
Open minds, open spaces

- ◆ Noordwijk: beheerste voortzetting van de projecten
- ◆ Silversquare @Befimmo: een innovatieve combinatie
- ◆ Nieuwe visuele identiteit

Befimmo kondigt verschillende initiatieven aan die tonen dat ze doelgericht vooruitloopt op de ingrijpende en snelle evolutie van haar markt. Befimmo verruimt haar opdracht en haar kijk op de werkruimtes van morgen, de manier om deze te ontwerpen en te gebruiken. Gebruikers zoeken meer en meer een eigenaar die veel meer te bieden heeft dan een 'premium' gebouw.

In deze context herbevestigt Befimmo dat ze wil beantwoorden aan de verwachtingen van al haar betrokken partijen. Enerzijds haar huurders, door hen, in een eventueel multifunctionele omgeving, evolutieve werkruimtes, diensten en netwerken van bedrijven aan te bieden, en anderzijds, haar aandeelhouders, door hen, eveneens door het zoeken van nieuwe inkomstenbronnen, een transparante en rendabele investering in een 'puur' product te verzekeren.

BEFIMMO, VERANTWOORDELIJKE SPELER IN DE HERBOETSERING VAN DE NOORDWIJK IN BRUSSEL

Befimmo is één van de belangrijke actoren van de Noordwijk: het bedrijf bezit er de Noord Building en de torens van het WTC.

Als maatschappijgericht bedrijf, ligt Befimmo mee aan de basis van de oprichting van de vereniging Up4North. Deze heeft als doel de Noordwijk een nieuwe impuls te geven. Op termijn zal zo een nieuwe aangename, multifunctionele, bruisende stadsbuurt ontstaan die toegankelijk is voor iedereen.

Befimmo sluit zich aan bij deze nieuwe collectieve kijk op de Noordwijk, de natuurlijke verlenging van de Brusselse Vijfhoek. Als verantwoordelijke en sterk betrokken onderneming koestert ze de ambitie om er mee voor te zorgen dat dit een toekomstgerichte wijk wordt.

Twee symbolische vastgoedprojecten ondersteunen deze aanpak.

1. Het nieuwe Quatuor-gebouw¹

Het nieuwe gebouw 'Quatuor' (60.000 m²), is gelegen op de hoek van de kleine ring en van de Koning Albert II-laan en zal de huidige Noord Building vervangen. Het project, open voor gemengd gebruik, spoort volop met de nieuwe trends. De kwaliteit van de bouw en van haar uitrusting, het iconisch karakter, de nabijheid van het stadscentrum, de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het vernieuwend aanbod van diensten voor de gebruikers zijn criteria die er een modelproject van maken. Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie 'Excellent' in de Design-fase.

Befimmo tekende nu al een huurovereenkomst van 15 jaar met Beobank, terwijl deze pas over meer dan drie jaar zal ingaan. Dit akkoord betreft de huur van een toren van 22.000 m². Deze transactie is een tastbaar teken van het vertrouwen dat grote huurders hebben in de toekomst van de Noordwijk.

¹ Gelieve het persbericht van 7 maart 2017 te raadplegen op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

De vergunning is afgeleverd en de werken zouden begin 2018 moeten starten. De oplevering zal gespreid worden over 2020 en 2021.

De all-in kostprijs voor de bouw van dit project wordt op 150 miljoen € geraamd. Wat de EPRA earnings betreft, is de break-even al bijna gehaald met deze eerste verhuur. Op basis van een verhuur aan meerdere huurders met klassieke huurovereenkomsten zou het verwachte rendement op de investeringswaarde meer dan 5,30% bedragen.

2. Het 'toekomstige ex-WTC I & II': een nieuwe multifunctionele ruimte

Het eigendom van de torens 1 en 2 van het World Trade Center werd bijna volledig herverkaveld. Zo heeft Befimmo de toekomst van de site² in handen.

“Het WTC II komt eind 2018 vrij. Meer dan 45 jaar lang heeft het de verwachtingen van zijn huurders ingelost en onze aandeelhouders zo een intern rendement van 7,5% opgeleverd sinds het in 1998 in de portefeuille kwam”, stelt Benoît De Blicq, CEO van Befimmo. “Het werd opgetrokken in de jaren '70 en het is nu dus tijd om de site te herbekijken. Ze is inderdaad monofunctioneel, met enkel kantoren, wat niet meer aansluit op de marktbehoeften. Samen met onze teams werken wij aan de herontplooiing van de hele oppervlakte.”

