CO_2e/m²$	16,90 kg $CO_2e/m²$	18,89 kg $CO_2e/m²$		21,06 kg $CO_2e/m²$	17,19 kg $CO_2e/m²$	33,54 kg $CO_2e/m²$
	Émissions de GES indirectes (location-based)			60,46 kg $CO_2e/m²$	32,27 kg $CO_2e/m²$	30,97 kg $CO_2e/m²$	33,33 kg $CO_2e/m²$	31,13 kg $CO_2e/m²$	32,80 kg $CO_2e/m²$		29,13 kg $CO_2e/m²$	33,02 kg $CO_2e/m²$	48,32 kg $CO_2e/m²$

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Immeubles maîtrisés par le locataire	**Surface**			**583 057 m²**	**609 606 m²**	**563 270 m²**	**567 884 m²**	**543 716 m²**	**548 671 m²**		**42 342 m²**	**309 703 m²**	**196 626 m²**
Scope 3 - Absolute	*Périmètre*			*325 790 m²*	*589 986 m²*	*550 434 m²*	*511 396 m²*	*509 373 m²*	*503 328 m²*		*33 930 m²*	*282 880 m²*	*186 518 m²*
	Total brut			70 GWh	83 GWh	74 GWh	71 GWh	66 GWh	72 GWh		5 GWh	39 GWh	28 GWh
	Total combustible obtenu par le locataire			41,29 GWh	40,44 GWh	37,68 GWh	36,08 GWh	35,01 GWh	42,03 GWh		4,12 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	dont gaz			40,42 GWh	39,78 GWh	37,10 GWh	35,47 GWh	34,59 GWh	41,35 GWh		3,44 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	dont mazout			0,87 GWh	0,66 GWh	0,58 GWh	0,61 GWh	0,42 GWh	0,68 GWh		0,68 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Total réseau de chaleur et de refroidissement			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh		0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Consommation totale d'électricité des immeubles			28,67 GWh	38,71 GWh	34,29 GWh	32,68 GWh	28,92 GWh	27,73 GWh		0,86 GWh	13,73 GWh	13,14 GWh
	Électricité renouvelable générée et consommée sur site par le locataire			0 MWh	183 MWh	183 MWh	153 MWh	147 MWh	168 MWh		0 MWh	41 MWh	127 MWh
	Autre électricité produite et consommée sur site par le locataire (cogénération)			0 MWh	38 MWh	311 MWh	889 MWh	775 MWh	763 MWh		0 MWh	0 MWh	763 MWh
	Électricité renouvelable produite sur site et exportée par le propriétaire			0 MWh	16 MWh	18 MWh	20 MWh	18 MWh	21 MWh		0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Autre électricité produite sur site et exportée par le locataire (cogénération)			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	1 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site et achetée par le locataire			1 107 MWh	38 276 MWh	33 584 MWh	31 599 MWh	26 553 MWh	26 878 MWh		858 MWh	13 710 MWh	12 310 MWh
	Électricité renouvelable produite hors site, achetée par le locataire, à des fins de mobilité			0 MWh	1 MWh	2 MWh	11 MWh	27 MWh	61 MWh		0 MWh	1 MWh	59 MWh
	Autre électricité achetée par le locataire			27 558 MWh	226 MWh	236 MWh	73 MWh	1 494 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Émissions de GES indirectes (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	15 479 t CO_2e	7 892 t CO_2e	7 423 t CO_2e	7 092 t CO_2e	7 176 t CO_2e	8 704 t CO_2e	V	861 t CO_2e	4 879 t CO_2e	2 966 t CO_2e
	Émissions de GES indirectes (location-based)			15 760 t CO_2e	14 437 t CO_2e	13 182 t CO_2e	13 611 t CO_2e	12 660 t CO_2e	14 248 t CO_2e		1 033 t CO_2e	7 626 t CO_2e	5 589 t CO_2e
Scope 3 - Intensity	*Périmètre*			*303 176 m²*	*535 946 m²*	*538 078 m²*	*478 323 m²*	*495 629 m²*	*475 530 m²*		*20 728 m²*	*273 239 m²*	*181 563 m²*
	Émissions de GES indirectes (market-based)			46,81 kg CO_2e/m^2	13,45 kg CO_2e/m^2	13,57 kg CO_2e/m^2	12,49 kg CO_2e/m^2	13,19 kg CO_2e/m^2	15,59 kg CO_2e/m^2		16,73 kg CO_2e/m^2	15,36 kg CO_2e/m^2	15,80 kg CO_2e/m^2
	Émissions de GES indirectes (location-based)			47,73 kg CO_2e/m^2	24,14 kg CO_2e/m^2	24,16 kg CO_2e/m^2	25,43 kg CO_2e/m^2	24,20 kg CO_2e/m^2	26,94 kg CO_2e/m^2		24,0 kg CO_2e/m^2	25,3 kg CO_2e/m^2	29,7 kg CO_2e/m^2
Scope 3 - LfL	*Périmètre*			*246 599 m²*	*472 890 m²*	*475 877 m²*	*452 720 m²*	*481 323 m²*					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = 2021)			37,09 GWh	61,07 GWh	61,80 GWh	59,09 GWh	65,98 GWh					
	Consommation totale d'énergie pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			5 015,7%	6 465,2%	6 398,6%	6 008,3%	6 118,9%					
	Like-for-Like évolution (kWh)			-26,1%	-5,5%	-3,4%	-1,7%	7,8%					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = 2021)			4 547 t CO_2e	7 008 t CO_2e	7 083 t CO_2e	6 628 t CO_2e	7 629 t CO_2e					
	Total des émissions de GES indirectes pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			11 165 t CO_2e	6 062 t CO_2e	6 124 t CO_2e	5 566 t CO_2e	6 517 t CO_2e					
	Like-for-Like évolution (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-59,3%	15,6%	15,7%	19,1%	17,1%		V			
	Like-for-Like évolution (location-based)			-34,0%	7,7%	8,2%	1,1%	10,6%					

CONSOMMATION D'EAU

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Water - Absolute	Consommation totale d'eau	Water-Abs	303-5	104 789 m³	242 308 m³	223 223 m³	194 211 m³	140 665 m³	103 867 m³	V	6 445 m³	40 278 m³	57 144 m³
	dont collecte et stockage d'eau de pluie			-	7 332 m³	3 442 m³	2 914 m³	6 664 m³	4 620 m³		695 m³	2 057 m³	1 868 m³
	dont eau de forage			-	5 328 m³	9 069 m³	8 197 m³	3 544 m³	1 826 m³		-	455 m³	1 371 m³
	Total recyclé et réutilisé			0 m³	12 660 m³	12 511 m³	11 111 m³	10 208 m³	6 446 m³		695 m³	2 512 m³	3 238 m³
Water - Intensity	*Périmètre*			*355 406 m²*	*742 264 m²*	*724 282 m²*	*605 754 m²*	*568 110 m²*	*517 301 m²*	V	*48 051 m²*	*292 637 m²*	*176 613 m²*
	Consommation totale d'eau	Water-Int	CRE2	284,39 l/m²	255,68 l/m²	246,95 l/m²	270,44 l/m²	213,80 l/m²	175,83 l/m²		106,02 l/m²	137,63 l/m²	258,12 l/m²
	dont eau de pluie			0,00 l/m²	8,24 l/m²	4,70 l/m²	4,81 l/m²	10,74 l/m²	8,93 l/m²		14,42 l/m²	7,03 l/m²	10,57 l/m²
	dont eau de forage			0,00 l/m²	7,18 l/m²	12,52 l/m²	13,53 l/m²	6,24 l/m²	3,53 l/m²		0,00 l/m²	1,56 l/m²	7,76 l/m²
Water - LfL	*Périmètre*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = 2021)			21 742 m³	81 169 m³	86 110 m³	79 709 m³	85 618 m³					
	Consommation totale d'eau pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			36 759 m³	125 658 m³	128 994 m³	128 339 m³	103 713 m³					
	Like-for-Like évolution (kWh)	Water-LfL	303-5	-	-63,5%	-44,2%	-45,2%	-20,4%		V			

DÉCHETS

Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Total portefeuille	**Surface**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Waste - Absolute	Total déchets			0 tonne	11 938 tonnes	54 762 tonnes	93 577 tonnes	72 943 tonnes	37 398 tonnes		171 tonnes	963 tonnes	36 264 tonnes
	Total des déchets non dangereux liés aux travaux				9 571 tonnes	52 340 tonnes	91 243 tonnes	71 508 tonnes	36 665 tonnes		4 tonnes	561 tonnes	36 099 tonnes
	dont recyclés				9 201 tonnes	52 076 tonnes	74 546 tonnes	59 613 tonnes	34 025 tonnes		4 tonnes	475 tonnes	33 546 tonnes
	dont réutilisés				17 tonnes	41 tonnes	925 tonnes	157 tonnes					
	dont compostés				2 tonnes		0 tonne						
	dont incinérés				351 tonnes	223 tonnes	671 tonnes	11 738 tonnes	2 640 tonnes		1 tonne	86 tonnes	2 553 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge						15 100 tonnes						
	Total des déchets non dangereux liés aux immeubles en exploitation	Waste-Abs	306-3		2 343 tonnes	2 184 tonnes	1 634 tonnes	1 269 tonnes	726 tonnes	V	165 tonnes	401 tonnes	160 tonnes
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4		1 353 tonnes	1 038 tonnes	992 tonnes	607 tonnes	400 tonnes	V	58 tonnes	246 tonnes	96 tonnes
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4				1 tonne	2 tonnes	3 tonnes	V		3 tonnes	
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5		990 tonnes	1 145 tonnes	640 tonnes	660 tonnes	323 tonnes	V	107 tonnes	152 tonnes	64 tonnes
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5							V			
	Total des déchets dangereux liés aux travaux				21 tonnes	234 tonnes	691 tonnes	162 tonnes	5 tonnes				5 tonnes
	dont recyclés						1 tonne	2 tonnes	1 tonne				1 tonne
	dont réutilisés				0 tonne								
	dont compostés												
	dont incinérés				3 tonnes	197 tonnes							
	dont enfouis ou mis en décharge				18 tonnes	38 tonnes	690 tonnes	160 tonnes	4 tonnes				4 tonnes
Waste - Absolute	**Total des déchets dangereux liés aux immeubles en exploitation**	Waste-Abs	306-3		4 tonnes	5 tonnes	9 tonnes	4 tonnes	2 tonnes	V	1 tonne	1 tonne	0 tonne
	dont recyclés	Waste-Abs	306-4		4 tonnes	5 tonnes	9 tonnes	4 tonnes	2 tonnes	V	1 tonne	1 tonne	0 tonne
	dont réutilisés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont compostés	Waste-Abs	306-4							V			
	dont incinérés	Waste-Abs	306-5							V			
	dont enfouis ou mis en décharge	Waste-Abs	306-5			0 tonne				V			
Waste - Intensity	*Périmètre*			*0 m²*	*473 799 m²*	*614 441 m²*	*453 831 m²*	*530 249 m²*					
	Total des déchets liés aux immeubles en exploitation			-	5 kg/m²	4 kg/m²	4 kg/m²	2 kg/m²	2 kg/m²		3 kg/m²	2 kg/m²	1 kg/m²
Waste - LfL	*Périmètre*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	759 tonnes	1 843 tonnes	2 945 tonnes	34 307 tonnes					
	Total recyclé pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	9 343 tonnes	52 568 tonnes	64 117 tonnes	59 986 tonnes					
	LfL recyclé	Waste - LfL	306-4	-	-91,88%	-96,49%	-95,41%	-42,81%		V			
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne	0 tonne					
	Total réutilisé pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	17 tonnes	41 tonnes	2 tonnes	157 tonnes					
	LfL réutilisé	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%		V			
	Total des déchets compostés pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	0 tonne	3 tonnes	3 tonnes					
	Total composté pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	2 tonnes	0 tonne	1 tonne	0 tonne					
	LfL composté	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-	82,07%	863,92%		V			
	Total incinéré pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	294 tonnes	513 tonnes	732 tonnes	2 896 tonnes					
	Total incinéré pour les sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	317 tonnes	853 tonnes	655 tonnes	12 093 tonnes					
	LfL incinéré	Waste - LfL	306-5	-	92,69%	60,20%	111,77%	23,95%		V			
	Total enfoui ou mis en décharge pour les sites connexes (année = 2021)			0 tonne	0 tonne	4 tonnes	4 tonnes	4 tonnes					
	Total enfoui ou mis en décharge pour des sites connexes (année = en-tête de colonne)			0 tonne	12 tonnes	38 tonnes	15 101 tonnes	160 tonnes					
	LfL enfoui ou mis en décharge	Waste - LfL	306-5	-	-100,00%	-88,38%	-99,97%	-97,25%		V			

CERTIFICATIONS

BREEAM

Immeubles en travaux	BREEAM New Construction / Refurbishment[1]	
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
Excellent	21 208	1
Non certifié	114 692	1
Total	**135 900**	**2**

Immeubles en exploitation	BREEAM New Construction / Refurbishment[2]		BREEAM In-Use[3]	
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
Excellent	49 730	3	-	-
Very Good	61 292	5	-	-
Good	4 623	1	22 139	1
Non certifié	673 996	96	767 502	104
Total	**789 641**	**105**	**789 641**	**105**

CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Immeubles en exploitation		
Notation	**surface (m²)**	**# d'immeubles**
B	24 223	4[4]
C	207 830	11[5]
Non certifié	557 588	90[6]
Total	**789 641**	**105**

1 Le projet "non certifié" est soumis à la certification, mais n'est pas encore à un stade suffisamment avancé pour avoir une certification valide. Les certificats de la phase Design sont inclus.
2 Les certificats Design ne sont pas inclus, seulement les certificats Post Construction.
3 Parmi ces immeubles, une grande partie a été certifiée BREEAM In-Use en 2010 et 2011, mais les certificats ne sont plus valides.
4 Un immeuble inclus dans le total avec une surface de ±10.000 m² a été vendu en 2021. La validité du certificat pour un deuxième immeuble d'une surface de 5.000 m² a pris fin en 2021. Pour cet immeuble, un nouveau certificat sera établi en 2022.
5 La validité des certificats de trois de ces immeubles, représentant une surface de 28.000 m², a pris fin en 2021. Deux d'entre eux seront renouvelés en 2022 tandis que le troisième sera établi après rénovation.
6 Les immeubles de bureaux en Flandre et en Wallonie ne sont pas éligibles au certificat "vente et location". Les deux immeubles au Luxembourg ont bien un certificat valide mais sans "classe". Ils sont donc considérés comme non certifiés.

