

Information réglementée

Information privilégiée

3 avril 2020 | 8h

COVID-19 | Mise à jour des activités de Befimmo

Suite à la propagation du coronavirus COVID-19 sur le territoire belge et européen, l'État belge a pris diverses mesures contraignantes (par Arrêté Royal du 18 mars 2020) visant à protéger la population, mais ayant pour effet collatéral de ralentir toute l'activité économique. L'État belge a également pris diverses mesures afin de soutenir l'économie en ces temps difficiles.

Le présent communiqué de presse a pour objectif de donner un premier aperçu des mesures prises par Befimmo et de l'impact potentiel de cette crise sanitaire sur ses activités. L'impact réel dépendra de la durée et de l'évolution de la pandémie; il est donc trop tôt pour une mise à jour quantifiée détaillée. Befimmo a l'intention de communiquer davantage si nécessaire et selon les besoins.

L'attention de Befimmo se porte d'abord et avant tout sur la santé et la sécurité de ses employés, de ses clients et de toutes les autres parties prenantes, assurant l'activité du Groupe et la continuité des services fournis aux clients.

Dans ces circonstances exceptionnelles, le dévouement de nos équipes et la digitalisation de nos activités permettent de rester au service de nos clients. Nous avons mis en œuvre les premières mesures internes le 28 février et depuis le 13 mars, nos équipes pratiquent avec succès le télétravail.

Depuis début mars, nous informons régulièrement nos clients et mettons en œuvre des mesures pour protéger leur santé et leur sécurité. Depuis le 16 mars, le gouvernement belge oblige toutes les sociétés à pratiquer le télétravail ou, si cela n'est pas possible, à appliquer la distanciation sociale dans les espaces de travail.

Revenus locatifs

Contrairement au secteur « retail », le gouvernement n'a pas donné l'ordre de fermer les bureaux obligatoirement; le paiement intégral des loyers et des charges par les locataires reste applicable. Nous sommes néanmoins conscients des défis auxquels font face certains de nos clients et nous suivons la situation de manière responsable au cas par cas.

En ce qui concerne l'activité d'opérateur immobilier de Befimmo, nos bâtiments restent ouverts et nous garantissons le service à destination de nos clients. Néanmoins, les restaurants, les salles de sport, etc. ne sont pas accessibles (0,8% des revenus locatifs consolidés de 142 millions € au 31 décembre 2019) suite aux mesures prises par le gouvernement.

Befimmo dispose d'une base de locataires solide, avec 60% des revenus (issus de l'activité opérateur immobilier) provenant de baux long avec des institutions publiques belges et européennes. Le solde est réparti sur des locataires issus de divers secteurs, parmi lesquelles de grandes entreprises, et une part très limitée provenant du secteur « retail » (0,2% des revenus locatifs consolidés). La durée moyenne

pondérée des baux en cours jusqu'à prochaine échéance s'élève à 7,1 ans (au 31 décembre 2019) et à 7,8 ans jusqu'à échéance finale. Le taux d'occupation spot s'élève à 94,4% (au 31 décembre 2019).

En ce qui concerne la location des espaces de bureaux disponibles dans le portefeuille et du projet de développement en cours Quatuor, les discussions et négociations entamées avant la crise sanitaire sont toujours en cours. Cependant, en raison du « confinement », le nouvel intérêt est limité, les visites sur place étant interdites.

En ce qui concerne l'activité de coworking Silversquare (représentant $\pm 5\%$ des revenus locatifs consolidés de Befimmo de 142 millions € au 31 décembre 2019), les espaces de coworking restent également ouverts et opérationnels, mais les membres sont encouragés à pratiquer le télétravail dans la mesure du possible. Les services normaux sont fournis aux membres, mais la restauration a été cessée et les événements ont été annulés. De manière responsable, les frais d'adhésion pour le « fully flex » et pour les « dedicated desks » dans « l'open space » du coworking ont été suspendus pendant la durée du « confinement ». Les adhésions pour le « fully flex », les « dedicated desks » et les revenus issus de la restauration et des événements de coworking représentent environ 0,8% des revenus locatifs consolidés au 31 décembre 2019. De nombreuses initiatives sont prises pour garder contact dans la communauté des membres du coworking de manière virtuelle (par le biais de blogs, d'afterworks virtuels, etc.).

Projets en cours de développement

À l'heure actuelle, Befimmo dispose de 492 millions €¹ de projets en cours de développement, dont 77% est déjà pré-loué. En raison de la crise, les travaux – principalement dans le Brederode Corner, Quatuor, ZIN et Paradis Express – sont progressivement interrompus, ce qui aura un impact sur la date de livraison en fonction de la durée du « confinement » en Belgique.

Les autorités bruxelloises ont délivré les permis du projet ZIN à Befimmo le 19 mars 2020.

Cessions et acquisitions « value add » prévues

À l'heure actuelle, les affaires continuent mais à un rythme plus lent et Befimmo prend les précautions nécessaires dans les circonstances actuelles.

Juste valeur du portefeuille

À la fin du premier trimestre, les experts ont indiqué qu'ils n'anticipent pas de variations significatives des justes valeurs à la suite de la crise sanitaire actuelle, mais soulignent que les évaluations sont, dans ces circonstances, rapportées sur la base de « l'incertitude matérielle d'évaluation » comme le prévoient les lignes directrices du RICS².

Structure financière et liquidités

Befimmo dispose d'une structure financière solide, renforcée en décembre 2019 par les 80 millions € supplémentaires que les actionnaires ont confiés à la Société.

Le LTV (Loan-to-Value) s'élève à 39% (au 31 décembre 2019). Les besoins de financement sont à présent couverts jusqu'au 31 mars 2021. Il va sans dire que le programme de papier commercial (352 millions € au 31 décembre 2019) est entièrement soutenu par les lignes bancaires consenties. Il s'agit pour la plus grande partie de notre dette financière courante (497 millions € au 31 décembre 2019). À la même date, Befimmo dispose de 330 millions € de lignes bancaires consenties non utilisées (en plus des lignes pour le back-up du papier commercial).

¹ Valeur d'investissement restante au 31 décembre 2019.

² Royal Institute of Chartered Surveyors.

Le ratio de couverture est de 102,3% au 31 décembre 2019. Le ratio reste supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2022 et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2025 inclus.

Solde du dividende de l'exercice 2019

Compte tenu des explications ci-dessus, Befimmo ne remet pas en cause le solde de dividende de l'exercice 2019 de 0,86 € brut par action proposé à l'Assemblée générale du 28 avril.

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est un opérateur immobilier spécialisé en 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 développer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de travail inspirants et les services qui y sont associés dans des immeubles durables tant en termes d'architecture que de localisation et de respect de l'environnement.

En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31 décembre 2019, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,8 milliards €.

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 | www.befimmo.be