EEN TWEELIDIG DOEL

Befimmo heeft zich een tweeledig doel gesteld: het gebouw moet enerzijds stroken met de evoluerende verwachtingen van de gebruikers, maar anderzijds moet het ook zelf bijdragen tot de evolutie en de herleving van de onmiddellijke omgeving waar het gevestigd is.

Om deze dubbele doelstelling te halen, schafte Befimmo zich de middelen aan die passen bij haar ambities. Na een uitgebreide consultatieronde van architecten vertrouwde Befimmo het bureau Jaspers & Eysers de opdracht toe om een richtplan uit te werken. Het ontwerpteam wordt aangevuld met erkende deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringlooeconomie en welzijn.

Er werd samen met de Brusselse Bouwmeester een oproep tot kandidaturen opgezet, met het oog op de selectie van een architectenbureau dat het hele ontwerpteam ideaal zal aanvullen.

EEN PROGRAMMA DAT SPOORT MET DE MARKTBEHOEFTE

Het nieuwe project zou dezelfde totale oppervlakte behouden als nu (110.000 m²). Deze zal echter helemaal opnieuw bekeken worden, om complementaire en geïntegreerde functies te bieden.

De kantooroppervlakte zou tot ongeveer twee derde van de huidige oppervlakte teruggebracht worden en het saldo zou worden verdeeld over een aantal andere bestemmingen, zoals woongelegenheden. De mix van functies zal zorgen voor een omgeving die zich goed leent tot de uitbouw van een echt buurtleven.

De huidige all-in kostprijs van de bouw van het project, wordt op 300 miljoen € geraamd.

² De operatie kreeg concreet vorm tegen een grondprijs die aansluit op de reële waarde bepaald door de vastgoedexperts.

HET JUISTE MOMENT

Er werd een eerste kalender opgemaakt om het ritme van de toekomstige vervaldagen aan te geven. De vergunningen zouden in de loop van het tweede trimester 2018 moeten aangevraagd worden en de werken zouden lopen van 2020 tot 2023. Befimmo is ervan overtuigd dat dit het juiste moment is voor de ontwikkeling van het project.

“We hebben het volste vertrouwen in de toekomst van de Noordwijk, we hebben de middelen die bij onze ambities passen en de markt oogt al positief in dat tijdsbestek. Het project zal zonder enige twijfel partij trekken van zijn ‘first-in-line’ positie in de Noordwijk, waar we erg aan gehecht zijn. Ons team is trots een dergelijk project te mogen dragen, dat onze eigen evolutie goed illustreert”, bevestigt Benoît De Blieck.

SILVERSQUARE @BEFIMMO: EEN INNOVATIEVE COMBINATIE

Befimmo sloot een strategisch partnerschap met de firma Silversquare, de Belgische leider in coworking.

De twee partners, die elk toonaangevend en deskundig zijn op hun eigen werkgebied, delen dezelfde waarden en dezelfde kijk op de nieuwe werkwijzen die zich in de volgende jaren zeker ingrijpend zullen ontwikkelen.

Het partnership Silversquare @Befimmo beantwoordt aan een streven om zich volop in te schrijven in de wereld van morgen en om rekening te houden met de huidige en toekomstige behoeften van de kantoorgebruikers. Het partnerschap zal tot een ware uitwisseling van competenties en knowhow leiden.

Silversquare @Befimmo zal het gebouw een heel andere dynamiek geven. De meest geschikte ruimtes in de gebouwen van Befimmo zullen - complementair met de klassieke kantoorruimtes - als coworkingruimtes ingericht worden. Deze zullen niet enkel voor externe gebruikers bestemd zijn, maar ook voor de huurders van Befimmo, of ze nu in het betrokken gebouw huizen of niet. Silversquare @Befimmo ondersteunt innovatie en zal het ondernemers mogelijk maken om zich te ontwikkelen in rechtstreekse wisselwerking met andere bedrijven die in het gebouw gevestigd zijn.

