
Befimmo zet succesvolle strategie voor de rotatie van haar portefeuille verder Overdracht van het Wiertz-gebouw in Brussel, met een nettomeerwaarde van 43,2 miljoen €

Befimmo draagt het Wiertz-gebouw over voor een totaal bedrag van 74,9 miljoen € en genereert een nettomeerwaarde van 43,2 miljoen € (op de investeringswaarde). Met deze transactie kristalliseert Befimmo de waarde van het gebouw op een optimaal moment in de levenscyclus.

Na de transacties van 2020, zet Befimmo haar succesvolle strategie voor de rotatie van haar portefeuille verder met de overdracht van het Wiertz-gebouw aan zijn gebruiker, het Europees Parlement, voor een totaal bedrag van 74,9 miljoen €. Na een periode van 20 jaar in eigendom, levert de operatie een nettomeerwaarde op van 43,2 miljoen € op de investeringswaarde. Ze wordt gerealiseerd net boven (4,7 miljoen €) de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 december 2020. De transactie herbevestigt dus de betrouwbaarheid van de waardering van Befimmo's vastgoedactiva in deze onzekere tijden. Het globaal bruto lopend overdrachtrendement ('gross initial exit yield') bedraagt 4,97% en de 'internal rate of return' (IRR) zonder hefboomwerking bedraagt 10,79%.

Het Wiertz-gebouw (10.100 m²) is gelegen in de Brusselse Leopoldwijk en is verhuurd aan het Europees Parlement voor een resterende duur van zes jaar. De totale lopende contractuele brutohuur¹ bedraagt 3,7 miljoen €.

Met deze transactie kristalliseert Befimmo de waarde van het gebouw op een optimaal moment in de levenscyclus.

De opbrengsten zullen worden gebruikt om de LTV op een maximumniveau van ongeveer 45% te houden en tegelijk de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren en een groeicapaciteit veilig te stellen. De impact op de LTV-ratio belooft -1,9% (in absolute termen, gebaseerd op de LTV van 36,8% op 31 december 2020). Na deze transactie blijft de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten² stabiel op 7,2 jaar en gaat bezettingsgraad³ naar 95,1% (komende van 95,2% op 31 december 2020). De impact op de EPRA earnings is geschat op -0,08 € per aandeel op jaarbasis en is reeds opgenomen in de EPRA earnings prognose voor 2021⁴.

Dit is een belangrijke mijlpaal in het desinvesteringprogramma voor 2021, zoals aangekondigd in het kader van de EPRA earnings prognose⁴ voor 2021. Ter herinnering: de prognose houdt geen rekening met groei door overnames. Het tempo van de desinvesteringen moet echter worden afgestemd op de potentiële investeringsmogelijkheden die Befimmo kan realiseren.

¹ Het geannualiseerde totaal aan huurgeld in het kader van de lopende huurovereenkomst op 31 december 2020.

² De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur op 31 december 2020 tot hun eerstvolgende vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

³ De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de bezette oppervlaktes op 31 december 2020 en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

⁴ Raadpleeg voor meer informatie het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" op pagina 93 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (www.befimmo.be).

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare legt Befimmo een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes aan.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende werkruimtes en de bijhorende diensten in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 december 2020 heeft haar portefeuille een reële waarde van €2,7 miljard.



Contact:



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel
Tel.: +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be