

Information réglementée

6 décembre 2018 | 17h40

Acquisition stratégique de Silversquare, leader du coworking sur le marché belge

- Aujourd'hui, un an après la création de la joint-venture Silversquare @Befimmo, Befimmo, propriétaire exploitant et gestionnaire d'immeubles de bureaux de qualité, annonce **l'acquisition d'une participation de contrôle de 61% dans Silversquare, leader du coworking en Belgique.**
- L'acquisition de Silversquare, un acteur jeune et dynamique du coworking, s'inscrit pleinement dans l'évolution du **marché de l'immobilier de bureau vers un secteur orienté service.**
- **Le coworking n'est pas qu'une tendance**, c'est une évolution des besoins des utilisateurs vers des environnements interconnectés dans lesquels des communautés se créent. Le coworking permet aux entreprises de se concentrer sur leur activité principale tout en bénéficiant de services.
- La transaction démontre l'ambition de Befimmo et de Silversquare d'être des acteurs majeurs dans ce domaine et de développer **le premier réseau de bureaux hybrides du Belux.**

Silversquare, pionier en coworking

En créant son premier centre de coworking en 2008, Silversquare était pionnier du secteur en Belgique et en Europe. 10 ans plus tard, la société gère 5 centres, pour une surface de 15.200 m², compte plus de 1.000 membres et génère un chiffre d'affaires d'environ 5,3 millions €.

Aujourd'hui, Silversquare propose des espaces de travail inspirants et prêts à l'emploi (qui incluent notamment un service de réception, du mobilier, de la restauration, des salles de réunion, des services informatiques, des photocopieuses, etc.). Silversquare offre à ses membres des bureaux flex ou fixes, voire des espaces de bureaux privatifs aux PME dans le cadre d'un contrat d'affilié à durée flexible (1 jour, 1 mois, 1 an, etc.).

Silversquare adopte une approche de facilitation proactive dans ses centres pour en faire des lieux favorisant le partage de connaissances, l'innovation et le networking. Silversquare organise ainsi des formations, des pitches, des groupes de réflexion et des événements dans une atmosphère unique en son genre. Cette approche "Open Incubator" est spécifique à Silversquare et fait de ses centres de véritables business hubs urbains.

Coworking et espaces flexibles : forte croissance en Europe

Le marché du coworking et des espaces flexibles croît rapidement en Europe. JLL a enregistré une croissance de 29%¹ en 2017 sur les 20 plus grands marchés européens des bureaux flexibles. La Belgique, où le bureau flexible représente seulement 2%² du marché à ce jour, est donc à la traîne par rapport à la plupart des capitales européennes, et le segment se développe continuellement.

Plusieurs facteurs contribuent au succès du coworking et des espaces flexibles. La façon dont les gens vivent et travaillent est en mutation. C'est la conséquence de l'émergence de nouvelles technologies, de la numérisation, d'un besoin croissant de flexibilité et d'un meilleur équilibre vie professionnelle vie privée, ainsi que d'une attention

1 JLL – Disruption or Distraction – Flex space EMEA Research – November 2018.

2 JLL – Disruption or Distraction – Flex space EMEA Research – November 2018.

grandissante portée au bien-être. En outre, différentes générations travaillent ensemble, chacune ayant ses besoins propres.

Les entreprises sont de plus en plus conscientes que la qualité de l'espace de travail, la flexibilité et la mobilité sont des éléments clés pour attirer et fidéliser des talents. Ces derniers sont plus efficaces dans un espace de travail inspirant et souhaitent faire partie d'une communauté qui les motive à innover et à améliorer leurs performances.

Par l'acquisition de Silversquare, Befimmo souhaite répondre à cette évolution des besoins en développant le premier réseau BeLux de bureaux hybrides.