Silversquare @Befimmo is van plan om in de komende twee jaar vier tot vijf ruimtes te ontwikkelen. De eerste 4.000 m² voor coworking worden ingericht in het Triomf-gebouw, dat omwille van zijn uitstekende ligging uitgekozen werd. De opening van deze eerste Silversquare @Befimmo is gepland voor het eerste trimester 2018. Op termijn zouden alle gebouwen die verhuurd worden aan meerdere huurders, evenals de projecten, in aanmerking kunnen komen voor een Silversquare @Befimmo center. Naast de inkomsten uit de activiteit zelf zal Befimmo ook kunnen genieten van een toegevoegde waarde, door haar huurders en coworkers een dergelijk concept van netwerken en uitwisselingen aan te bieden.

VOORUITZICHTEN

FINANCIERING VAN DE PROJECTEN

Het investeringsbedrag dat tussen 2018 en 2023 zou besteed kunnen worden voor de projecten ‘Quatuor’ en ‘toekomstig ex-WTC’ samen, wordt momenteel op 450 miljoen € geraamd. Als gevolg van de kapitaalverhoging van 2016 en de desinvestering van het gebouw Brederode, beschikt Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter, over voldoende financiële capaciteit om de uitvoering van haar projecten in alle gemoedsrust tegemoet te zien. Op 30 juni 2017 bedroeg de Loan-to-Value ratio (‘LTV’) inderdaad 39,02%.

DIVIDEND

Dat de gebouwen Noord Building en Toren 2 van het WTC bijna tegelijk aan het einde van een eerste levenscyclus komen, zal een tijdelijke negatieve invloed hebben op de EPRA earnings van Befimmo. Zoals eerder al gepubliceerd³ werd, komen de vooruitzichten van de EPRA earnings voor de boekjaren 2018 en 2019, bij gelijkblijvende perimeter, respectievelijk op 3,60 € per aandeel en 3,26 € per aandeel.

³ Gelieve de pagina's 66 tot 71 te raadplegen van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

Elke vastgoedportefeuille is onderhevig aan een dynamiek van inkomende en vertrekkende huurders. Zo kan het feit dat bepaalde gebouwen niet bijdragen tot de globale EPRA gecompenseerd worden door andere evoluties (acquisities of herverhuur na renovatie, de algemene dynamiek van de huurovereenkomsten in de portefeuille).

Een voorbeeld van deze dynamiek in de huurovereenkomsten is onder meer het gegeven dat de vooropgestelde EPRA earnings voor het boekjaar 2018 bijna gelijk is aan deze die voor 2017 was vooropgesteld, terwijl de Noord Building er nog maar gedeeltelijk toe bijdraagt.

Zodoende blijkt uit de analyse dat, bij gelijkblijvende perimeter en rekening houdend met de momenteel beschikbare informatie, over een periode van vijf jaar, de daling van de EPRA earnings ten opzichte van het huidige vooropgestelde dividend (3,45 € per aandeel) vlot kan opgevangen worden door de uitkeerbare reserves waar Befimmo over beschikt. Wat aldus, en zonder dat dit een verbintenis is, mogelijk zou moeten maken om het dividendbeleid⁴ te blijven aanhouden.

