
Open minds, open spaces

- ◆ Espace Nord : poursuite maîtrisée des projets
- ◆ Silversquare @Befimmo : une combinaison innovante
- ◆ Nouvelle identité visuelle

Befimmo annonce différentes initiatives qui traduisent sa volonté d'anticiper l'évolution profonde et rapide de son marché. Befimmo élargit sa mission et sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. De plus en plus, les occupants sont à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ».

Dans ce contexte, Befimmo réaffirme sa volonté de répondre aux attentes de toutes ses parties prenantes. D'une part, ses locataires en leur offrant, dans un environnement ouvert à la multifonctionnalité, des espaces de travail évolutifs, des services et des réseaux d'entreprises, et d'autre part, ses actionnaires, en continuant à leur assurer, aussi par la recherche de nouvelles sources de revenus, un investissement transparent et rentable dans un produit « pur ».

BEFIMMO, ACTEUR RESPONSABLE DANS LA REFORTE DE L'ESPACE NORD À BRUXELLES

Befimmo est un des acteurs importants de l'Espace Nord : elle y possède le Noord Building et les tours du WTC.

Entreprise citoyenne, Befimmo est co-fondatrice de l'association Up4North. Cette dernière a pour mission de donner une nouvelle impulsion à l'Espace Nord. A terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour.

Befimmo s'inscrit dans cette nouvelle vision collective de l'Espace Nord, extension naturelle du Pentagone bruxellois. Responsable et impliquée, elle a l'ambition de contribuer à en faire un quartier tourné résolument vers l'avenir.

Deux projets immobiliers emblématiques viennent soutenir cette démarche.

*1. Le nouvel immeuble Quatuor*¹

Situé à l'angle de la petite ceinture et du boulevard du Roi Albert II, le nouveau bâtiment « Quatuor » (60.000 m²) remplacera l'actuel Noord Building. Le projet, ouvert à la mixité, s'inscrit dans les nouvelles tendances. La qualité de la construction et de ses équipements, le caractère iconique, la proximité du centre-ville, l'accessibilité aussi par les transports en commun et la mise à disposition de services innovants pour les occupants sont des critères qui déterminent un projet phare. Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent » en phase Design. Befimmo a signé, plus de trois ans avant sa prise en cours, un bail de 15 ans avec Beobank. Cet accord concerne la location d'une tour de 22.000 m². Cette transaction est un signe tangible de la confiance que témoignent de grands occupants dans le futur de l'Espace Nord.

¹ Veuillez consulter le communiqué de presse du 7 mars 2017, publié sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Le permis est délivré et les travaux devraient démarrer début 2018. La livraison s'étalera sur les années 2020 et 2021.

Le coût de construction all-in de ce projet est estimé à 150 millions €. Au niveau de l'EPRA earnings, le break-even est quasi atteint après cette première location. Sur base d'une multi-location à baux classiques, le rendement attendu sur la valeur d'investissement serait supérieur à 5,30%.

2. Le « futur ex-WTC I & II » : un nouvel espace multifonctionnel

La propriété des tours 1 et 2 du World Trade Center a été remembrée dans sa quasi-totalité. Befimmo dispose ainsi de la maîtrise de l'avenir du site².

« Le WTC II se libère fin 2018. Pendant plus de 45 ans, il a répondu aux attentes de ses occupants, procurant ainsi à nos actionnaires un taux de rendement interne de 7,5% depuis son entrée dans le portefeuille en 1998. » confie Benoît De Blicq, CEO de Befimmo. *« Réalisée dans les années 70, la programmation du site doit être repensée. Il est en effet monofonctionnel en espace de bureaux et ne correspond plus aux attentes et besoins du marché. Avec l'ensemble de nos équipes nous travaillons au redéploiement de la surface globale. »*

UN DOUBLE OBJECTIF

Befimmo s'est fixé un double objectif : l'immeuble doit, d'une part, correspondre aux évolutions des attentes des occupants et, d'autre part, participer à l'évolution et à la redynamisation de l'environnement immédiat dans lequel il est implanté.

Pour atteindre ce double objectif, Befimmo s'est donné les moyens de ses ambitions. À l'issue d'une large consultation d'architectes, Befimmo a confié au bureau Jaspers & Evers la mission d'élaborer un projet directeur. L'équipe conceptuelle est complétée par des experts reconnus en ingénierie, durabilité, économie circulaire et bien-être.

Un appel à candidatures, en collaboration avec le Maître Architecte bruxellois, est lancé en vue de la sélection d'un bureau d'architectes qui complètera idéalement toute l'équipe conceptuelle.

UNE PROGRAMMATION EN PHASE AVEC LES BESOINS DU MARCHÉ

Le nouveau projet garderait la même superficie totale qu'aujourd'hui (110.000 m²). En revanche il sera complètement repensé au bénéfice de fonctions intégrées et complémentaires.