Méthodologie

ÉNERGIE DIRECTE (GAZ ET MAZOUT), ÉNERGIE INDIRECTE (ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAU DE CHALEUR), EAU, ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Depuis 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée.

Remarques générales

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la publication du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Cela pourrait expliquer d'éventuelles différences avec les publications précédentes.

Des adaptations mineures ont également été apportées aux données dans un souci d'amélioration de la qualité et de l'exactitude des données consolidées du reporting extra-financier, notamment :

- la vérification et l'actualisation des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO_2e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets
- la modification ou adaptation éventuelle de certaines surfaces à la suite de travaux et/ou de remesurages
- la correction de données historiques manquantes ou erronées, notamment suite à la réception de note de crédit ou factures de régularisation pour l'énergie et l'eau

Interprétation des données des tableaux du reporting environnemental[1]

Befimmo a l'intention de continuer à segmenter ses rapports par type d'immeuble, en classant les immeubles comme suit : Low-Rise Offices avec au maximum trois étages, Mid-Rise Offices avec au moins quatre étages et au maximum huit étages, High-Rise Offices avec au moins neuf étages. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques.

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
100 420 m²	419 908 m²	269 314 m²

Gestion des données de consommation

Les données et les informations relatives à la consommation d'énergie du portefeuille sont obtenues par le biais (i) des opérateurs de réseau et des fournisseurs d'énergie, (ii) des sociétés de maintenance, (iii) du télémonitoring des consommations, (iv) des gestionnaires internes, et (v) des occupants des immeubles. Le télémonitoring couvre désormais une grande partie des immeubles du portefeuille et fournit des informations directement à partir des installations techniques. Les immeubles concernés sont pour la plupart sous la maîtrise de Befimmo, qui peut donc prendre des mesures immédiates pour réaliser des économies d'énergie.

Toutes les données sur la consommation des immeubles sont enregistrées dans une base de données interne qui peut générer des rapports détaillés utiles pour le benchmarking, la réflexion stratégique, l'information des occupants et la prise de décision.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les occupants pour obtenir les données de consommation et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseau.

Depuis 2015, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles, qui permettent d'anticiper les consommations à venir, sont basés sur la signature énergétique de l'immeuble et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

1 Les surfaces des immeubles vendus ou acquis en cours d'année sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

Pour son reporting 2021, Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose, en tenant compte que, pour une partie des immeubles, son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

Détermination du niveau d'incertitude des données

Befimmo est consciente que le degré de précision et de fiabilité des données qu'elle utilise dans le cadre de la surveillance de la performance environnementale de son portefeuille est directement tributaire de la qualité des informations reçues, de l'imprécision des moyens de comptage, du transfert partiel ou erroné de l'information, des données parasites, de l'imprécision des facteurs de conversion, des erreurs de lecture, des données manquantes et notamment du degré d'incertitude des instruments de mesure présents dans ses immeubles.

Befimmo continue par ailleurs à renforcer et développer de façon continue ses exigences de choix, de pose, d'entretien et de remplacement préventif des équipements de mesure présents dans ses immeubles en vue de minimiser les risques de perte et de distorsion d'informations.

Périmètre de reporting

La surface locative globale mentionnée au-dessus de chaque tableau correspond aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting. Le périmètre de reporting pour les indicateurs absolus est exprimé en surface concernée par les données obtenues pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Le calcul à périmètre constant

Le calcul à périmètre constant (Like-for-Like (LfL)), exprimé en pourcentage de différence d'une année à l'autre, permet d'apprécier l'évolution dans le temps d'un indicateur. En effet, par l'exclusion des variations liées aux changements de périmètre (rénovation majeure, acquisition et vente), il est possible d'analyser, de comparer et d'expliquer les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés. Toutefois, il faut préciser que le calcul à périmètre constant ne tient pas compte des variations d'occupation des immeubles.

Le périmètre de reporting pour les indicateurs Like-for-Like est exprimé comme la superficie des immeubles utilisés pendant les deux périodes complètes qui sont comparées et pour lesquelles toutes les données sont obtenues.

Calcul des consommations spécifiques (kWh/m² et l/m²) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2e/m^2)

Les immeubles suivants sont écartés du périmètre :

- les immeubles en travaux ou en rénovation
- les immeubles à destination autre que bureaux (pour 2021, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/ fitness, un immeuble abritant exclusivement des douches et un immeuble de services ont été exclus)
- les immeubles ayant des données de consommation incomplètes
- les immeubles vendus ou acquis durant l'année de reporting
- les immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%[1] (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée)

Reporting des émissions de CO_2e et facteurs d'émissions

En matière de reporting des émissions de CO_2e liées à ses activités, Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

En pratique, Befimmo distingue les émissions comme suit :

- les émissions « directement maîtrisées », liées au combustibles (gaz, mazout) achetés par le propriétaire pour le chauffage

1 Sur base du contrat des baux de longue durée avec la Régie des Bâtiments, le taux d'occupation des immeubles Fedimmo est considéré à 100%. Il se peut néanmoins qu'en certaines occasions particulières, ce taux ne reflète pas l'occupation réelle de l'immeuble et que les chiffres annoncés dans ces quelques cas ne soient pas représentatifs.

- les émissions « indirectement maîtrisées », liées à l'électricité et la chaleur achetés par le propriétaire pour (1) des installations de services partagés (HVAC, éclairage des parties communes, parkings, ascenseurs, etc.) et (2) pour les surfaces des locataires. (1) et (2) sont présentés séparément dans les tableaux d'indicateurs
- les émissions « indirectement non maîtrisées », liées à l'utilisation d'électricité, de chaleur, de combustibles (gaz, mazout) achetés par les locataires dans les immeubles qui ne sont pas maîtrisés par la Société

Par ailleurs, les calculs des émissions de CO_2e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO_2e indirectes non maîtrisées, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO_2E

Type	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Gas[1]	kg CO_2e/kWh	198	188	188	188	188
Électricité non verte Belgique[2]	kg CO_2e/kWh	200	169	169	169	170
Électricité verte	kg CO_2e/kWh	0	0	0	0	0
Réseau de chaleur Luxembourg[3]	kg CO_2e/kWh	43	43	0	0	0
Réseau de chaleur Bruxelles Aéroport	kg CO_2e/kWh	227	227	227	227	227
Gas[1] Luxembourg	kg CO_2e/kWh	231	-	-	-	-

Type	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Diesel	kg CO_2e/litre	2,515	2,515	2,515	2,511	2,511
Essence	kg CO_2e/litre	2,258	2,258	2,258	2,264	2,264
Voitures (autres que Befimmo)	kg CO_2e/litre	0,170	0,170	0,170	0,167	0,167
Avion (vol courte distance) economy	kg CO_2e/litre	0,233	0,233	0,233	0,233	0,233
Avion (vol longue distance) economy	kg CO_2e/litre	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202
Avion (vol courte distance) business	kg CO_2e/litre	0,468	0,468	0,468	0,468	0,468
Avion (vol longue distance) business	kg CO_2e/litre	0,477	0,477	0,477	0,477	0,477
Train	kg CO_2e/litre	0,048	0,048	0,048	0,048	0,048

Type[4]	Unités	2021	2020	2019	2018	2017
Textile: tapis, etc.	kg CO_2e/t	500	500	500	500	n.a.
Papier, carton, etc.	kg CO_2e/t	737	737	737	737	n.a.
Verre, vitrage, etc.	kg CO_2e/t	496	496	496	496	n.a.
PMC	kg CO_2e/t	875	875	875	875	n.a.
Plastique, frigolite, etc.	kg CO_2e/t	877	877	877	877	n.a.
Bois	kg CO_2e/t	23	23	23	23	n.a.
Encombrants	kg CO_2e/t	531	531	531	531	n.a.
Metal	kg CO_2e/t	311	311	311	311	n.a.
Ordures ménagères	kg CO_2e/t	386	386	386	386	n.a.
Déchets de cuisine composté	kg CO_2e/t	140	140	140	140	n.a.
Terre	kg CO_2e/t	1	1	1	1	n.a.
Béton, briques, briquaillons, tuiles, etc.	kg CO_2e/t	26	26	26	26	n.a.
Déchets de construction mélangé	kg CO_2e/t	13	13	13	13	n.a.
Boues	kg CO_2e/t	844	844	844	844	n.a.
Matériaux à base de plâtre	kg CO_2e/t	52	52	52	52	n.a.
Roofing	kg CO_2e/t	129	129	129	129	n.a.
Déchets de liège	kg CO_2e/t	31	31	31	31	n.a.
Emballage en bois	kg CO_2e/t	6	6	6	6	n.a.
Faux plafond (gypse)	kg CO_2e/t	110	110	110	110	n.a.
Déchets chimiques: piles, peinture, gaz réfrigérants, acides inorganiques, encres, gaz dangereux, etc.	kg CO_2e/t	706	706	706	706	n.a.
Déchets dangereux: Amiante, emballages dangereux, lampes TL, bois de construction dangereux, etc.	kg CO_2e/t	934	934	934	934	n.a.

1 Source: Engie
2 Source: IEA (International Energy Agency)
3 Source: Luxembourg ville
4 Sources: Ademe, Inies

Non applicable

La mention « n.a. », utilisée à plusieurs reprises dans les tableaux d'analyse de données, signifie « non applicable ».

Cette mention s'applique :

- lorsqu'un immeuble ne figure pas dans le portefeuille à la date du reporting
- lorsque les données ne sont pas disponibles
- pour le périmètre relatif à la production d'énergie renouvelable, qui n'est pas mesuré

De façon générale, les données de consommations électriques privatives émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non renouvelable ».

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme renouvelables et se voient appliquer un taux d'émission de CO_2e de zéro pour les indicateurs market-based.

Performance sociale

Engagement envers les parties prenantes

Befimmo a identifié et cartographié ses parties prenantes externes et internes comme suit :

Parties prenantes	Attentes	Réponses et modes de communication	Fréquence
Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires et banques)	> Transparence financière et stratégique > Conformité avec les principes de la gouvernance d'entreprise > Éthique > Longévité du cœur de métier > Performance financière	> Assemblées générales annuelles > Rapports financiers > Communiqués de presse > Roadshows, salons et investor days > Information sur le site Internet et sur les réseaux sociaux (LinkedIn et Instagram) > Contact régulier avec le département IR & Communication	> Annuellement > Occasionnellement > Fréquemment
Autorités publiques et politiques	> Suivi de la législation > Bonne relation et dialogue ouvert avec des instances variées	> Contact transparent et régulier principalement lors des grands projets de (re)développement	> Fréquemment
Associations, partenariats et forums multi-stakeholders	> Prise de conscience des défis > Partage d'information, collaboration	> Implication dans les projets > Réunions, ateliers et séminaires	> Occasionnellement
Locataires et occupants	> Confort, bien-être, sécurité > Solutions innovantes > Espaces adaptables et flexibilité > Bonne relation avec le Property Manager > Offre de services intéressante, incluant des solutions de mobilité alternative	> Helpsite, service de contact > Enquêtes de satisfaction ponctuelles > Newsletters > Contact régulier avec l'équipe Commerciale et le Property Management > Contact quotidien avec l'hospitality team de Silversquare	> Fréquemment
Fournisseurs et sous-traitants	> Pratiques de travail équitables > Sécurité et bien-être > Bonne relation avec le contact principal > Conformité > Opportunités de collaboration	> Charte d'achats responsables > Rencontre > Communication régulière	> Fréquemment
Communautés locales et riverains	> Communication transparente par rapport aux projets de (re)développement > Événements et sessions d'information > Amélioration de la vie communautaire > Projets inclusifs, ouvert aux communautés urbaines	> Communication précise et opportune sur les (futurs) projets dans le quartier	> Occasionnellement
Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier	> Communication claire et fréquente à propos des chantiers > Sécurité sur chantier	> Réunions de chantier > Communication régulière > Cahier de charges > Visites de chantier	> Fréquemment
Secteur académique	> Partenariat dans le développement de projets > Partage d'information et de connaissance	> Partenariats > Participation à des recherches > Workshops et sessions de brainstorming	> Occasionnellement
Membres de l'équipe	> Des conditions de travail bonnes et équitables > Développement professionnel > Performance collégiale et individuelle > Formations > Confort, bien-être, sécurité au travail > Rémunération motivante	> Communication permanente (via l'Intranet, les écrans, Teams et Yammer) > Team events et afterworks > Groupes de travail transversaux (Comité B+, programme LynX) > Évaluations annuelles et enquêtes de satisfaction, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Possibilités de formation permanente (cours de langues et cours informatiques, méditation pleine conscience, time management)	> Quotidiennement

PARTIES PRENANTES EXTERNES

Communauté financière (investisseurs, analystes, actionnaires, banques)

Le département IR & Communication a pour mission de communiquer de façon transparente sur les activités de la Société, ainsi que sur leur suivi. Les informations sont publiées sous forme de rapports (annuels et semestriels) et de communiqués de presse. Le département organise des événements, comme des roadshows et investor days pour les investisseurs, des téléconférences et des présentations pour les analystes et des assemblées générales pour les actionnaires. Befimmo est également présente à des salons financiers. Dans ce cadre, les médias sont donc également considérés comme des acteurs importants en raison de leur rôle de relais de l'information auprès de la population et de nos acteurs clés.