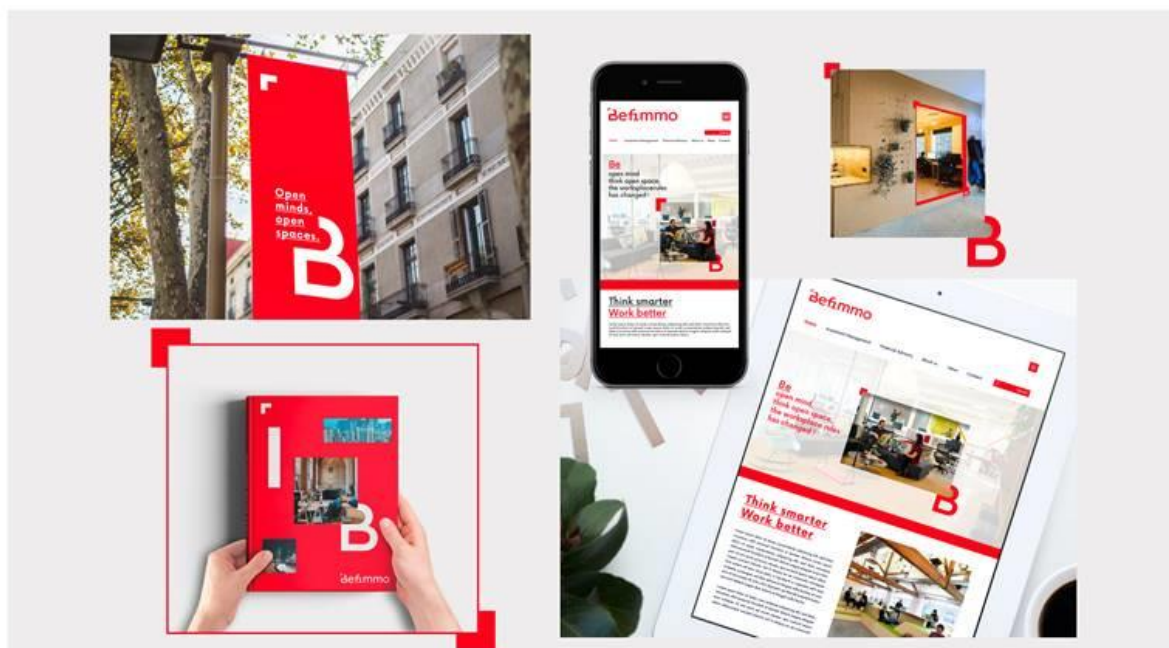
Op 31 december 2016 bedroegen deze reserves:

- Positieve reserve van de variaties in de reële waarde van het vastgoed⁵: 111,5 miljoen €
- Uitkeerbaar eigen vermogen⁶: 176,9 miljoen €

Daarnaast zouden acquisities in deze periode kunnen bijdragen tot de relutie van de EPRA earnings per aandeel.

EEN NIEUWE VISUELE IDENTITEIT VOOR BEFIMMO

Befimmo toont vandaag de eerste elementen van een nieuwe visuele identiteit die geleidelijk zal worden uitgerold en ingevoerd begin 2018.



⁴ Gelieve de “Brief aan de Aandeelhouders” te raadplegen op de pagina’s 12 tot 14 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

⁵ Met inbegrip van de geraamde mutatierechten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

⁶ Volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Resoluut toekomstgericht, biedt Befimmo gepaste oplossingen voor de behoeften van de wereld. In deze context investeert ze in vastgoedprojecten van formaat, op basis van kwaliteitscriteria inzake ligging, architectuur, diensten en milieuzorg.

Als menselijke onderneming, maatschappijgericht en verantwoordelijk, stelt Befimmo haar gebruikers infrastructuur voor die efficiëntie en werkcomfort combineren. Door op deze manier toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers en creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders.

Befimmo, een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kwaliteitskantoren, die grotendeels gelegen zijn in Brussel en in de belangrijkste Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Op 30 juni 2017 werd de reële waarde van haar portefeuille op 2.477,1 miljoen € geraamd.

UITSTEKENDE RESULTATEN VOOR HAAR VERSLAGGEVING

Befimmo kreeg de prijzen van de organisaties EPRA⁷ & GRESB⁸. Het gaat om erkenningen die door een zeer groot aantal internationale institutionele investeerders worden verdedigd: (i) "de EPRA Gold Award Financial Reporting" voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2016, (ii) "de EPRA Gold Award Sustainability Reporting" voor jaar MVO-verslag 2016 en ook (iii) de score van 86%, die beantwoordt aan het GRESB-statuut "Green Star", wat haar bij de beste vastgoedbedrijven plaatst.



Befimmo

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager
Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.13 | Fax: 02/679.38.66
E-mail: c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

⁷ EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION) De EPRA is de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa (www.epra.com).

⁸ GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK) Initiatief dat de maatschappelijke en milieuprestaties beoordeelt van de beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen. De verkregen benchmark bepaalt het vertrekpunt voor de verbetering van deze prestaties, evenals voor een gezamenlijke inspanning voor een duurzamere vastgoedindustrie (www.gresb.com).