La surface des bureaux se réduirait à environ deux tiers de la surface actuelle, le solde se répartirait entre plusieurs autres affectations et notamment du logement. La mixité des fonctions garantira un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier.

Le coût de construction all-in du projet est actuellement estimé à 300 millions €.

LE BON MOMENT

Un premier calendrier a été établi pour rythmer les futures échéances. Les demandes de permis devraient être déposées courant du deuxième trimestre 2018 et les travaux s'étaler de 2020 à 2023. Befimmo a l'intime conviction que c'est le bon moment pour développer le projet.

« Nous sommes confiants dans le futur de l'Espace Nord, nous avons les moyens de nos ambitions et le marché dans cet horizon-là se construit déjà positivement. Le projet bénéficiera à coup sûr de sa position « first in line » dans l'Espace Nord auquel nous sommes très attachés. Notre équipe est fière de porter un tel projet qui illustre notre évolution. » confirme Benoît De Blicq.

² L'opération s'est concrétisée à une incidence foncière en ligne avec la juste valeur estimée par les experts immobiliers.

SILVERSQUARE @BEFIMMO : UNE COMBINAISON INNOVANTE

Befimmo a conclu un partenariat stratégique avec la société Silversquare, leader belge du coworking.

Les deux partenaires, leaders et experts dans leurs domaines d'activité, partagent les mêmes valeurs et la même vision des nouveaux modes de travail appelés à se développer significativement dans les années à venir.

Le partenariat Silversquare @Befimmo répond à une volonté de s'inscrire dans le monde de demain et de tenir compte des besoins actuels et futurs des occupants de bureaux. Le partenariat amènera un vrai échange de compétences et de know-how.

Silversquare @Befimmo va complètement repenser la dynamique du bâtiment. Les espaces les plus adéquats des immeubles de Befimmo - complémentaires aux espaces classiques de bureaux - seront aménagés en espaces de coworking. Ceux-ci seront destinés non seulement à des utilisateurs externes mais aussi aux locataires de Befimmo qu'ils soient occupants de l'immeuble concerné ou non. Silversquare @Befimmo soutient l'innovation et va permettre à des entrepreneurs de se développer en interaction directe avec d'autres sociétés établies dans l'immeuble.

Silversquare @Befimmo compte développer 4 à 5 espaces dans les deux prochaines années. Les premiers 4.000 m² de coworking seront aménagés au sein du bâtiment Triomphe, choisi pour son excellente localisation. L'ouverture de ce premier Silversquare @Befimmo est prévue au premier trimestre 2018. A terme, l'ensemble des immeubles de Befimmo occupés en multilocation, ainsi que les nouveaux projets, pourraient être qualifiés pour recevoir un centre Silversquare @Befimmo. Outre les revenus provenant de l'activité, Befimmo bénéficiera aussi d'une valeur ajoutée en proposant un tel concept de réseaux et d'échanges à ses locataires et aux coworkers.

PERSPECTIVES

FINANCEMENT DES PROJETS

L'investissement cumulé des projets « Quatuor » et « futur ex-WTC » est actuellement estimé à 450 millions € qui pourraient être engagés entre les années 2018 et 2023. Suite à l'augmentation de capital de 2016 et au désinvestissement de l'immeuble Brederode, Befimmo dispose, à périmètre constant, d'une capacité financière lui permettant d'envisager sereinement la réalisation de ses projets. Au 30 juin 2017, le ratio Loan-to-Value (« LTV ») s'élevait en effet à 39,02%.

DIVIDENDE

L'arrivée en fin d'un premier cycle de vie, quasi simultanée, des immeubles Noord Building et Tour 2 du WTC aura une influence négative, mais temporaire, sur l'EPRA earnings de Befimmo. Comme déjà publié³, à périmètre constant, les perspectives d'EPRA earnings pour les exercices 2018 et 2019, sont de 3,60 € par action et de 3,26 € par action respectivement.

Tout portefeuille immobilier bénéficie d'une dynamique de locataires entrants et sortants. Ainsi, l'absence de contribution de certains immeubles à l'EPRA earnings global peut être compensée par d'autres évolutions (acquisitions ou relocation après rénovation, dynamique globale des baux du portefeuille).

Cette dynamique de baux s'illustre à titre d'exemple par le fait que pour l'exercice 2018, l'EPRA earnings prévisionnel est quasi identique à celui prévu pour 2017, alors que le Noord Building n'y contribue plus que partiellement.

³ Veuillez consulter les pages 66 à 71 du Rapport Financier Annuel 2016.