Befimmo s'engage auprès des banques pour tous ses financements, et depuis 2021 pour ses financements durables suivant son cadre de financement vert.

Pour améliorer en permanence son dialogue avec la communauté financière, le département IR & Communication a l'intention de prospecter de nouvelles villes de roadshow où Befimmo pourra rencontrer de (potentiels) investisseurs. Par l'analyse des réponses aux questionnaires ESG d'investisseurs, Befimmo peut prendre la mesure de son évolution au fil du temps et se comparer à ses pairs.

Autorités publiques et politiques

- **Union européenne** : Befimmo suit en permanence l'évolution de la nouvelle législation européenne.
- **Bruxelles : Bruxelles Environnement** : Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec Bruxelles Environnement. C'est l'assurance de rester au fait de la législation régionale. Les interactions lors de la conception de projets de (re)développement s'en trouvent aussi facilitées.
- **Flandre** : toutes les demandes de permis se font via la plateforme digitale "Omgevingsloket".
- **Wallonie** : les contacts se font directement avec les administrations.

Associations, partenariats et forums multi-stakeholders

Befimmo est membre de diverses associations, dans le but principal de partager des informations. Ces associations n'ont aucun but politique et ne sont pas considérées comme une activité de lobbying.

Soucieuse de maintenir un large dialogue avec une foule d'interlocuteurs, Befimmo a besoin de maintenir le contact avec les entreprises, associations et forums multi-stakeholders.

CO.STATION

Mi-2020, Befimmo est devenue partenaire immobilier de **Co.Station**, une plateforme d'innovation et d'entrepreneuriat. Befimmo est également co-fondateur de l'écosystème d'innovation « Co.Building » (désormais détenu par Nova Reperta). Celui-ci accompagne plus de 20 entreprises dans la conception des immeubles intelligents et durables, plaçant la qualité environnementale au cœur du lieu de travail et du logement. Dans le cadre de ce partenariat, Befimmo participe activement à un écosystème de pointe abordant des thématiques sociétales comme la mobilité, l'intégration dans la ville et l'utilisation des ressources, qui sont intégrées dans sa stratégie depuis des années.

UPSI

Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'**Union Professionnelle du Secteur Immobilier** (UPSI). L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2021 au sein de groupes de travail pour intégrer les prescriptions fédérales et régionales en matière immobilière. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI et le CFO participe à la Commission Fiscalité de l'UPSI. Le Head of Environment est président de la Commission Technique — Durabilité.

RICS

Le **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS) est un organisme professionnel britannique dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue ainsi que de protéger les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie. Le CEO de Befimmo est membre du RICS.

THE SHIFT

Befimmo est membre actif du réseau belge **The Shift** qui regroupe plus de 530 organisations engagées dans le développement durable. Befimmo a rejoint la **Belgian Alliance for Climate Action** (BACA) par l'entremise de The Shift. Cette alliance est une communauté d'organisations belges qui prennent leurs ambitions climatiques au sérieux et choisissent la voie des objectifs basés sur la science (Science Based Targets).

CSTC

Befimmo participe activement à des rencontres organisées par le **Centre Scientifique et Technique de la Construction** (CSTC) sur des questions plus techniques, notamment au sujet du BIM, de la circularité et de l'environnement.

EPRA

La **European Public Real Estate Association** (EPRA) est une organisation professionnelle qui défend les intérêts du secteur immobilier à l'échelle européenne. En 2021, le General Counsel & Secretary General a à nouveau participé au Tax & Regulatory Committee, groupe de travail organisé sur les matières réglementaires européennes. Le CFO a participé au Reporting & Accounting Committee, groupe de travail traitant notamment des aspects liés à la standardisation des indicateurs de performance financière et des matières comptables. La Head of IR & Communication a participé à l'IR Committee, traitant de la communication avec les investisseurs.

FEB

La General Counsel & Secretary General est administrateur de l'**Association belge des sociétés cotées** qui fait partie de la **Fédération des Entreprises de Belgique** (FEB), membre de l'Advisory Council de l'association European Issuers (analyse et échange sur les sujets d'intérêt commun pour les sociétés cotées, suivi des réglementations financières, des questions de gouvernance, etc.) et membre de l'**Institut des Juristes d'entreprises**.

BE-REIT ASOOCIATION

Le CFO et le General Counsel & Secretary General étaient membres de la **BE-REIT Association**, créée en décembre 2015. Elle débat sur des matières réglementaires juridiques, comptables et fiscales ayant un impact pour le secteur. Le CFO en était le président et le General Counsel & Secretary General le head of Legal & Regulatory Committee.

Locataires et occupants

Une communication régulière et transparente avec les locataires est essentielle pour maintenir une bonne relation. Les locataires doivent savoir comment entrer en contact avec Befimmo pour poser des questions ou signaler des problèmes. D'autre part, Befimmo communique de manière proactive vers ses occupants concernant les travaux ou les initiatives ponctuelles dans les différents immeubles.

COMMUNICATIONS CIBLÉES

Le département Commercial est chargé d'expliquer tous les avantages d'un immeuble au locataire potentiel. Cela se fait par des contacts réguliers et des visites de d'immeubles. Lorsque le locataire signe le contrat, le gestionnaire immobilier de l'immeuble lui fait visiter les lieux et lui explique tous les aspects pratiques et techniques de l'immeuble, tels que les questions de sécurité, mais aussi les informations sur l'infrastructure et les services. Toutes les informations nécessaires sont également envoyées au locataire.

Les équipes Communication et Hospitality de Befimmo soutiennent les Property Managers pour les événements ponctuels afin de fournir une communication claire et cohérente en utilisant des canaux tels que des newsletters, des écrans dans les halls d'entrée, des enquêtes, des événements et des séances d'information.

HELPSITE

Ce puissant système aide le Property Manager à surveiller les incidents, à répondre aux demandes d'intervention et à les planifier. Il s'agit d'une application collaborative en ligne. Sécurisée, elle est accessible aux locataires (et aux fournisseurs). Le Property Management peut ainsi optimiser la gestion des incidents et garantir aux locataires un suivi efficace des demandes qu'ils ont soumises.

Les Property Managers envoient le guide d'utilisation du Helpsite à chaque nouveau locataire et fournissent les explications nécessaires concernant cet outil essentiel.

Fournisseurs et sous-traitants

Désireuse d'intégrer davantage l'approche de développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement, Befimmo a développé un Code de Conduite pour les Fournisseurs pour communiquer clairement ses attentes vis-à-vis de ses fournisseurs.

Communautés locales et riverains

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble se fonde en toute harmonie dans le quartier où il est implanté, tant par son architecture que par les services mutualisés qui y sont proposés et les activités qui s'y déroulent.

Befimmo veut répondre aux attentes de la communauté extérieure en concevant des immeubles ouverts sur la ville, donnant la possibilité aux résidents de profiter des services offerts à l'intérieur de l'immeuble.

Acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier

- Le **département Project** assure la cohérence et la collaboration des différents acteurs dès les stades de programmation et de conception de ses projets de (re)développement.
- Le **département Property** assure la coordination des acteurs lors des travaux d'amélioration des immeubles.
- Le système **Building Information Management (BIM)** guide la mise en œuvre des processus de construction, facilite la communication, l'échange et la gestion des données, et implique tous les acteurs d'un projet de (re)développement.
- Befimmo suit la certification **BRE Environmental Assessment Method** (BREEAM) depuis 2010 et l'applique à l'ensemble de son portefeuille en exploitation ainsi qu'au projets de (re)développement.
- L'association **Up4North**, qui regroupe une dizaine de partenaires immobiliers du quartier Nord, a poursuivi son travail notamment sous l'impulsion de Befimmo. L'objectif principal de cette ASBL est de transformer le quartier monofonctionnel de Bruxelles Nord en un quartier animé et inclusif de Bruxelles.

Secteur académique

Dans la logique de repenser la transformation digitale de ses espaces, Befimmo a décidé de rejoindre, début 2019, d'autres partenaires privés (Joyn International, Thanksys, Belfius) dans la mise en place et le parrainage de la Smart Cities Chair organisée par la Vrije Universiteit Brussel, sa faculté des sciences économiques et sociales, la Solvay Business School et son centre de recherche Imec-SMIT.

Une session de co-création sur le lieu de travail du futur a également été organisée avec la VUB et son centre de recherche Imec-SMIT. Ce workshop a permis de discuter des besoins des travailleurs dans un monde post-pandémique et de la manière dont des entreprises comme Befimmo peuvent adapter l'espace en utilisant les technologies et apporter plus de flexibilité aux utilisateurs.

PARTIES PRENANTES INTERNES

Le meilleur moyen de garantir de bonnes relations avec les parties prenantes internes est d'entretenir un dialogue régulier. L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue avec son équipe, en valorisant les outils de communication en les adaptant à chaque personne ou situation tout en privilégiant le contact humain.

L'équipe

Outre le travail d'accompagnement quotidien du département RH, Befimmo a mis en place une série de canaux de communication et de collaboration internes :

- L'**Intranet et le Teams Flash Info** sont les canaux de communication principaux qui reprennent de l'information formelle et informelle.
- Fin 2021, tous les collaborateurs de Befimmo ont à nouveau été invités à exprimer leur **satisfaction** quant au fonctionnement interne de la Société. En plus de cette enquête, Befimmo a également installé un **Vox Collector**. Ce système envoie tous les jours une nouvelle question aux membres de l'équipe. Rapide, cette méthode de sondage permet de récolter des informations durant toute l'année.
- Afin d'améliorer la communication intradépartementale et de faciliter les projets transversaux, plusieurs **outils collaboratifs IT** ont été déployés (Teams, SharePoint, autres programmes en cours de réflexion et/ou de développement).
- Créer du lien, c'est proposer une expérience inspirante dans un écosystème créateur d'opportunités à travers un réseau d'espaces digitalisés et une organisation interne efficace. C'est avec cet objectif que Befimmo a rassemblé un ensemble de projets de transformation digitale sous la bannière du « **programme LynX** ». La méthode de gestion du programme se veut agile. Les responsables de projets travaillent en itérations courtes, les incitant à tester rapidement la pertinence de leurs solutions. Ces projets suivent tous une approche orientée utilisateur. Ce programme est un projet transversal, qui invite les membres de l'équipe à participer à certains projets et à devenir des testeurs de nouvelles solutions.

Le Conseil d'administration et les Comités

Le **Conseil** de Befimmo prend part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de développement durable, notamment lors des conseils stratégiques et lors des réunions trimestrielles de publication des résultats.

Le **Comité exécutif** assure la direction effective et la gestion des activités opérationnelles de la Société. Chaque mois, des sujets liés au développement durable sont abordés lors des réunions du Comité exécutif.

Enfin, la **Cellule ESG** est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions 2030, et de la mobilisation des moyens adéquats. Elle participe également activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001.

Indicateurs sociaux

Tous les membres de l'équipe sont exprimés en effectif, à l'exception des heures et dépenses de formation, qui sont exprimées en Équivalents Temps Plein (ETP). Toutes les données portant le symbole V ont été vérifiées par l'auditeur.

TALENTS ET PERFORMANCE

RÉPARTITION DE L'ÉQUIPE

Membres de l'équipe (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Conseil d'administration		2-7	10	10	V
Comité exécutif		2-7	4	4	
Management		2-7	10	11	
Autres membres de l'équipe		2-7	90	83	

Au cours de l'année de reporting, Befimmo compte 100 membres au sein de son équipe (hors consultants externes et Comité exécutif). Tous les membres de l'équipe sont basés au siège social de la Société en Belgique.

Le Conseil d'administration était composé de dix administrateurs, à savoir :

- Un Administrateur exécutif
- Neuf Administrateurs non exécutifs, dont cinq Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 §1 du Code des sociétés et associations et de l'article 3.5 du Code 2020, et deux Administrateurs liés à un actionnaire

DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE

Diversité du Conseil par genre (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes	Diversity-Emp	405-1	30%	30%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	70%	70%	V

Diversité du Conseil par âge (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	10%	0%	
Plus de 50 ans		405-1	90%	100%	

DIVERSITÉ DES EFFECTIFS

Diversité des effectifs par genre et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	30%	27%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	70%	73%	V
Autres membres de l'équipe					
Femmes	Diversity-Emp	405-1	47%	48%	V
Hommes	Diversity-Emp	405-1	53%	52%	V

Globalement, Befimmo a un bon équilibre des genres au sein de son équipe (54%-46% H/F).

Diversité des effectifs par âge et par catégorie d'emploi (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif (âge moyen)			**50**	**53**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	50%	25%	
Plus de 50 ans		405-1	50%	75%	
Management (âge moyen)			**44**	**42**	
Moins de 30 ans		405-1	0%	0%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	70%	72%	
Plus de 50 ans		405-1	30%	27%	
Autres membres de l'équipe (âge moyen)			**41**	**41**	
Moins de 30 ans		405-1	12%	11%	
Entre 30 et 50 ans		405-1	68%	71%	
Plus de 50 ans		405-1	20%	18%	

ANCIENNETÉ

Ancienneté moyenne (années)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif			12.57	17.05	
Management			8.01	9.63	
Autres membres de l'équipe			5.02	5.54	

L'ancienneté globale de l'équipe est de 5,43 ans.