La vision : construire un réseau de bureaux hybrides

Grâce à cette acquisition, Befimmo sera à même d'offrir différentes solutions d'espaces de travail dans un modèle de bureaux hybrides, allant du bureau traditionnel à l'immeuble entièrement dédié au coworking et en passant par un mix des deux solutions. Les utilisateurs bénéficieront d'une flexibilité en termes de temps (durée de leur contrat), d'espace de travail (ils occuperont facilement moins ou plus d'espace selon leurs besoins) et de facilités de réunions. Ils pourront se déplacer d'un endroit à l'autre, en fonction de leurs préférences et de leur horaire de travail.

Le portefeuille de Befimmo deviendra un réseau de bureaux hybrides à haute densité, aligné sur le tissu économique local, et tous les utilisateurs pourront bénéficier de l'expertise de Silversquare en matière d'animation de communauté, de networking, d'événements et de services. Ce réseau BeLux étendu offrira des solutions de mobilité flexibles à tous les utilisateurs.

Ce nouveau modèle permet à Befimmo d'élargir son offre aux besoins actuels du marché.

La prochaine grande étape sera l'ouverture du plus grand centre de coworking de Silversquare dans les bâtiments A et E du Quatuor³ à Bruxelles, pour une superficie de 10.000 m². Le centre Silversquare Quatuor sera le parfait exemple de la combinaison de différents modèles de bureaux sur un même site, mais il mettra également l'accent sur la nécessité absolue de proposer une gamme complète de services. En plus du coworking, Quatuor offrira des services tels qu'une librairie, une salle de fitness, des restaurants, un espace événementiel, un jardin intérieur, des terrasses sur le toit, un espace éphémère et bien plus encore. L'intégration d'un centre de coworking Silversquare au sein du Quatuor souligne la volonté d'ouvrir le projet à la ville et de créer un lien entre le cœur battant de Bruxelles, le centre culturel et le quartier Nord.

« Je suis convaincu que ce nouveau modèle de « bureaux hybrides » contribuera à l'évolution du marché belge des bureaux en offrant une utilisation différente de l'espace pour le plus grand bénéfice d'une variété d'utilisateurs, avec une flexibilité accrue dans le temps et l'espace. Ce nouveau modèle constitue une étape stratégique importante pour Befimmo et étend son offre aux besoins actuels du marché », a déclaré Benoît De Blicq, CEO de Befimmo.

Un investissement attrayant

Befimmo a conclu un accord avec les actionnaires de Silversquare Holding SA sur les points suivants :

- l'acquisition immédiate par Befimmo d'une participation majoritaire de 61% dans Silversquare Holding SA pour un montant de 7,1 millions €; comprenant 100% des parts des actionnaires privés gérées par Alphastone ;
- une structure d'options d'achat et de vente devant conduire à l'acquisition par Befimmo des actions restantes détenues par les fondateurs. Cette acquisition devrait s'étaler sur une période d'au moins 5 ans au cours de laquelle les associés fondateurs resteront, en leur qualité de CEO's, en charge de la poursuite du développement de la société avec leur équipe.

Les centres de coworking, une fois pleinement opérationnels, devraient générer une contribution supérieure à celle obtenue par la location classique de ces surfaces, en plus de renforcer l'attractivité du portefeuille de Befimmo. Cet impact devrait s'accroître progressivement, à mesure de la mise en œuvre d'un plan de développement ambitieux.

« Nous sommes ravis de cette acquisition. C'est une évolution très naturelle après une année de collaboration étroite et positive au sein de notre partenariat, au cours de laquelle il a été confirmé que nous partageons la même vision et les mêmes valeurs », a déclaré Martine Rorif, COO de Befimmo.

³ L'ensemble du projet Quatuor comprend 60.000 m² de bureaux (en cours de construction). Pour plus d'informations : www.quatuor.brussels.

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est un opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux, centres de réunions et lieux de coworking. Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de bureaux contemporains et les services qui y sont associés dans des immeubles durables tant en termes d'architecture que de localisation et de respect de l'environnement.

En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2018, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,6 milliards €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 13 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be