Dès lors, à périmètre constant, tenant compte des informations actuellement disponibles, l'analyse montre que sur une période de cinq ans, les baisses de l'EPRA earnings par rapport au niveau prévisionnel actuel du dividende (3,45 € par action) peuvent être aisément absorbées par les réserves distribuables dont Befimmo dispose. Ce qui devrait ainsi, sans que cela ne constitue un engagement, permettre d'assurer la pérennité de la politique de dividende⁴.

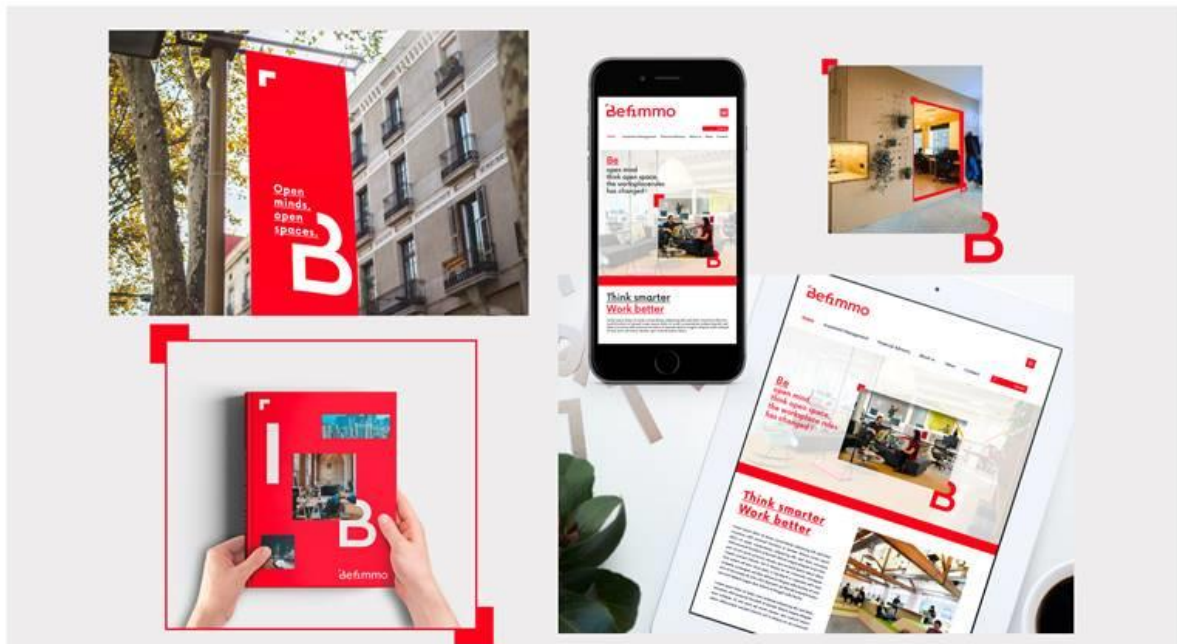
Au 31 décembre 2016, ces réserves s'élevaient à :

- Réserve positive des variations de juste valeur des biens immobiliers⁵ : 111,5 millions €
- Fonds propres distribuables⁶ : 176,9 millions €

En outre, des acquisitions dans cette période contribueraient à la relation de l'EPRA earnings par action.

UNE NOUVELLE IDENTITE VISUELLE POUR BEFIMMO

Befimmo présente aujourd'hui les premiers éléments d'une nouvelle identité visuelle qui sera progressivement déployée et instaurée début 2018.



⁴ Veuillez consulter la « Lettre aux actionnaires » en pages 12 à 14 du Rapport Financier Annuel 2016.

⁵ Y compris les droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

⁶ Selon l'Article 617 du Code des Sociétés.

Résolument tournée vers l'avenir, Befimmo apporte des réponses adéquates aux besoins du monde de travail. Dans ce contexte, elle investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères de qualité tels que la localisation, l'architecture, les services et le respect de l'environnement.

Entreprise humaine, citoyenne, et responsable, Befimmo propose à ses occupants des infrastructures qui allient efficacité et confort de travail. En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires.

Befimmo, société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité, situés pour la plupart à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Au 30 juin 2017, la juste valeur de son portefeuille a été évaluée à 2.477,1 millions €.

EXCELLENTS RÉSULTATS AU NIVEAU DE SON REPORTING

Befimmo a obtenu les prix des associations EPRA⁷ & GRESB⁸. Il s'agit de reconnaissances soutenues par un très grand nombre d'investisseurs institutionnels internationaux : (i) « l'EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2016, (ii) « l'EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale 2016 ainsi que (iii) le score de 86%, correspondant au statut de « Green Star » de GRESB, se classant ainsi parmi les meilleures sociétés immobilières.



Befimmo

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél.: 02/679.38.13 | Fax: 02/679.38.66
Email: c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

⁷ EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION) L'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers (www.epra.com).

⁸ 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).