ORGANISATION INTERNE

Temps de travail	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Membres de l'équipe à temps plein		**2-7**	**85**	**79**	
Femmes (#)		2-7	35	32	
Hommes (#)		2-7	50	47	
Femmes (%)		2-7	35%	41%	
Hommes (%)		2-7	50%	59%	
Membres de l'équipe à temps partiel		**2-7**	**15**	**15**	
Femmes (#)		2-7	11	11	
Hommes (#)		2-7	4	4	
Femmes (%)		2-7	11%	73%	
Hommes (%)		2-7	4%	27%	

Type de contrat	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Contrats fixes		**2-7**	**100**	**94**	
Femmes (#)		2-7	46	43	
Hommes (#)		2-7	54	51	
Femmes (%)		2-7	46%	46%	
Hommes (%)		2-7	54%	54%	
Contrats temporaires		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Employés à heures non garanties		**2-7**	**0**	**0**	
Femmes (#)		2-7	0	0	
Hommes (#)		2-7	0	0	
Femmes (%)		2-7	0%	0%	
Hommes (%)		2-7	0%	0%	
Travailleurs qui ne sont pas des employés (#)		**2-8**	**6**	**4**	

Les travailleurs qui ne sont pas des employés incluent le Comité exécutif et les travailleurs externes.

DÉVELOPPEMENT DE CARRIÈRE

Formation et développement des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Employés recevant une évaluation annuelle par genre					
Femmes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Hommes (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Employés recevant une évaluation annuelle par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Autres membres de l'équipe (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Heures de formation par membre de l'équipe par genre					
Femmes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	1 690 h	511 h	V
Hommes (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	2 090 h	340 h	V
Heures de formation par membre de l'équipe par catégorie d'emploi					
Comité exécutif (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	88	18	V
Management (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	116	18	V
Autres membres de l'équipe (heures moyennes)	Emp-Training	404-1	24	7	V
Frais de formation (€)			2 352,90 €	722,40 €	
Formation des membres de l'équipe permanents par an (#)			93	71	
Cas de mobilité interne (#)			3	2	
Cas de promotion interne (#)			7	9	

En moyenne, les membres de l'équipe ont suivi 34,9 heures de formation par personne.

RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE

Ratio de la rémunération totale annuelle (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	2,2%	2,2%	
Variation du ratio de la rémunération totale annuelle		2-21	0%	0%	

RATIO DE RÉMUNÉRATION DES EFFECTIFS

Écart de rémunération entre hommes et femmes (% femmes/hommes)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Comité exécutif	Diversity-Pay	405-2	70,1%	70,1%	V
Management	Diversity-Pay	405-2	-8,9%	-13,9%	V
Autres membres de l'équipe	Diversity-Pay	405-2	32,3%	31,5%	V

L'écart salarial global entre les genres est de 30,2% en 2021, contre 29,7% en 2020.

ARRIVÉE DES EFFECTIFS

Arrivées par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	8%	6%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	5	9	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	5%	9%	V

Arrivées par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	3	3	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	3%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	9	12	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	13%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	V

L'âge moyen des nouveaux membres de l'équipe est de 35 ans.

Arrivées par région	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	13	15	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	13%	16%	V

Au total, Befimmo a accueilli 13 nouveaux membres de l'équipe au cours de l'année de référence. La Société n'emploie des membres de l'équipe qu'en Belgique.

ROTATION DES EFFECTIFS

Rotation par genre	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Femmes (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	V
Femmes (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	3%	V
Hommes (#)	Emp-Turnover	401-1	1	4	V
Hommes (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	4%	V

Rotation par âge	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Moins de 30 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	V
Moins de 30 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	V
Entre 30 et 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	6	5	V
Entre 30 et 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	5%	V
Plus de 50 ans (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	V
Plus de 50 ans (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	V

L'âge moyen des membres de l'équipe ayant quitté la Société est de 42 ans.

Rotation par région	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Belgique (#)	Emp-Turnover	401-1	7	7	V
Belgique (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	7%	V

Au total, sept membres de l'équipe ont quitté Befimmo au cours de l'année de reporting. La Société n'emploie des membres de l'équipe qu'en Belgique.

Répartition de la rotation	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Nombre de départs volontaires (#)	Emp-Turnover	401-1	3	4	
Nombre de départs volontaires (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	4%	
Nombre de licenciements (#)	Emp-Turnover	401-1	4	2	
Nombre de licenciements (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	2%	
Nombre de départs à la retraite (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	
Nombre de départs à la retraite (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	

BIEN-ÊTRE

MEMBRES DE L'ÉQUIPE

Santé et sécurité des effectifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Taux d'absentéisme - court terme (%)	H&S Emp	403-9	1,4%	1,4%	V
Taux d'absentéisme - long terme (%)	H&S Emp	403-9	4,3%	5,0%	V
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Décès liés au travail (#)	H&S Emp	403-9	0	0	V
Décès liés au travail (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (#)		403-9	0	0	
Accidents du travail ayant des conséquences graves (à l'exclusion des décès) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Accidents du travail enregistrables (#)	H&S-Comp	403-9	3	2	V
Accidents du travail enregistrables (%)		403-9	3,0%	2,1%	
Total des heures travaillées (heures)		403-9	144 155	153 674	
Membres du personnel handicapés (#)			1	1	
Décès dus à une maladie professionnelle (#)		403-10	0	0	
Cas de maladies professionnelles enregistrables (#)		403-10	0	0	

Les principaux types d'accidents du travail se produisent sur les chantiers et sur le chemin du travail.

ACTIFS

Santé et sécurités des actifs	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Taux d'évaluation de la santé et de la sécurité des actifs (%)	H&S-Asset	416-1	87%	81%	V
Cas de non-conformité en matière de santé et de sécurité des actifs (#)	H&S-Comp	416-2	2	1	V

Il n'y a pas eu de cas de non-conformité aux réglementations et/ou aux codes volontaires concernant les impacts des produits et services sur la sécurité et la santé au cours de la période de reporting.

COMMUNAUTÉ

Engagement envers la communauté	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Assurance externe
Engagement envers la communauté (%)	Comty-Eng	413-1	32%	29%	V
Activités caritatives (#)			9	7	
Membres de l'équipe participant à des activités caritatives (#)			50	Non calculé	
Budget alloué aux activités caritatives (€)			18 280 €	Non calculé	

Gouvernance

Voici un aperçu des réglementations qui concernent Befimmo directement et indirectement.

Règlement sur la Taxonomie

En tant que système de classification établissant une liste d'activités économiques écologiquement durables, la Taxonomie de l'UE a été adoptée pour lutter contre le greenwashing en permettant aux acteurs du marché d'identifier et d'investir dans des actifs durables et de contribuer à transférer les investissements là où ils sont le plus nécessaires. Le règlement relatif à la Taxonomie définit quatre conditions générales qu'une activité économique doit remplir pour être considérée comme écologiquement durable. Il fixe six objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et contrôle de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes. En vertu du règlement sur la Taxonomie et de ses actes délégués, les entreprises du champ d'application devront divulguer la proportion d'activités économiques durables sur le plan environnemental dans leurs activités commerciales. Befimmo a déjà structuré les engagements Environnement du présent Rapport en fonction de ces objectifs.

Proposition de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

La proposition de la directive CSRD vise à imposer des exigences supplémentaires en termes de rapports ESG afin d'améliorer la transparence et la comparabilité. Elle introduirait une obligation de divulgation d'informations plus détaillée et intensifiée sur les trois aspects de l'ESG, conformément aux normes européennes obligatoires en matière de rapports sur le développement durable. Elle établirait en outre un audit (assurance) obligatoire des informations communiquées et exigerait des entreprises qu'elles « tag » numériquement les informations communiquées, de manière à ce qu'elles alimentent le point d'accès unique européen. Befimmo a déjà analysé les lacunes de son reporting ESG et met progressivement en place des actions afin de compléter le reporting extra-financier.

Proposition de directive sur la gouvernance d'entreprise durable

La proposition de directive sur la gouvernance d'entreprise durable vise à améliorer le cadre réglementaire de l'UE sur le droit des sociétés et le gouvernement d'entreprise, en introduisant, entre autres, une obligation de diligence raisonnable envers la chaîne de valeur, notamment en ce qui concerne le respect des droits de l'homme et la prise en compte des intérêts de toutes les parties prenantes. Le projet de proposition devrait être publié en 2022.

Règlement relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR)

Le règlement relatif à la communication d'informations sur le financement durable vise à accroître la transparence en matière de durabilité parmi les institutions financières et les acteurs du marché. Il prévoit des obligations d'information sur la durabilité pour les fournisseurs de produits financiers et les conseillers financiers à l'égard des investisseurs finaux, notamment en ce qui concerne les risques et les effets négatifs sur la durabilité. En tant qu'acteur du marché ayant une orientation ESG significative, Befimmo est indirectement soumis à ces obligations de divulgation, notamment en termes de rapport sur ses initiatives ESG envers les fournisseurs de produits financiers et les conseillers financiers.

Package Fit for 55

Le package Fit for 55 désigne toutes les initiatives réglementaires liées à l'objectif de l'UE de réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins 55% d'ici 2030. En tant que propriétaire d'un important portefeuille immobilier, Befimmo a un rôle à jouer. Ces dernières années, la Société s'est déjà employée à réduire les émissions de son portefeuille en se fixant des objectifs ambitieux. Elle poursuivra ses efforts de réduction des émissions en adoptant l'approche Science Based Target.

Plan d'Actions 2030

Objectifs environnementaux

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	26%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire les émissions spécifiques de GES des scopes 1 & 2 (vs 2018)	Augmentation de 21%	50%	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire sur 2/3 des émissions de GES absolues du scope 3 (jusqu'en 2030)	Nouvel objectif	2,5% par an (vs 2018)	2030
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la consommation d'électricité verte des immeubles maîtrisés par le propriétaire	88%	100%	2023
7, 13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Augmenter la capacité installée d'énergie renouvelable	1 124 kWc	2 200 kWc	2025
13	Contribuer à l'atténuation au changement climatique	Réduire l'intensité énergétique des immeubles maîtrisés par le propriétaire (vs 2018)	175 kWh/m²	95 kWh/m²	2030
13	Contribuer à l'adaptation du changement climatique	S'aligner aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	En cours	Totalement aligné	2023
6	Contribuer à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques	Réduire la consommation d'eau	175,8 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Maintenir les éléments existants et réutiliser les matériaux en soumettant les projets[1] à un inventaire des matériaux	100%	100%	Objectif permanent
12	Contribuer à une transition vers une économie circulaire	Construire des projets[2] flexibles et adaptables	84%	100%	2030
13, 15	Contribuer à la prévention et le contrôle de la pollution	Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction	En cours	Objectif qualitatif	Objectif permanent
15	Contribuer à la protection et la restauration de la biodiversité	Étudier la gestion de la biodiversité sur le portefeuille	En cours	100%	2025
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications pour les projets[2]	100%	100%	Objectif permanent
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Obtenir des certifications « In-Use » pour les immeubles	2,8%	35%	2022
9	Utiliser des systèmes de certification pour fournir des actifs durables	Couvrir le portefeuille éligible par un certificat de performance énergétique	65%	100%	2022
9	Créer des immeubles innovants et durables	Créer des projets[2] innovants : promouvoir la durabilité et les améliorations techniques et technologiques	84%	100%	2025
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Investir à proximité des centres de transport public Investir dans des centres de mobilité si aucun système de transport public n'est disponible	67%	100%	2030
11	Fournir des immeubles accessibles par des systèmes de transport durables	Équiper les places de parking de bornes de recharge	5%	100%	2030
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en demandant des factures électroniques entrantes	88%	100%	2022
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire l'utilisation du papier en envoyant des factures électroniques sortantes	91%	100%	2022
11	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Promouvoir une mobilité flexible et durable	24%	40%	2025
12	Réduire l'impact environnemental de l'équipe	Réduire les déchets en compostant les déchets organiques et en triant les déchets	Non mesuré	0 kg/ETP	2030

1 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN).
2 Projets : projets de (re)développement engagés en cours (Paradis Express, ZIN).

Objectifs sociaux

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction globale de l'équipe	89%	95%	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Augmenter la satisfaction par rapport à la charge de travail	4.2/10	8/10	Objectif permanent
3, 4, 5, 8, 10	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Améliorer l'équilibre vie professionnelle/vie privée	6/10	8/10	Objectif permanent
1, 3, 4	Prendre soin de l'équipe et de la communauté	Promouvoir la participation aux groupes de travail transversaux	50%	75%	2030
3, 8	Construire et animer des communautés	Élargir le réseau de coworking et les occasions de rencontre	34 900 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Réduire le nombre d'incidents impliquant des personnes	0	2	Objectif permanent
3, 9	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Améliorer la sécurité à travers des inspections sur la prévention incendie, les ascenseurs, l'électricité et le chauffage	87%	100%	Objectif permanent
3	Améliorer le confort, la sécurité et la sûreté	Décider d'une méthode pour évaluer la satisfaction globale des locataires	Nouvel objectif	80% ou NPS de 8/10	2023
11	Intégrer les immeubles dans les villes	Ouvrir les immeubles sur la ville et sa communauté	100%	100%	2030
4, 10	Intégrer les immeubles dans les villes	Être en dialogue avec les différents groupes de parties prenantes	100%	100%	2021

Objectifs de gouvernance

ODD	Ambition	Action	Résultat 2021	Objectif	Horizon
5, 10, 16	Se comporter de manière éthique	Créer une politique des Droits Humains	En cours	Publié	2022
16	Se comporter de manière éthique	Vérifier tous les projets de digitalisation dans le cadre du GDPR	100%	100%	Objectif permanent
16	Utiliser la réglementation ESG pour accélérer la transition durable	S'aligner avec les futures réglementations ESG	En cours	Totalement aligné	2024
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Réceptionner le nouveau code de conduite signé par les fournisseurs	Nouvel objectif	100%	2023
12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Évaluer les fournisseurs importants[1] au niveau des aspects ESG	Nouvel objectif	100%	2024
4, 12	Adopter une stratégie de diligence raisonnable	Engager les fournisseurs importants[1] au niveau des aspects ESG	Nouvel objectif	100%	2030
17	Promouvoir les possibilités d'investissements verts	Mettre en œuvre un cadre de prêt durable (Sustainability Linked Loan)	Nouvel objectif	Implémenté	2022
17	Maintenir une communication transparente	Participer annuellement à des questionnaires d'investisseurs sur base volontaire	3	Min. 2	Objectif permanent

1 Les fournisseurs importants sont des fournisseurs présentant un risque potentiel sur les aspects ESG.

Rapport d'assurance limitée

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le document « Rapport Financier Annuel » de Befimmo SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021

A l'attention du conseil d'administration

Nous avons été sollicités pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance (les « Données RSE ») publiés dans le document « Rapport Financier Annuel » de Befimmo SA (la « Société ») pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021 (« le Document »). Ces Données RSE ont été établies conformément aux « Best Practices Recommendations » du « European Public Real Estate Association » (EPRA) au sujet du rapport de développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version). Ces Données RSE ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux[1] présentés aux pages 53-93, 116-118 et 244-275 du Document.
Sur base de nos travaux d'assurance limitée, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à nous laisser penser que les Données RSE relatives à Befimmo SA, identifiées dans le Document par le symbole ✓, n'ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux exigences de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version) (le "EPRA sBPR on Sustainability Reporting").

