

Gereguleerde informatie

Voorkennis

3 april 2020 | 8u

## COVID-19 | Update Befimmo-activiteiten

Naar aanleiding van de verspreiding van het COVID-19 coronavirus over het Belgische en Europese grondgebied, heeft de Belgische Staat verschillende bindende maatregelen getroffen (bij Koninklijk Besluit van 18 maart 2020) ter bescherming van de bevolking. Deze maatregelen hebben echter als neveneffect dat ze alle economische activiteit vertragen. De Belgische Staat heeft ook verschillende maatregelen genomen om de economie te ondersteunen in deze moeilijke tijden.

Met dit persbericht geven we een eerste overzicht van de maatregelen die door Befimmo zijn genomen en van de mogelijke impact van deze gezondheidscrisis op onze activiteiten. De effectieve impact zal afhangen van de duur en de evolutie van de pandemie; het is dan ook nog te vroeg voor een gedetailleerde gekwantificeerde update. Befimmo zal verder communiceren naargelang en wanneer dat nodig is.

De aandacht van Befimmo gaat in de eerste plaats naar de gezondheid en de veiligheid van haar medewerkers, klanten en alle andere betrokken partijen, waarbij de activiteiten van de Groep en de continuïteit van de aan de klanten geleverde diensten worden verzekerd.

De toewijding van onze teams en de digitalisering van onze activiteiten maken het mogelijk om in deze uitzonderlijke omstandigheden ten dienste van onze klanten te kunnen blijven. We hebben de eerste interne maatregelen op 28 februari ingevoerd en sinds 13 maart zijn onze teams met succes aan het telewerken.

Sinds begin maart geven we onze klanten regelmatig updates en hebben we maatregelen ingevoerd ter bescherming van hun gezondheid en veiligheid. Sinds 16 maart verplicht de Belgische regering alle bedrijven om te telewerken of indien dat niet mogelijk is, om “social distancing” toe te passen op de werkplek.

### **Huurinkomsten**

In tegenstelling tot de retail sector is er door de regering geen verplichte sluiting van de kantoren opgelegd. De volledige betaling van de huur en lasten door de huurders blijft van toepassing. We zijn ons niettemin bewust van de uitdagingen waarmee sommige van onze klanten geconfronteerd worden en volgen de situatie op een verantwoorde manier van geval tot geval op.

Met betrekking tot onze activiteiten als vastgoedoperator blijven de gebouwen van Befimmo open en garanderen wij de dienstverlening naar onze klanten. Ten gevolge van de door de regering genomen maatregelen zijn restaurants, fitnessruimtes, enz. echter niet toegankelijk (0,8% van de geconsolideerde huurinkomsten, nl. 142 miljoen € op 31 december 2019).

Befimmo heeft een stevig huurdersbestand waarbij 60% van de inkomsten (uit onze activiteiten als vastgoedoperator) afkomstig is van langlopende huurovereenkomsten met Belgische en Europese overheidsinstellingen. De rest is verspreid over huurders uit verschillende sectoren, waaronder sterke ondernemingen, met een zeer beperkt aandeel dat afkomstig is van de retail sector (0,2% van de geconsolideerde huurinkomsten). De gewogen gemiddelde duur van de huidige huurovereenkomsten

bedraagt (op 31 december 2019) 7,1 jaar tot de volgende vervaldag en 7,8 jaar tot de laatste vervaldag. De huidige bezettingsgraad bedraagt 94,4% (op 31 december 2019).

Met betrekking tot de verhuur van de beschikbare kantoorruimtes in de portefeuille en van het lopende ontwikkelingsproject Quatuor, zijn de besprekingen en onderhandelingen die begonnen waren vóór de gezondheids crisis nog steeds aan de gang. Omwille van de “inperkingsmaatregelen” is nieuw interesse echter beperkt aangezien plaatsbezoeken verboden zijn.

Met betrekking tot de coworkingactiviteit van Silversquare (goed voor ±5% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo, nl. 142 miljoen € op 31 december 2019), blijven ook de coworkingruimtes open en operationeel, maar de leden worden aangemoedigd om zoveel mogelijk te telewerken. De normale diensten worden verleend aan de leden, maar de catering is stopgezet en evenementen zijn afgelast. De “fully flex” en “dedicated desks” lidmaatschappen in de open space van de coworking worden opgeschort voor de duur van de “inperkingsmaatregelen”. De “fully flex” en “dedicated desks” lidmaatschappen en de inkomsten uit de catering en evenementen in de coworkingruimtes zijn goed voor bijna 0,8% van de geconsolideerde huurinkomsten op 31 december 2019. Er worden heel wat initiatieven genomen om de “coworking community” virtueel te onderhouden (via blogs, virtuele afterworks, enz.).

### **Projecten in ontwikkeling**

Momenteel heeft Befimmo voor 492 miljoen €<sup>1</sup> lopende ontwikkelingsprojecten waarvan 77% al voorverhuurd is. Ten gevolge van de crisis zijn de werken – voornamelijk de Brederode Corner, Quatuor, ZIN en Paradis Express – geleidelijk aan stopgezet, wat een impact zal hebben op de opleveringsdatum, afhankelijk van de duur van de “inperkingsmaatregelen” in België.

De Brusselse overheid heeft de vergunningen van het ZIN-project op 19 maart 2020 aan Befimmo afgeleverd.

### **Geplande aankopen en verkopen “met een toegevoegde waarde”**

Op dit moment blijven de activiteiten doorgaan, maar aan een langzamer tempo en Befimmo neemt in de huidige omstandigheden de nodige voorzorgsmaatregelen.

### **Reële waarde van de portefeuille**

Op het einde van het eerste kwartaal hebben de vastgoedexperts aangegeven dat ze ten gevolge van de huidige gezondheids crisis geen aanzienlijke veranderingen voorzien in de reële waarden, maar ze wijzen er wel op dat er in deze omstandigheden waarderingen gerapporteerd worden op basis van “materiële waarderingonzekerheid” zoals voorzien in de richtlijnen van het RICS<sup>2</sup>.

### **Financiële structuur en liquiditeit**

Befimmo heeft een stevige financiële structuur die in december 2019 nog versterkt is door de bijkomende 80 miljoen € aan eigen vermogen dat de aandeelhouders de Vennootschap hebben toevertrouwd.

De LTV (“Loan-to-Value”) bedraagt 39% (op 31 december 2019). De financieringsbehoeften zijn op dit ogenblik gedekt tot 31 maart 2021. Het spreekt voor zich dat het handelspapierprogramma (352 miljoen € op 31 december 2019) volledig gedekt wordt door bevestigde banklijnen. Deze vertegenwoordigen het grootste deel van onze huidige financiële schuld (497 miljoen € op 31 december 2019). Tegelijkertijd beschikt Befimmo over 330 miljoen € niet-opgenomen bevestigde banklijnen (bovenop de lijnen voor de back-up van het handelspapierprogramma).

---

<sup>1</sup> Resterende investeringswaarde op 31 december 2019.

<sup>2</sup> Royal Institute of Chartered Surveyors.

De indekkingsratio bedraagt 102,3% op 31 december 2019. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot het tweede kwartaal van 2022 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2025.

### **Dividendsaldo van het boekjaar 2019**

Rekening houdend met wat voorafgaat, stelt Befimmo het dividendsaldo dat voor het boekjaar 2019 zal worden uitgekeerd, nl. 0,86 € bruto per aandeel, zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 28 april, niet in vraag.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes aan te leggen.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende werkruimtes 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 31 december 2019, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,8 miljard €.

## **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 60 | [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)