
Befimmo poursuit sa stratégie réussie de rotation d'actifs Cession de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles en ligne avec la juste valeur IFRS

Befimmo annonce la cession de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles pour un montant total d'environ 143 millions €. Réalisée en ligne avec la juste valeur des immeubles, ces transactions confirment la fiabilité de la valorisation des actifs immobiliers en ces temps incertains.

Après l'opération Blue Tower annoncée plus tôt cette année, Befimmo a poursuivi sa stratégie réussie de rotation d'actifs avec la cession, d'une part de l'immeuble Media et, d'autre part, de l'immeuble Guimard¹, Froissart, Schuman² 3 et Schuman 11. Le groupe atteint ainsi son objectif de cessions annoncé précédemment de 200 millions € pour 2020 et 2021. D'autres opérations pourraient suivre afin d'optimiser davantage le portefeuille.

Le Media est un immeuble de bureaux multi-locataire situé en périphérie bruxelloise. Sa cession confirme la volonté de Befimmo de se concentrer sur son portefeuille « core » en centre-ville et de se défaire de biens immobiliers qui ne sont pas en phase avec son cadre stratégique, notamment en raison de leur localisation.

Les immeubles Guimard, Froissart, Schuman 3 et 11 sont tous situés dans le quartier Léopold dans le CBD (Central Business District) de Bruxelles. Ces cessions ont été réalisées dans une optique de cristallisation de valeur des actifs au moment opportun de leur cycle de vie.

Le loyer contractuel brut en cours³ des cinq immeubles s'élève actuellement à 6 millions €

L'opération globale a été réalisée en ligne avec la juste valeur IFRS définie par l'expert immobilier indépendant. Elle confirme la fiabilité de la valorisation des actifs immobiliers de Befimmo en ces temps incertains. Sur base de la valeur d'investissement, elle génère une plus-value nette globale d'environ 35 millions €. Le rendement brut de cession (gross initial exit yield) s'élève à 4,6% et l'IRR (internal rate of return) sans effet de levier s'élève à 6,0%.

Les produits seront utilisés pour financer les projets de développement en cours et pour assurer une capacité de croissance. L'impact sur le ratio LTV s'établit à -3,1% (en termes absolus et sur base des données au 30 septembre 2020). Ces transactions porteraient la durée moyenne pondérée des baux⁴ à 7,3 ans au 30 septembre 2020 (venant de 7,1 ans) et le taux d'occupation⁵ à 95,4% (venant de 94,5%). L'impact sur l'EPRA earnings est estimé à -0,18 € par action sur une base annuelle.

Par ailleurs, ces opérations confirment l'appétit des investisseurs pour le marché des bureaux bruxellois, un marché résilient en temps de crise.

« Ces opérations sont un indice clair de la résilience du marché des bureaux bruxellois, de la qualité du portefeuille de Befimmo et des compétences de ses équipes », a déclaré Benoît De Blicq, CEO de Befimmo.



¹ Une emphytéose de 99 ans a été octroyée sur l'immeuble Guimard.

² Une emphytéose de 99 ans a été octroyée sur les immeubles Schuman 3 et 11.

³ Le total annualisé des loyers contractés en cours au 30 septembre 2020, ceux-ci ne tenant pas compte des loyers des baux dont la date de prise en cours est postérieure au 30 septembre 2020.

⁴ Le rapport entre (i) la somme des loyers contractuels bruts en cours de chaque bail des immeubles disponibles à la location multipliée par la durée respective restante à courir entre le 30 septembre 2020 et leur prochaine échéance et (ii) le loyer contractuel brut en cours total des immeubles disponibles à la location.

⁵ Le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées au 30 septembre 2020 et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

Media	Guimard	Froissart	Schuman 3	Schuman 11
				
<p>Bruxelles périphérie</p>	<p>Quartier Léopold, Bruxelles Centre</p>	<p>Quartier Léopold, Bruxelles Centre</p>	<p>Quartier Léopold, Bruxelles Centre</p>	<p>Quartier Léopold, Bruxelles Centre</p>
<p>Multi-locataire En portefeuille depuis : 2000 Rénové en : 2000 Taux d'occupation : 99,1 % Propriétaire : Befimmo</p>	<p>Multi-locataire En portefeuille depuis : 2001 Redéveloppé en : 2017 Taux d'occupation : 46,0 % Propriétaire : Befimmo</p>	<p>Multi-locataire En portefeuille depuis : 2006 Redéveloppé en : 2010 Taux d'occupation : 98,6 % Propriétaire : Fedimmo Filiale à 100 % de Befimmo</p>	<p>Multi-locataire En portefeuille depuis : 2001 Rénové en : 2001 Taux d'occupation : 68,9 % Propriétaire : Befimmo</p>	<p>Multi-locataire En portefeuille depuis : 1998 Rénové en : 2004 Taux d'occupation : 92,8 % Propriétaire : Befimmo</p>

Befimmo, Société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est un opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux, centres de réunions et lieux de coworking. Ces Environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.

Société humaine, citoyenne et responsable, Befimmo offre à ses occupants des espaces de bureaux contemporains 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 de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2020, la juste valeur de son portefeuille s'élève à 2,9 milliards €.



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 | www.befimmo.be