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société est responsable des Données RSE et des informations y faisant référence et présentées dans le Document, ainsi que de la déclaration que le rapport répond aux exigences de EPRA sBPR on Sustainability Reporting.
Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées pour la préparation des Données RSE, pour assurer la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, le conseil d'administration est également responsable de la conception, de la mise en œuvre et du suivi de systèmes et procédures pertinents pour la préparation des Données RSE, exemptes d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les Données RSE sur base de nos procédures. Nous avons réalisé notre mission conformément à la norme International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, établies par le *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Données RSE n'ont été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.
Nous appliquons l'International Standard on Quality Control (ISQC) n°1 et maintenons un système élaboré de contrôle qualité, y compris des politiques et procédures documentées concernant les règles d'éthique, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.
En appliquant cette norme, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que les Données RSE ne comportent pas d'anomalies significatives. Ces procédures sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.
L'étendue de nos travaux a été limitée aux Données RSE couvrant l'année 2021 et comprend uniquement les indicateurs de performance environnementale des bâtiments, les indicateurs sociaux et de gouvernance retenus dans le périmètre de reporting défini par Befimmo SA et ses filiales Befimmo Property Services SA, Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA, Kubissimmo SARL, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Silversquare Belgium SA.
Comme indiqué dans le Document (chapitre « EPRA Best Practices — Indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA »), l'étendue du reporting des indicateurs de performance environnementale pour les immeubles de la société correspond à tous les indicateurs EPRA sBPR. La couverture par indicateur est présentée dans les tableaux EPRA sBPR du chapître « Etats extra-financiers ».
Nos travaux ont été réalisés sur les données recueillies et retenues dans le périmètre de reporting par Befimmo SA. Notre conclusion ne porte donc que sur ces Données RSE et non sur l'ensemble des informations contenues dans le Document.

Nos principales procédures d'examen ont consisté à:

- Obtenir une compréhension des activités de la Société, y compris le contrôle interne pertinent relatif à la collecte des informations utilisées dans la préparation des Données RSE. Ceci comprenait des discussions avec la direction de la Société en charge de la performance opérationnelle dans les départements responsables des données sous-jacentes aux Données RSE, qui sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux présentés aux pages 53-93, 116-118 et 244-275 du Document;
- Considérer le risque d'anomalies significatives dans les Données RSE;
- La réalisation de procédures analytiques; et
- Examiner, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mener des tests de cohérence sur la consolidation de ces Données RSE.

Notre rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de la Société, en tant qu'organe, conformément à la norme ISAE 3000. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer à la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre que la Société et son conseil d'administration pour notre travail, ce rapport ou les conclusions que nous avons formulées.

Indépendance

Dans l'exécution de notre mission, nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et autres exigences déontologiques du *Code of Ethics for Professional Accountants* établi *par the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA)*, qui reposent sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de conduite professionnelle, ainsi qu'au cadre légal et réglementaire belge.
Signé à Zaventem le 21 mars 2022.

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

1 Les tableaux complets et détaillés sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be)

06

Renseignements généraux.

IDENTIFICATION	278
CAPITAL	281
IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SA	282
STATUTS DE BEFIMMO SA	282
SOCIÉTÉ ANONYME	282
FILIALES	282
IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS	282
STRUCTURE DU GROUPE	283
LA SIR PUBLIQUE	283
LA SIR INSTITUTIONNELLE	284
PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR	284
DÉCLARATIONS	284
RESPONSABILITÉ ESG	286



Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE, SITE INTERNET ET ADRESSE ÉLECTRONIQUE

Cantersteen 47 à 1000 Bruxelles
Tél.: +32 (0)2 679 38 60

Son site internet est le suivant : www.befimmo.be.
L'adresse électronique de la société est la suivante : contact@befimmo.be.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Raucq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 18 mai 2021. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET (ARTICLE 4 DES STATUTS)

4.1. La société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25% par la société ;
iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25% du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;
vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'activité ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
x. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;
xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
    (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
    (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
    (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et / ou
    (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
        - la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
        - la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
    (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
    (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
    (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
    (iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans

un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3 La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège et sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.
- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège de Befimmo SA.

Capital

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2021, le capital s'élève à 413.276.840,12 €.
Il est représenté par 28.445.971 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs transactions, aux dates, conditions et modalités qu'il déterminera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) 205.135.237,71 €,si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, sous-paragraphes. 1 et 2 de la loi SIR ;
2°) 41.027.047,54 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre du paiement d'un dividende optionnel ;
3°) 41.027.047,54 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 27 décembre 2019. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport en numéraire, apport en nature ou incorporation de réserves.

Au 31 décembre 2021, le solde du capital autorisé s'élève à 287.189.332,79 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2016

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2016.
L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 48 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2017	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2018	371 627 206,35	25 579 214
Au 19 décembre 2019	413 276 840,12	28 445 971
Au 31 décembre 2019	413 276 840,12	28 445 971
Au 31 décembre 2020	413 276 840,12	28 445 971
Au 31 décembre 2021	413 276 840,12	28 445 971

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Déclarants			
AXA Belgium SA	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas et sociétés liées	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Sand Grove Capital Management	1 212 205	01.03.2022	4,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Actions propres			
Befimmo SA	1 442 476	25.02.2022	5,1%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 560 508	01.03.2022	68,8%
Total	**28 445 971**		**100%**

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe.

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

Filiales

Au 31 décembre 2021, Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo (elle-même société-mère de Zin in Noord 2025 SA), 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% des actions de la SA Befimmo Property Services, 100% des actions de la SA loi 52, 100% des actions Kubissimmo SàRL et 75,6% des actions de la SA Silversquare Belgium (elle-même société-mère de la société Silversquare Luxembourg SA). Befimmo est aussi l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, qui est détenue à 64,1% par Befimmo SA et 35,9% par Fedimmo SA.

Identité et qualifications des experts immobiliers

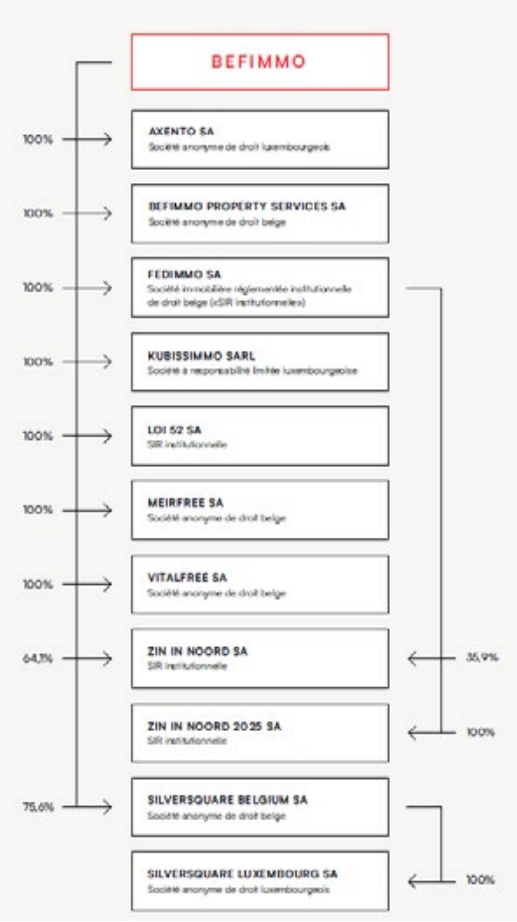
Pour l'exercice 2021, Befimmo a fait appel à trois experts immobiliers à savoir M. Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl) et M. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield). M. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission courait du 1er janvier 2021, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2023.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Structure du groupe

Au 31 décembre 2021, la structure du groupe était la suivante :



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento et Kubissimmo SàRL, sociétés luxembourgeoises.

La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;

- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants ;
- une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- un précompte mobilier[1] libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA, Zin in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Loi 52 SA (filiales à 100% de Befimmo SA (directement ou indirectement)) sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- détention d'au moins 25% par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionnariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU

M. Jean-Philip Vroninks, Administrateur délégué, et Mme. Martine Rorif, Chief Operating Officer, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée.

Monsieur Vroninks et Madame Rorif déclarent, qu'à leur connaissance, il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

1 Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1er janvier 2017.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare que :

- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;
- aucun des Administrateurs ou membres du Comité exécutif, en ces capacités ou en qualité de fondateur d'une société, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un Administrateur ou un membre du Comité exécutif par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun Administrateur ou membre du Comité exécutif n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun lien de famille n'existe entre ces personnes ;
- aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs ou les membres du Comité exécutif prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent Rapport ;
- les Administrateurs et membres de Comité exécutif suivants détiennent des actions de Befimmo SA : M. Benoît De Blieck (1.000 actions), M. Jean-Philip Vroninks (1.250 actions) et Mme Aminata Kaké (50 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS[1]

Les experts immobiliers indépendants Rod P. Scrivener (JLL), Ardalan Azari (Cushman & Wakefield) et Pieter Paepen (CBRE) ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 25 mars 2022 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2020 et de son rapport sur les perspectives du 25 mars 2022.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 21 mars 2022.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts immobiliers indépendants ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE REPRISE PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels des cinq dernières années comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.befimmo.be/fr.

1 Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 162 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

Les Rapports Financiers Annuels relatifs aux deux exercices précédents sont incorporés par référence.

Informations incorporées par référence	Documents	Sections
Informations financières	Rapport Financier Annuel 2020	- Chiffres clés (pp. 37) - Rapport financier (pp. 70-77) - Rapport immobilier (pp. 43-69) - Etats financiers (pp. 151-212)
	Rapport Financier Annuel 2019	- Chiffres clés (pp. 38) - Rapport financier (pp. 76-84) - Rapport immobilier (pp. 44-75) - Etats financiers (pp. 150-208)
Dividende	Rapport Financier Annuel 2020	- Chiffres clés (p. 37)
	Rapport Financier Annuel 2019	- Chiffres clés (p. 38)
Investissements	Rapport Financier Annuel 2020	- Rapport immobilier (pp. 43-69)
	Rapport Financier Annuel 2019	- Rapport immobilier (pp. 44-75)
Principaux marchés	Rapport Financier Annuel 2020	- Marchés immobiliers de bureaux (pp. 44) - Information sectorielle (pp. 164-165)
	Rapport Financier Annuel 2019	- Marchés immobiliers de bureaux (pp. 45) - Information sectorielle (pp. 164-165)
Opérations avec les apparentés	Rapport Financier Annuel 2020	- Déclaration de gouvernance (pp. 112-150, notamment le rapport de rémunération aux pp. 135-140) - Transactions avec parties liées (pp. 202)
	Rapport Financier Annuel 2019	- Déclaration de gouvernance (pp. 120-149, notamment le rapport de rémunération aux pp. 139-141) - Transactions avec parties liées (pp. 198)

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Ce document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Responsabilité ESG

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Personne de contact & Informations complémentaires

Emilie Delacroix - Head of Transformation & Impact
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Référence aux standards externes

Depuis plusieurs années, Befimmo a suivi la tendance à la standardisation de son reporting extra-financier en adoptant les indicateurs publiés par l'EPRA, et en se référant aux standards GRI et aux lignes directrices spécifiques au secteur immobilier GRI-CRESS. Le tableau récapitulatif de tous les indicateurs de l'EPRA se trouve dans le chapitre "EPRA Best Practices" et l'index du contenu de la GRI se trouve dans le chapitre "Etats non-financiers" du présent Rapport.

En outre, depuis 2021, la Société a commencé à mettre en œuvre les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Toutes les divulgations pertinentes sont disponibles dans le chapitre ESG du présent Rapport.

Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2021. Le périmètre est figé au 31 décembre 2021.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1er janvier 2021

Le périmètre de la société a évolué au cours de l'exercice 2021 en raison:

- des acquisitions de 2021 (immeuble Cubus, Esprit Courbevoie et trois étages de la tour d'Anvers).
- des sessions du second semestre 2020 (Blue Tower, Media, Schuman 3 et 11, Froissart et Guimard)
- des cessions de 2021 (immeuble Wiertz, les parties résidentielles du Paradis Express, immeuble Planet 2 et 6 actifs non stratégiques dans des villes de province belges).

