

---

## Befimmo zet succesvolle strategie voor de rotatie van haar portefeuille verder Overdracht van 5 kantoorgebouwen in Brussel in lijn met de reële IFRS-waarde

---

**Befimmo meldt de overdracht van vijf kantoorgebouwen in Brussel voor een totaal bedrag van ongeveer 143 miljoen €. In lijn met de reële waarde van de gebouwen bevestigen deze transacties de betrouwbaarheid van de waardering van de vastgoedactiva in deze onzekere tijden.**

Na de Blue Tower transactie die eerder dit jaar werd aangekondigd, zette Befimmo haar succesvolle strategie voor de rotatie van haar portefeuille verder met de overdracht van, enerzijds, het Media-gebouw en anderzijds de gebouwen Guimard<sup>1</sup>, Froissart, Schuman<sup>2</sup> 3 en Schuman 11. Zo haalde de groep haar eerder aangekondigde doelstelling voor 2020 en 2021 van 200 miljoen € aan overdrachten. Andere transacties kunnen nog volgen om de portfolio verder te optimaliseren.

Het Media-gebouw is een multi-tenant kantoorgebouw gelegen in de Brusselse rand. De overdracht ervan bevestigt dat Befimmo zich wil toeleggen op haar "core" portefeuille in stadscentra en afstand wil doen van gebouwen die niet passen in haar strategisch kader, vooral wat hun ligging betreft.

De gebouwen Guimard, Froissart, Schuman 3 en 11 zijn allemaal gelegen in de Leopoldwijk van het Brussels Central Business District. Deze overdrachten vonden dan weer plaats om de waarde te kristalliseren op het juiste moment in de levenscyclus van de activa.

De totale lopende contractuele brutohuur<sup>3</sup> van de vijf gebouwen bedraagt momenteel 6 miljoen €.

De gehele transactie werd uitgevoerd in lijn met de reële IFRS-waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert. Dit bevestigt de betrouwbaarheid van de waardering van Befimmo's vastgoedactiva in deze onzekere tijden. Op basis van de investeringswaarde levert ze een algemene nettomeerwaarde op van zowat 35 miljoen €. Het globaal bruto lopend overdrachtrendement (gross initial exit yield) bedraagt 4,6% en de IRR (zonder hefboomwerking) bedraagt 6,0%.

De opbrengsten uit de overdrachten zullen gebruikt worden voor de financiering van de lopende ontwikkelingsprojecten en zorgen voor een groeicapaciteit. De impact op de LTV-ratio belooft -3,0% (in absolute termen en op basis van de gegevens op 30 september 2020). Deze transacties zouden de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten<sup>4</sup> op 30 september 2020 naar 7,3 jaar brengen (komende van 7,1 jaar) en de bezettingsgraad<sup>5</sup> doen stijgen naar 95,4% ten opzichte van 94,5%. De impact op de EPRA earnings bedraagt -0,18 euro per aandeel op jaarbasis.

Bovendien bevestigen de transacties ook de interesse van de investeerders voor de Brusselse kantoormarkt, die bekend staat als een robuuste markt in tijden van crisis.

*"De transacties zijn een duidelijk teken van de veerkracht van de Brusselse kantoormarkt, de kwaliteit van Befimmo's portefeuille en de capaciteiten van haar teams",* zegt Benoît De Blicq, CEO van Befimmo.

---






<sup>1</sup> Er werd een erfpacht van 99 jaar toegekend op het Guimard-gebouw.

<sup>2</sup> Er werd een erfpacht van 99 jaar toegekend op de gebouwen Schuman 3 en 11.

<sup>3</sup> Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten op 30 september 2020. Deze houden geen rekening met de huurgelden van huurovereenkomsten die ingaan na 30 september 2020.

<sup>4</sup> De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun eerstvolgende vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

<sup>5</sup> De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de bezette oppervlaktes op 30 september 2020 en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

<b>Media</b>	<b>Guimard</b>	<b>Froissart</b>	<b>Schuman 3</b>	<b>Schuman 11</b>
				
Brusselse rand	Leopoldwijk, Brussel CBD	Leopoldwijk, Brussel CBD	Leopoldwijk, Brussel CBD	Leopoldwijk, Brussel CBD
Multi-tenant In portefeuille sinds: 2000 Gerenoveerd in: 2000 Bezettingsgraad: 99,1% Eigenaar: Befimmo	Multi-tenant In portefeuille sinds: 2001 Herontwikkeld in: 2017 Bezettingsgraad: 46,0% Eigenaar: Befimmo	Multi-tenant In portefeuille sinds: 2006 Herontwikkeld in: 2010 Bezettingsgraad: 98,6% Eigenaar: Fedimmo 100% dochter van Befimmo	Multi-tenant In portefeuille sinds: 2001 Gerenoveerd in: 2001 Bezettingsgraad: 68,9% Eigenaar: Befimmo	Multi-tenant In portefeuille sinds: 1998 Gerenoveerd in: 2004 Bezettingsgraad: 92,8% Eigenaar: Befimmo

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Deze Befimmo omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers hedendaagse kantoorruimtes 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 30 september 2020 heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,9 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](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)