
Befimmo réalise une première opération dans le cadre de son programme de gestion dynamique du portefeuille

Octroi d'une emphytéose de 99 ans sur l'immeuble Pavilion



Befimmo a conclu un accord¹ portant sur la cession d'une créance de redevances d'usufruit et l'octroi d'une emphytéose sur l'immeuble Pavilion pour un montant global de 93 millions €.

L'immeuble Pavilion, situé dans le quartier Léopold à Bruxelles, est encore entièrement occupé par la Commission Européenne pour une durée d'environ 6 ans.

Cette opération générera une plus-value nette distribuable de 14,6 millions € (par rapport à la valeur d'investissement) dont 8,4 millions €² seront actés au 30 juin 2019. Le rendement de cession (exit yield) s'élève à 4,95%. Befimmo a acquis en 2011 la société (depuis absorbée) propriétaire de cet immeuble qui avait été rénové en 2005. L'IRR dégagé s'établit à 7,12%.

La transaction s'intègre dans le programme de gestion dynamique du portefeuille³ et contribuera au financement des projets de redéveloppement en cours. Par ailleurs, la plus-value générée, soit 0,57 € par action, réduira l'écart entre le niveau de l'EPRA earnings et le niveau cible⁴ du dividende pendant la période transitoire au cours de laquelle Befimmo exécute son programme de travaux.

L'opération a nécessité le dénouement d'une cession de créance à taux fixe réalisée en 2011, laquelle se traduira par une charge financière exceptionnelle de 2,7 millions € au 30 juin 2019.

Cette opération réduit le ratio LTV de -2,06% (en termes absolus et sur base des données au 31 décembre 2018). Elle réduit également les EPRA earnings prévisionnels⁵ de -0,09 € par action en 2019, -0,13 € par action en 2020 et de -0,13 € par action en 2021, sans incidence sur la prévision de dividende de l'exercice.

« *Le Pavilion bénéficie de la compression des rendements immobiliers constatée sur le marché de bureaux. Nous avons réalisé cette opération au moment opportun dans le cycle de vie de l'immeuble et du portefeuille global de Befimmo.* » déclare Benoît De Blicq, CEO de Befimmo.

1 Le closing de l'opération est prévu le 3 mai 2019.

2 La plus-value latente au 31 décembre 2018 s'élevait à 6,2 millions €.

3 Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 17 du [communiqué de presse sur les résultats annuels au 31 décembre 2018](#).

4 La prévision de dividende pour l'exercice 2019 s'établit à 3,45 € par action.

5 Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 91 à 97 du [Rapport Financier Annuel 2018](#).

La Société Immobilière Réglementée Befimmo, cotée sur Euronext Bruxelles, est un opérateur immobilier spécialisé dans les espaces de travail de qualité. Ces environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo a l'ambition de créer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

En tant qu'entreprise sociale, humaine et responsable, Befimmo offre à ses utilisateurs des espaces de travail inspirants et des services associés dans les bâtiments durables, en termes d'architecture, de localisation et de respect de l'environnement.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31 décembre 2018, son portefeuille a une juste valeur de 2,6 milliards €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

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

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be