Concernant les activités de développement durable, il est entendu que le périmètre de reporting reprend les activités de Befimmo SA et de ses filiales Befimmo Property Services SA, Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA, Axento SA, Kubissimmo SARL, Loi 52 SA, ZIN in Noord SA, ZIN in Noord 2025 SA et Silversquare Belgium SA (uniquement pour les immeubles du portefeuille Befimmo).. Les engagements pris par Befimmo en matière de développement durable sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille. Toutefois, il y a lieu de signaler que la politique mise en œuvre par Befimmo au niveau opérationnel ne peut s'appliquer de la même manière au portefeuille de Fedimmo.

Les activités reprises dans le Système de Gestion Environnementale (SGE) sont des activités que Befimmo contrôle directement. Dans une première phase, les aspects opérationnels du SGE sont développés pour les parties communes des immeubles. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'activités pour des aspects sur lesquels Befimmo a moins d'influence directe et notamment la gestion des parties privatives par les locataires.

Vérification externe

Befimmo a fait appel à Deloitte pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée. Le Rapport de Deloitte se trouve dans le chapitre « Etats non-financiers » du Rapport.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite dans le chapitre « Etats non-financiers » du Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties ESG du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- la politique ESG (mars 2022) ;
- le contenu ESG des Rapports Financiers Annuels précédents (sous la forme d'un chapitre dédié ou d'un rapport séparé) ;
- les Rapports Financiers Annuels précédents ;
- le certificat ISO 14001 ;
- les certificats BREEAM ;
- les évaluations ESG.

07

Annexes.

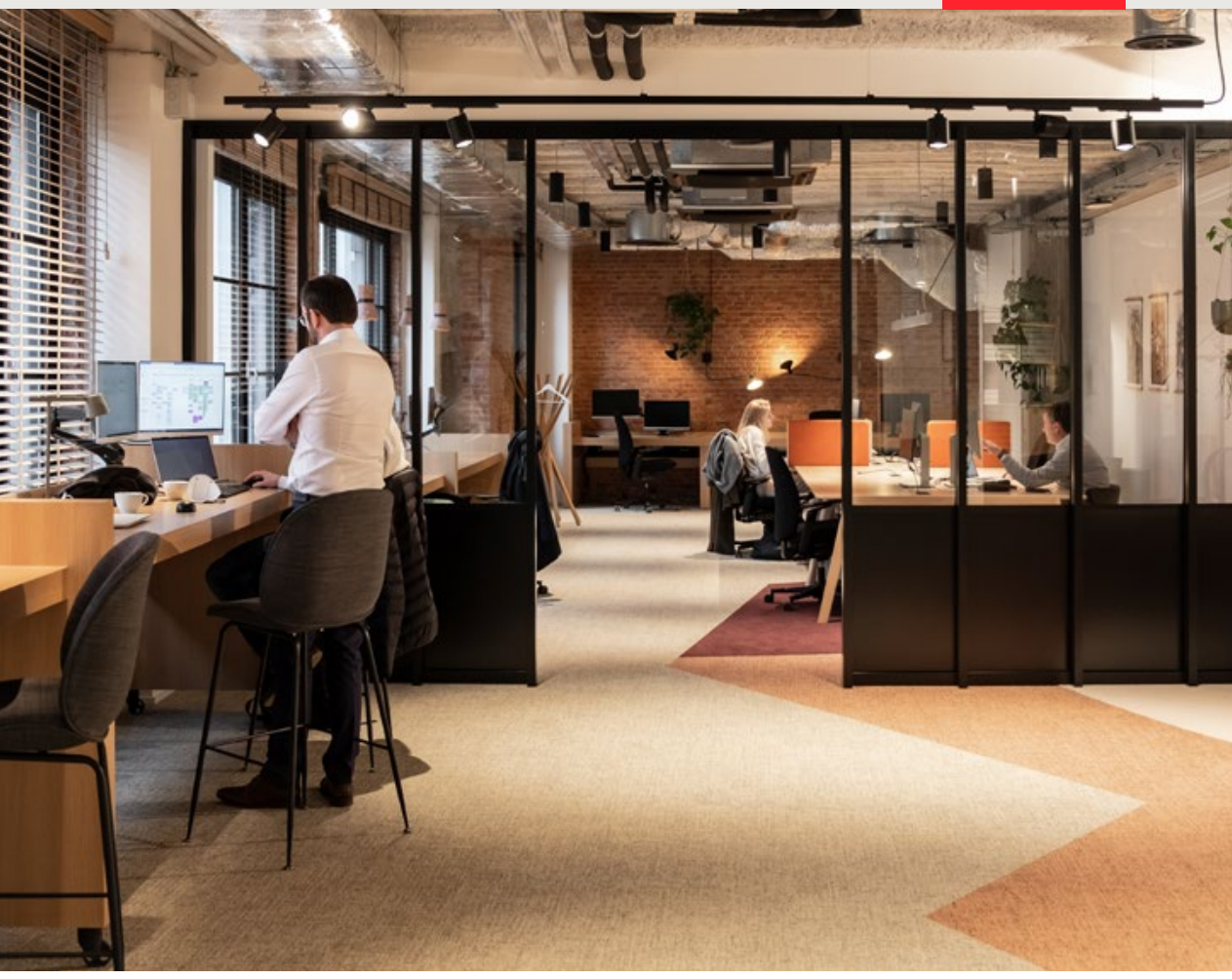
ANNEXE I : GLOSSAIRE 289

ANNEXE II: GLOSSAIRE DES INDICATEURS IMMOBILIER 294

ANNEXE III: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES 295

ANNEXE IV: STATUTS 298

ANNEXE V: RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR FILIALE 313



Annexe I : Glossaire

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté royal relatif au Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Cette association professionnelle a été créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges (aussi connues sous le nom de Real Estate Investment Trusts belges ou BE-REITs). Son but est de représenter et de promouvoir les intérêts du secteur des REITs belges auprès des différentes parties prenantes.

BREAK

Première option de résiliation d'un contrat de bail moyennant un préavis notifié.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Première méthode mondiale d'évaluation de la performance et de durabilité environnementale des immeubles. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Travaux de réhabilitation et de rénovation. L'extraction et l'utilisation des ressources pour créer des matériaux et produits lors de rénovations (et constructions) sont l'un des plus grands impacts environnementaux directs du secteur immobilier. L'empreinte écologique telles que la perte de biodiversité, les émissions à effet de serre et les déchets peut être efficacement réduite grâce au recyclage et à la dématérialisation.
La certification BREEAM, que Befimmo a implémenté systématiquement pour ses rénovations majeures, impose entre autres de tenir à jour des données concernant l'utilisation de ressources naturelles et de matériaux recyclés. Mais c'est aussi au stade Design que la performance environnementale de l'immeuble est déterminée. Tenir compte, dès la phase initiale, et ceci en concertation avec les architectes et les bureaux d'études, d'une approche éco-design assure également un accroissement de la longévité de commercialisation potentielle de l'immeuble.

BREEAM IN-USE

La certification BREEAM In-Use concorde avec la demande d'amélioration continue imposée par le standard ISO 14001. C'est un outil précieux qui valide les efforts entrepris par Befimmo pour améliorer la durabilité des bâtiments de son portefeuille. La performance initiale des immeubles est d'abord mesurée, et ceci tant pour l'immeuble même (Asset) que pour la gestion de l'immeuble (Management).
Cette certification exige entre autres un suivi des données de consommation. La validation des données qui s'ensuit est une étape importante pour aboutir à des chiffres de benchmarking corrects.

CAP

Instrument financier dérivé appartenant à la famille des options. Un achat de CAP permet la protection à la hausse des taux d'intérêt, à un niveau maximal prédéfini (prix d'exercice ou strike). Il permet dès lors de pouvoir profiter des taux à la baisse. L'achat de CAP s'accompagne du paiement d'une prime.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) ET ASSIMILÉ

Les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Nord, et l'aéroport de Bruxelles.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Contrat par lequel deux parties s'échangent les flux de charges d'intérêts et les notionnels libellés dans deux devises différentes. Les échanges des flux d'intérêts peuvent être convenus comme fixe contre fixe, variable contre variable ou encore, variable contre fixe (ou inversement).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Organisation indépendante et sans but lucratif visant à réduire les gaz à effet de serre émis par les entreprises et les villes. Ceci est fait par le biais d'une banque de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre.

CODE 2020

Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 9 mai 2019 par la Commission Corporate Governance. Le code comprend les pratiques et dispositions à respecter par les sociétés belges cotées en bourse. Le Code 2020 remplace la version antérieure de 2009, il peut être consulté sur le site de GUBERNA (www.guberna.be/fr).

COLLAR

Combinaison d'instruments financiers dérivés constituée pour un emprunteur par l'achat d'un CAP et la vente d'un FLOOR. Cette combinaison permet la protection à la hausse des taux d'intérêt (par l'achat du CAP) avec une prime subsidiée totalement ou partiellement par la vente d'un FLOOR (qui implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum).

DCF (DISCOUNTED CASH FLOW)

Méthode d'actualisation de cash-flows.

DEALING CODE

Document reprenant les principales obligations légales et les procédures internes applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité exécutif et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature en reconnaissance de son droit de propriété. Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL-ESTATE ASSOCIATION)

L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente plus de 450 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Résultat provenant des activités opérationnelles. Pour de plus amples informations, consultez la page 106 du présent Rapport. (Alternative Performance Measure)

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOOR

Instrument dérivé appartenant à la famille des options. La vente d'un FLOOR permet de toucher une prime, tout en renonçant à profiter, en tant qu'emprunteur, de la baisse des taux d'intérêt sous le niveau prédéfini (prix d'exercice ou strike). Voir également définition du COLLAR.

FLOTTANT (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenu par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles Befimmo n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par Befimmo ou ses filiales.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Initiative qui évalue les prestations environnementales et sociales des placements immobiliers cotés en bourse et privés. Le benchmark obtenu crée le point de départ pour l'amélioration de ces prestations, ainsi que pour un effort collectif vers une industrie immobilière plus durable (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Le GRI est l'organisation à l'origine de l'établissement d'un standard de reporting en matière de Responsabilité Sociétale reconnu dans le monde entier. Elle agit en faveur de son amélioration continue et de son application partout dans le monde (www.globalreporting.org).

HINTERLAND ÉCONOMIQUE

Bruxelles, Bruxelles décentralisé et périphérie de Bruxelles.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement), est un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

ISO 14001

Norme internationale de gestion environnementale qui définit les exigences acceptées pour les systèmes de gestion environnementale. Elle met l'accent sur un processus d'amélioration continue dans la mise en œuvre d'objectifs environnementaux au sein des entreprises et autres institutions. Celles-ci peuvent faire certifier leurs systèmes de gestion environnementale conformément à la norme ISO 14001 par des contrôleurs indépendants.

JUSTE VALEUR

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% représente un niveau moyen de frais effectivement payés sur les transactions et résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016. Cette règle est également appliquée pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg.

LOI DU 6 AVRIL 2010

Loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur.

LOI DU 12 MAI 2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LOI DU 22 OCTOBRE 2017

Loi portant des dispositions légales diverses, modifiant la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

LTV (LOAN-TO-VALUE)

LTV = [(dettes financières nominales — trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. (Alternative Performance Measure)

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs (hors lissage des gratuités). (Alternative Performance Measure)

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

PLACEMENT PRIVÉ

Levée de fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Pourcentage de distribution calculé en divisant le dividende brut par l'EPRA earnings.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Dividendes constituent des revenus imposables en Belgique. Le précompte mobilier normalement retenu sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

PURE PLAYER

Investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment, que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dans lequel il est spécialisé.

RATING

Notation financière de Befimmo attribuée par l'agence de rating Standard & Poor's.

RATIO DE COUVERTURE

(Dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

[Passifs — provisions — autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) — passifs d'impôts différés — comptes de régularisation]/[total de l'actif du bilan — instruments de couverture autorises, comptabilises à l'actif du bilan]. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

RECORD DATE

Date d'arrêté à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'Investissement à Capital fixe aux États-Unis.

RÉSULTAT NET

Résultat établit conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de la période.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

RPM

Registre des Personnes Morales.

SGE (SYSTÈME DE GESTION ENVIRONNEMENTALE)

Cadre de gestion des performances environnementales. Il décrit les politiques et les objectifs à mettre en œuvre et à surveiller, les défis à gérer, et la manière dont le fonctionnement de différents systèmes et stratégies devrait être analyse et évalué.

SICAFI

Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier. Le régime de Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans les différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

SWAPTION

Option négociée sur un interest rate swap. Elle donne le droit de contracter un call swaption, permettant d'entrer dans un IRS « payant », ou un put swaption, pour lequel la contrepartie peut forcer Befimmo à entrer dans un IRS « payeur ».

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

UPSI

Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille immobilier telle que revue par les experts immobiliers

VELOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées au cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers

LOYER CONTRACTUEL BRUT EN COURS

Total annualisé des loyers contractés en cours à la date de clôture, ceux-ci ne tenant compte ni des gratuités en cours ni des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure à la date de clôture considérée.

LOYER POTENTIEL

Loyer contractuel brut en cours tel que défini ci-dessus, augmenté de la valeur locative estimée des surfaces non occupées à la date de clôture.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT POTENTIEL DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

RENDEMENT BRUT COURANT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains des immeubles disponibles à la location.

TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées et des espaces pré-loués à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

TAUX D'OCCUPATION SPOT DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS JUSQU'À LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX JUSQU'À LEUR ÉCHÉANCE FINALE DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT JUSQU'À LEUR PROCHAINE ÉCHÉANCE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours et futurs de chaque bail des immeubles de placement (immeubles disponibles à la location et projets) multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles de placement.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX EN COURS ET DES BAUX FUTURS SIGNÉS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT JUSQU'À LEUR ÉCHÉANCE FINALE

Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours et futurs de chaque bail des immeubles de placement (immeubles disponibles à la location et projets) multipliés par la durée respective restante à courir entre la date de clôture et leur échéance finale et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles de placement

Annexe III : Alternative Performance Measures

ACTIVITÉ OPÉRATEUR IMMOBILIER

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Charges immobilières nettes	La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global)	Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.
Marge opérationnelle	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'	Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et coûts de clôture)	Le 'Résultat financier' moins la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'	Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	Le 'Résultat net' moins la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et la rubrique 'Variations de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence'.	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
Résultat locatif net « Like-for-Like »	Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur la base de la définition de l'EPRA.	Permet de mesurer l'évolution des revenus.
Impôts des sociétés (hors impôts différés)	Rubrique XXV "Impôts sur les sociétés" moins l'impôt différé enregistré.	Donne un aperçu des impôts effectifs encourus et dus.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

RÉSULTAT LOCATIF NET EN « LIKE-FOR-LIKE »

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat locatif net (A)	119 947	130 782
Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)	7 445	19 329
Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C)	8 937	4 074
Elément non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	-1 018	3 751
Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	**104 584**	**103 628**

RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net (A)	89 663	58 446
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)	5 520	759
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)	30 579	-17 682
Variation de la quote-part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (D)	-9 775	-2 373
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers et quote-part dans le résultat des participations (A-B-C-D)	**63 339**	**77 742**

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS ET COÛTS DE CLÔTURE)

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat financier (A)	15 003	-37 154
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	30 579	-17 682
Coûts de clôture	-458	-1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs et coûts de clôture) (A-B)	**-15 117**	**-19 471**

MARGE OPÉRATIONNELLE

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020 (retraité)	31.12.2020 (non retraité)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	80 342	99 828	97 987
Résultat locatif net (B)	119 947	130 782	130 782
Marge opérationnelle (A/B)	**67,0%**	**76,3%**	**74,9%**

CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
IV. Récupération de charges immobilières	12 127	16 083
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 039	25 469
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22 803	-26 051
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	197	2 171
IX. Frais techniques	-16 055	-18 520
X. Frais commerciaux	-2 824	-1 736
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 790	-1 867
XII. Frais de gestion immobilière	-3 049	-2 830
XIII. Autres charges immobilières	-4 843	-7 928
Charges immobilières nettes	**-18 001**	**-15 208**

IMPÔTS DES SOCIÉTÉS (HORS IMPÔTS DIFFÉRÉS)

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
XXV. Impôts des sociétés (A)	-1 047	-1 079
Impôts différés	-44	-390
Impôts des sociétés (hors impôts différés) (A-B)	**-1 003**	**-689**

CONSOLIDÉ

GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
Loan-to-value (LTV)	Dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placement' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts.	Présente le taux d'endettement calculé sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier.
Coût moyen (annualisé) de financement	Intérêts annualisés payés sur la période de référence, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominale moyenne sur la période considérée.	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.
Return sur fonds propres (en € par action)	Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres.
Total return sur fonds propres (en %)	Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenues par le groupe sur une période de 12 mois.	Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur la base de la valeur des fonds propres.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES « ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES »

LOAN-TO-VALUE

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Dettes financières nominales (A)	1 161 297	1 001 620
II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)	2 022	2 439
I. C. Immeubles de placement (D)[1]	2 822 806	2 692 393
II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)	13 133	21 581
Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)	**2 835 939**	**2 713 974**
Loan-to-value (A-B)/C	**40,9%**	**36,8%**

COÛT MOYEN (ANNUALISÉ) DE FINANCEMENT

(en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Intérêts payés	19 416	22 643
Intérêts payés annualisés (A)	19 416	22 643
Dette financière nominale moyenne (B)	1 058 729	1 126 483
Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)	**1,8%**	**2,0%**

TOTAL RETURN SUR FONDS PROPRES (EN € PAR ACTION ET EN %)

	31.12.2021	31.12.2020
Total return sur fonds propres (en € par action)	**3,33**	**2,11**
Total return sur fonds propres (en %)	**5,7%**	**3,6%**

1 Hors droits d'usage des contrats de location de surfaces de bureaux et droits d'usage des terrains (IFRS 16).

Annexe IV: Statuts

TITRE PREMIER : CARACTERE DE LA SOCIETE - DENOMINATION - ASSOCIES - SIEGE- DUREE — OBJET

ARTICLE 1 : CARACTERE - DENOMINATION

La société revêt la forme juridique d'une société anonyme. Sa dénomination est "BEFIMMO".

La société est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé, « SIRP ») visée par l'article 2, 2°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » et l'ensemble des documents qui émanent de la société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée l'« arrêté royal SIR ») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « réglementation SIR »).

ARTICLE 2 : SIEGE, ADRESSE ELECTRONIQUE ET SITE INTERNET

Le siège est établi dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le conseil d'administration a le pouvoir de déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège de la société soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si en raison du déplacement du siège la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège pourra sur simple décision du conseil d'administration être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est la suivante : contact@befimmo.be.

Son site internet est le suivant : www.befimmo.be

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et l'adresse du site internet de la société. La modification est communiquée aux actionnaires conformément au Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 3 : DUREE

3.1. La société a été constituée par acte dressé le 30 août 1995 pour une durée indéterminée.

3.2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 43 des statuts.

ARTICLE 4 : OBJET

4.1. La société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société ;
iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la société ;
v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles ;
vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'activité ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
x. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;
xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
    (i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
    (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;
    (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou
    (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :
        - la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
        - la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
    (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
    (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

(iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

ARTICLE 5 : INTERDICTIONS

5.1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR.

5.2. Sans préjudice à l'article 4.3 des statuts, la société ne peut (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession d'actifs pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux crédits, sûretés et garanties accordés par la société :

(a) au bénéfice d'une ou plusieurs sociétés du périmètre, ou encore aux sociétés visées à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) ou (xi) des présents statuts dans laquelle la société détient plus de 25 % des actions ;

(b) dans le cadre des activités visées à l'article 4.1., (c) et (d) des présents statuts et aux fins de l'octroi d'une bid bond ou d'un mécanisme similaire.

5.3. La société ne peut :

a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;

b. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;

c. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;

d. conclure des accords ou prévoir des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

5.4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de ses sociétés du périmètre.

Le montant total couvert par ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la société, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2 de la loi SIR.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la société ou une de ses sociétés du périmètre, ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien grevé considéré.

Cette restriction n'est pas applicable aux sociétés du périmètre de la société qui exerce une activité visée à l'article 4.1, c) et d) des statuts, à condition que le risque contractuel total auquel la société est exposée en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par ladite société du périmètre, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la société dans le capital de la société du périmètre concernée, et de l'engagement d'octroi de prêts consentis directement ou indirectement par la société à la société du périmètre concernée. Dans ce cas, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite stipulée à l'alinéa 2 du présent article 5.4. est atteinte :

- les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre ; de même que
- la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société.

TITRE DEUX : CAPITAL

ARTICLE 6 : CAPITAL

Le capital est fixé à quatre cent treize millions deux cent septante-six mille huit cent quarante euros et douze cents (413.276.840,12 EUR). Il est représenté par vingt-huit millions quatre cent quarante-cinq mille neuf cent septante et une (28.445.971) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

ARTICLE 7 : CAPITAL AUTHORISE

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;

2°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 EUR).

Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.

Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, le cas échéant sans droit de préférence et le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2019.

Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport en numéraire, apport en nature ou incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et des associations, les présents statuts et la Loi SIR. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice

de droits de souscription — attachés ou non à un autre titre — pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est porté et maintenu à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

ARTICLE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL

8.1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 7:153, et le cas échéant 7:155 du Code des sociétés et des associations, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

8.2. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

8.3. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

ARTICLE 9 : AGMENTATION DU CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE

9.1. Sans préjudice de l'application des articles 7:188 à 7:193 du Code des sociétés et des associations et de l'article 26, §1, al. 3 de la loi SIR, en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

1) il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2) il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4) la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Conformément à la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé aux actionnaires existants en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1° l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé ;

2° le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

9.2. Sans préjudice de l'application des articles 7:190 à 7:194 du Code des sociétés et des associations, l'article 9.1 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 10 : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE - RESTRUCTURATION

10.1. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 7:196 et 7:197 du Code des sociétés et des associations.

10.2. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

10.3. En outre, et conformément à la réglementation SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, visé à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement dans son rapport spécial le montant des dividendes cumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 10.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

10.4. L'article 10.3 des statuts n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

10.5. L'article 10.3 des statuts est applicable mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées, visées aux articles 12:2 à 12:8, 12:12 à 12:91 et 12:106 du Code des sociétés et des associations. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par « date de la convention d'apport », la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 11 : ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions conformément au Code des sociétés et des associations.

11.2. Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du _____, pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de ladite décision, le conseil d'administration peut acquérir et prendre en gage des actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises. Cette autorisation est aussi valable pour les filiales directes de la société.

11.3. Le conseil d'administration est explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la société ou ses filiales, conformément à l'article 7:218, §1, 4° du Code des sociétés et des associations.

11.4. Les facultés et autorisations visées au présent article sont étendues aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directement contrôlées par celle-ci au sens du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 12 : REDUCTION DE CAPITAL

La société pourra effectuer des réductions de capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

TITRE TROIS : DES TITRES

ARTICLE 13 : NATURE ET FORME

13.1. A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et sous réserve des dispositions particulières de la réglementation SIR, la société peut émettre les titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts.

13.2. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.

13.3. Il est tenu au siège un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

13.4. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

13.5. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

ARTICLE 13 BIS : SEUILS

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, la société prévoit un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

TITRE QUATRE : ADMINISTRATION — CONTROLE

ARTICLE 14 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale et en tout temps révocables par elle et comprend au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations.

14.2. Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

14.3. Les administrateurs sont rééligibles.

14.4. Le mandat des administrateurs est rémunéré.

14.5. En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement jusqu'à la prochaine assemblée générale qui confirmera ou non le mandat du ou des administrateurs ainsi cooptés.

14.6. Les membres du conseil d'administration doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

14.7. Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil, selon les modalités à arrêter par le conseil.

14.8. Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

14.9. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.1. Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

15.2. Le conseil d'administration établit les rapports annuel et semestriel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR.

Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers de la société et de ses sociétés du périmètre, conformément à la réglementation SIR.

15.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables.

15.4. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.

Le conseil d'administration peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

ARTICLE 16 : DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.1. Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans les convocations. Elles peuvent se tenir par voie de conférence téléphonique (« conference call »), de vidéoconférence ou par tout autre moyen qui permet aux administrateurs de délibérer sans se réunir physiquement. La personne qui préside la réunion peut désigner le secrétaire de la réunion, administrateur ou non.

16.2. Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de deux administrateurs, effectuée 24 heures au moins avant la réunion.

16.3. Tout administrateur empêché peut, par écrit, ou tout autre moyen de (télé)communication ayant un support matériel, donner procuration à un autre membre du conseil afin de le représenter à une réunion déterminée. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.

16.4. Sauf cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion doit être convoquée, qui, à condition que trois administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

16.5. Toute décision du conseil est prise à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

16.6. Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

16.7. Le conseil d'administration peut édicter un règlement d'ordre intérieur. La dernière version du règlement d'ordre intérieur approuvée par le conseil d'administration est celle du 28 janvier 2020.

ARTICLE 17 : PROCES-VERBAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par au moins deux administrateurs, dont le président, ainsi que tous les administrateurs qui en expriment le souhait.

ARTICLE 18 : COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES

18.1. Le conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs comités dont les membres peuvent être choisis dans ou hors de son sein.

18.2. Il constitue au moins un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération (le comité de nomination et le comité de rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales.

ARTICLE 19 : GESTION JOURNALIERE

19.1. Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société ainsi que sa représentation dans le cadre de cette gestion, soit à un ou plusieurs de ses membres, qui porteront ou non le titre d'administrateur délégué, soit à un ou plusieurs mandataires appointés choisis hors de son sein.

A l'exception des clauses dites de double signature, les restrictions apportées à leurs pouvoirs de représentation pour les besoins de la gestion journalière ne seront pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

De même, le ou les délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.

19.2. Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doi(ven)t remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

ARTICLE 20 : ORGANISATION INTERNE ET QUALITE

20.1. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux personnes physiques.

20.2. Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

20.3. La nomination des membres de la direction effective est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

20.4 La société est organisée conformément à l'article 17 de la loi SIR.

ARTICLE 21 : REPRESENTATION DE LA SOCIETE

21.1. La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un notaire et en justice, par:

- soit deux administrateurs agissant conjointement,
- soit, dans les limites de la gestion journalière, par un ou plusieurs délégué(s) à cette gestion, chacun agissant seul.

21.2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.

21.3. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration à délivrer aux tiers, et notamment tout extrait à publier aux annexes du Moniteur Belge, sont valablement signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

ARTICLE 22 : PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

22.1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires, conformément à la réglementation SIR.

22.2. Les personnes visées à l'article 37 de la loi SIR ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou une de ses sociétés du périmètre, ou obtenir un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération sur un actif de la société, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

22.3. La société doit préalablement informer la FSMA de toute opération envisagée par la société si une des personnes suivantes se porte directement ou indirectement contrepartie ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la société,
- les personnes avec lesquelles la société, une de ses sociétés du périmètre, le promoteur et les autres actionnaires d'une société du périmètre sont liés ou ont un lien de participation,
- le promoteur;
- les autres actionnaires de toute société du périmètre de la société,
- les administrateurs, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires : de la société, d'une de ses sociétés du périmètre, du promoteur, des autres actionnaires de toute société du périmètre de la société et d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la société.

22.4. L'information relative à une opération visée à l'article 22.3 est immédiatement rendue publique, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à cette opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel et par le commissaire dans son rapport.

22.5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 euros ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société ou une de ses sociétés du périmètre dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la société par les personnes visées à l'article 37, § 1, de la loi SIR, émises à la suite d'une décision de l'assemblée générale; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses sociétés du périmètre, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

22.6. En sus des dispositions qui précèdent, les administrateurs doivent se conformer aux articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 23 : CONTROLE

23.1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.

L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.

Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à la réglementation SIR.

23.2. L'article 3:72, 2° du Code des sociétés et des associations n'est pas applicable à la société ayant le statut de société immobilière réglementée, conformément à l'article 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR.

23.3. Conformément à la réglementation SIR, la FSMA peut se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ : ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 24 : COMPOSITION — POUVOIRS

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

ARTICLE 25 : REUNIONS

25.1. L'assemblée générale annuelle se réunit le dernier mardi du mois d'avril, à 10 heures 30. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée se réunit le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

L'ordre du jour des assemblées générales annuelles comprend au moins l'approbation des comptes annuels, l'octroi de la décharge aux administrateurs et au commissaire et l'approbation du rapport de rémunération par l'assemblée générale.

25.2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.
Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/dixième du capital.

25.3. Les assemblées générales se tiennent au siège ou à tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

ARTICLE 26 : CONVOCATIONS ET INFORMATIONS

26.1. L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.

Les convocations contiennent les mentions visées par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

26.2. La société met à la disposition des actionnaires l'information requise par le Code des sociétés et des associations et toutes autres réglementations.

ARTICLE 27 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE

27.1. Tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote :

(i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge):

- soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société,
- soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement.

(ii) et si la société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

27.2. Un registre désigné par le conseil d'administration mentionne, pour chaque actionnaire qui a signalé sa volonté de participer à l'assemblée générale, ses nom et prénom ou dénomination, son adresse ou siège, le nombre d'actions qu'il possédait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

27.3. Tout actionnaire peut, dès la convocation de l'assemblée et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que l'actionnaire concerné ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée.

ARTICLE 28 : MODALITES DE PARTICIPATION ET DE VOTE A L'ASSEMBLEE

28.1. Tout actionnaire peut voter lui-même ou par mandataire.
La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit.

28.2. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit parvenir à la société par le biais de l'adresse électronique de la société ou de l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

28.3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire mis à disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée. Alternativement, dans la mesure où la convocation à l'assemblée générale des actionnaires le prévoit, tout actionnaire peut voter à distance par un site internet, tel que désigné par la convocation et selon les procédures et délais qui y sont établis.

28.4. Dans la mesure où la convocation à l'assemblée générale des actionnaires le prévoit, les actionnaires peuvent participer à distance et en temps réel à l'assemblée générale des actionnaires conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, par les moyens de communication électronique mentionnés dans la convocation.

28.5. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire du droit de vote à son égard. Par dérogation à ce qui précède, si un titre appartient à un ou des nus-propriétaires et un ou des usufruitiers, tous les droits qui y sont liés, en ce compris l'éventuel droit de vote, sont exercés par le ou les usufruitiers, sauf disposition contraire dans un testament ou une convention. Dans ce dernier cas, le ou les nus-propriétaires et le ou les usufruitiers doivent informer la société par écrit de cet arrangement.

ARTICLE 29 : BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration et en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée générale désigné par celle-ci.

Le président désigne le secrétaire.

Le président choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

ARTICLE 30 : LISTE DE PRESENCE

30.1. L'actionnaire ou son mandataire veille à fournir à la société le cas échéant tous les éléments requis en vue de l'identification de l'actionnaire.

30.2. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance. Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter cette liste.

ARTICLE 31 : DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

31.1. Chaque action donne droit à une voix.

31.2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.

31.3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE 32 : DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE

32.1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.

32.2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à la réglementation SIR.

32.3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre d'actions représentées à l'assemblée, à la majorité des voix.

ARTICLE 33 : PROCES-VERBAUX

33.1. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

33.2. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

33.3. Les informations visées à l'article 33.1 sont rendues publiques par la société sur son site internet dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.

33.4. Les copies ou extraits à délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

TITRE SIX : ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

ARTICLE 34 : COMPETENCES - CONVOCATIONS

L'assemblée générale des obligataires a les compétences déterminées par le Code des sociétés et des associations et est convoquée conformément à celui-ci.

ARTICLE 35 : ADMISSION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

ARTICLE 36 : TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE — PROCES-VERBAUX

L'assemblée générale des obligataires statue aux conditions prévues par le Code des sociétés et des associations ou par les conditions d'émission des obligations.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les obligataires qui le demandent.

Les copies et extraits à délivrer aux tiers sont signés par un administrateur, par une personne chargée de la gestion journalière ou par une personne expressément autorisée par le conseil.

ARTICLE 37 : REPRESENTATION

Tout titulaire d'obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale des obligataires par un mandataire, obligataire ou non. Le conseil d'administration peut déterminer la forme des procurations.

TITRE SEPT : ECRITURES SOCIALES — REPARTITION

ARTICLE 38 : ECRITURES SOCIALES

38.1. L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre.

38.2. A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de la réglementation SIR.

38.3. La société supporte notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des titres de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre de titres, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

38.4. Le conseil d'administration établit un inventaire des biens immobiliers de la société ainsi que de ceux de ses sociétés du périmètre chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

ARTICLE 39 : DISTRIBUTION

39.1. L'article 7:211 du Code des sociétés et des associations relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société immobilière réglementée de droit belge conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR.

39.2. La société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre (i) 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR et (ii) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société tel que visé à l'article 13 de l'arrêté royal SIR.

39.3. La société respectera simultanément les obligations de distribution qui lui sont imposées, ou qui viendraient à lui être imposées, par la législation de tout Etat qui lui serait applicable, et notamment les obligations de distribution qui lui seraient imposées, à raison de l'adoption par la société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ('SIIC'), conformément à l'article 208 — C du Code général des impôts français au titre de ses opérations réalisées en France.

39.4. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

39.5. La société peut distribuer un dividende optionnel, avec ou sans complément en espèces.

39.6. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

ARTICLE 40 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES A PRELEVEMENT

40.1. Pour l'application des paragraphes suivants, un 'Actionnaire à Prélèvement' est tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient directement ou indirectement 10% ou plus des droits aux dividendes versés par la société et dont la situation propre ou celle de ses actionnaires détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement dix pour cent (10%) ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de vingt pour cent (20%) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français (le 'Prélèvement').

40.2. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de dix pour cent (10%) du capital de la société (entendu comme la détention de dix pour cent (10%) ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique (un 'Actionnaire Concerné') devra le notifier à la société et sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra, à bref délai et au plus tard dix jours ouvrables avant la mise en paiement de toute distribution, en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement ne rendent pas la société redevable du Prélèvement. La société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution concernée jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Tout Actionnaire Concerné devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement, en le justifiant comme indiqué ci-dessus en cas de perte de ce statut.

40.3. Tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de dividendes, réserves, primes ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts français d'une ou plusieurs SIIC (une 'SIIC Fille') et où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille, soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l''Indemnisation Complémentaire').

Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

40.4. La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de

distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révèlerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou 'produits réputés distribués' au sens du Code général des impôts français prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts français, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière et nonobstant la cession intervenue entre-temps de tout ou partie de ses actions, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement augmenté de toute pénalité et intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l''Indemnité').

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au premier alinéa du présent paragraphe. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

ARTICLE 41 : ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Celui-ci peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.

ARTICLE 42 : MISE A DISPOSITION DES RAPPORTS

Les rapports financiers annuel et semestriel, les comptes annuels et semestriels de la société, ainsi que les rapports du commissaire, sont disponibles sur le site internet de la société.

Le rapport financier annuel est en outre disponible sous la forme d'une brochure qui est envoyée à tout actionnaire nominatif et que tout actionnaire peut demander à la société.

TITRE HUIT : DISSOLUTION — LIQUIDATION

ARTICLE 43 : DISSOLUTION

43.1. En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par les soins du ou des liquidateurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du ou des liquidateurs doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise. A défaut de nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant en collège, seront considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

43.2. La société est, après sa dissolution, réputée exister pour sa liquidation.

43.3. Sous réserve de dispositions contraires dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent des pouvoirs les plus larges à cette fin conférés par le Code des sociétés et des associations.

43.4. L'assemblée générale des actionnaires détermine le mode de liquidation et, le cas échéant, les émoluments du ou des liquidateurs.

43.5. La liquidation de la société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

43.6. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE NEUF : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 44 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 45 : COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de l'entreprise du siège de la société, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 46 : DROIT COMMUN

46.1. Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations, de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

46.2. Il est précisé, conformément aux articles 11, § 3, et 55, § 1, alinéa 2, de la loi SIR, que les articles 3:24, 3:72, 2°, 7:2, 7:11, 7:47 et 7:211 du Code des sociétés et des associations ne s'appliquent pas.

TITRE DIX : DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

ARTICLE 47 : ADAPTATIONS LEGALES

En cas de coordination législative, le conseil d'administration est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux de coordination qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Annexe V : Répartition des immeubles du portefeuille consolidé[1] par filiale

AXENTO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Axento	

BEFIMMO

BRUXELLES AÉROPORT

Gateway	

BRUXELLES CENTRE

Brederode Corner	Montesquieu
Central	Poelaert
Empereur	Rue au Choux

BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

Goemaere	Triomphe
PLXL	

BRUXELLES PÉRIPHÉRIE

Fountain Plaza	Ocean House
Ikaros Park	Waterloo Office Park

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 56	View Building

BRUXELLES QUARTIER NORD

Quatuor	

FLANDRE

AMCA	Antwerpen — Meir (emphytéose)
Antwerp Tower	Leuven - Vital Decosterstraat (emphythéose)

WALLONIE

Esprit Courbevoie	

FEDIMMO

BRUXELLES CENTRE

Gouvernement Provisioire	Pacheco
Lambermont	

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Arts 28	Science-Montoyer

1 Hors actifs détenus en vue de la vente. Pour de plus d'informations, veuillez consulter les immeubles du portefeuille consolidé aux pages 47 à 50 du présent Rapport.

WALLONIE

Ath	Malmedy
Braine l'Alleud	Marche-en-Famenne
Eupen (Vervierstrasse, Rathausplatz)	Paradis Express (projet)
La Louvière	Saint-Vith
Liège Tour Paradis - Rue Fragnée	

FLANDRE

Dendermonde	Oudenaarde
Diest	Roeselare
Halle	Sint-Niklaas
Herentals	Tervuren
Ieper	Tielt
Knokke-Heist	Tongeren
Kortrijk - Bloemistenstraat	Vilvoorde

KUBISSIMMO

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Cubus

LOI 52

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

Loi 44	Joseph 2
Loi 52	

MEIRFREE

FLANDERS

Antwerpen - Meir

VITALFREE

FLANDRE

Leuven — Vital Decosterstraat

ZIN IN NOORD[1]

BRUXELLES QUARTIER NORD

ZIN

ZIN IN NOORD 2025

BRUXELLES QUARTIER NORD

WTC 3	LIVIN (permis mis en œuvre)

1 Depuis le 30 janvier 2020, Befimmo est l'actionnaire de contrôle de Zin in Noord, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, qui est détenue à 64,1% par Befimmo et 35,9% par Fedimmo.



Befimmo SA

Siège social:
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles

Registre des Personnes Morales (RPM):
0 455 835 167

T: +32 2 679 38 60
contact@befimmo.be

→ BEFIMMO.BE

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Isaline Van den Berghe
IR Officer
i.vandenberghe@befimmo.be

PHOTOS

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod, Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer, Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux

TRADUCTIONS

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is ook verkrijgbaarin het Nederlands.

This Annual Financial Report is also available in English.

Ce Rapport Financier Annuel en français est une traduction de la version anglaise du Rapport Financier Annuel. En cas de divergence entre les versions linguistiques, la version anglaise prévaudra.

CRÉATION, CONCEPT, DESIGN ET PRODUCTION

Tom Point - www.tompoint.be
L'équipe de Befimmo

IMPRESSION

ANNEXE VIII : DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Documents	Référence
Informations concernant le groupe Brookfield	
3.1.2 L'Offrant et le groupe Brookfield	La page 138 du rapport annuel 2021 de Brookfield : liste de sociétés liées perpétuelles.
3.6.2 Informations financières de Brookfield	Le rapport annuel 2021 de Brookfield.
Informations concernant la Société Visée	
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la déclaration intermédiaire au 31 mars 2022 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse du 12 mai 2022 concernant la déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse du 12 avril 2022 concernant la déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse du 1 avril 2022 concernant la déclaration de transparence de la part de UBS Group AG.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2022.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la déclaration de transparence de la part de Glazier Capital.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la déclaration de transparence de la part de Sand Grove Capital Management.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant l'offre publique d'acquisition volontaire sur toutes ses actions par RE Invest Belgium.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant les résultats annuels sur l'exercice 2021 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant l'acompte sur dividende de l'exercice 2021.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant le départ du CFO de Befimmo, Laurent Carlier.

4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la déclaration intermédiaire au 30 septembre 2021 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant le rapport financier semestriel 2021 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant le début du mandat de Jean-Philip Vroninks en tant que CEO de Befimmo à partir du 1er juin 2021.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la déclaration intermédiaire au 31 mars 2021 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la cession de l'immeuble Wiertz à Bruxelles.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant l'acquisition de l'immeuble de bureaux du projet "Esprit Courbevoie" à Louvain-La-Neuve.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant les résultats annuels sur l'exercice 2020 de Befimmo.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant l'acquisition de l'immeuble Cubus à Howald au Luxembourg.
4.8 Développements récents	Communiqué de presse concernant la nomination de Jean-Philip Vroninks en qualité de nouveau CEO de la Société Visée et l'intention de nommer Vincent Querton comme nouveau président du conseil d'administration de la Société Visée.