

Befimmo: Investor Day

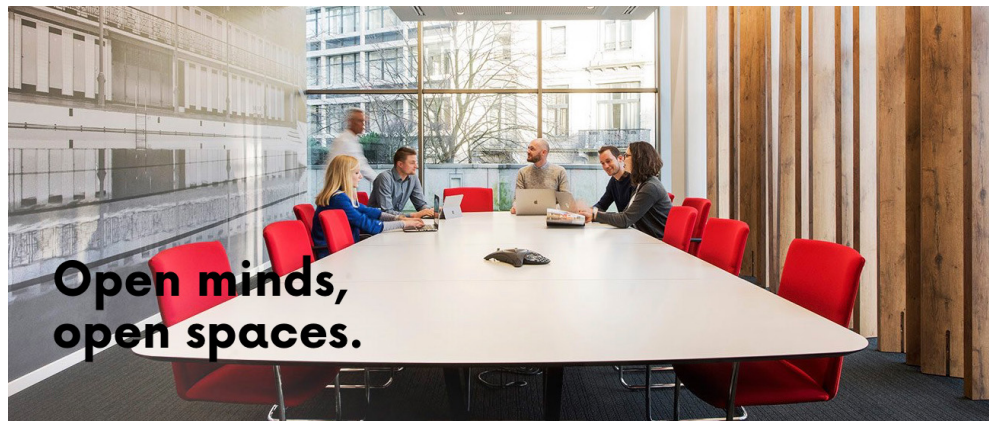
CO-WORKING WORDT HÉT MODEWOORD voor iedereen actief in kantoorvastgoed. Het zal geen snel voorbijgaande mode zijn, maar actueel blijven. Dat hebben de Belgische GVV's actief in kantoorvastgoed duidelijk begrepen. Intervest Offices & Warehouses introduceerde het concept co-working en flexibele kantoorruimtes in zijn Greenhouse-concept in Antwerpen, Mechelen en Brussel (Diegem); Leasinvest lanceerde het Crescentconcept in Gent, Brussel en Mechelen; Cofinimmo heeft de concepten Flex Corner en The Lounge geïntroduceerd. Befimmo tot slot sloot een partnerschap af met het Belgische Silversquare.

Een van de vennoten van Silversquare opende Befimmo's Investor Day met een uiteenzetting over co-working. Onderzoek leert dat 60% van de bedrijven tegen 2020 gebruik zal maken van co-workingruimtes, als deel van het geheel. Werken moet immers kunnen van overal. En er is een nieuwe generatie werknemers die flexibiliteit wil in alles. Dat bedrijven ook meer met freelancers of zelfstandigen werken is een bijkomend element dat het gebruik van co-working- of flexibele kantoorruimtes zal doen toenemen. Co-working dient niet enkel om kosten te besparen, maar het laat innovatie toe, het moet helpen om talent aan te trekken en co-working laat meer interactie met anderen toe, wat tot bijkomende inspiratie bij het personeel kan leiden. Zo wordt de 'gemeenschap' geïntroduceerd.

Op de vraag wat de bedrijven willen, werd geantwoord dat ze inspirerende werkruimtes zoeken, die goed gelegen zijn (bv. in een gemengde en goed bereikbare wijk) en waar technologie aanwezig is. De co-workingmarkt kent sinds 2010 een heel sterke groei en zal in de volgende 5 jaar met 25% à 30% op jaarbasis verder groeien. De evolutie die Londen in dit domein kent, leidt de markt bij ons. Amsterdam en Parijs volgen op ruime afstand, daarna komen Berlijn, Madrid, Milaan en Munchen. Brussel is nummer 8 in Europa.

De basis van Silversquare werd gelegd in 2008. Het begon met de zoektocht naar tijdelijke kantoorruimte voor hun ander pas opgericht bedrijf. Doordat ze niets vonden, besloten ze zelf in dit gat van de markt te stappen. Ze startten met 600 m² aan de Brusselse Louizalaan en met locaties in Antwerpen en Luxemburg. Luxemburg was niet succesvol en er werd teruggeplooid op Brussel. In 2014 baatte Silversquare 2.500 m² uit, begin dit jaar ging het

richting 18.000 m² op 5 locaties, waaronder opnieuw Luxemburg. Silversquare realiseert nu 5,3 miljoen euro omzet, heeft 1.000 bedrijfsklanten en organiseert 300 evenementen per jaar in zijn locaties. Op de vraag wat co-working inhoudt en omvat, is het antwoord, enerzijds het aanbieden van 'hardware' (werkplaatsen die direct beschikbaar zijn aangevuld met heel wat diensten zoals een receptie, catering, printers...) en anderzijds van 'software,' te weten een actieve gemeenschap.



In september sloten Befimmo en Silversquare dus een partnerschap. Het betreft twee heel complementaire bedrijven. Silversquare kan beroep doen op de locaties van Befimmo. Befimmo profiteert van het dynamischer maken van haar locaties door Silversquare, die ook dicht bij de klant/huurder staan. In het gebouw aan de Triomflaan in Brussel, werkt het partnerschap heel goed. De traditionele huurders van het gebouw willen nu ook deel uitmaken van de 'gemeenschap' van Silversquare. De ambities van beide bedrijven zijn groot, zo willen ze in een tijdspanne van 5 tot 10 jaar samen een dertigtal co-workingcentra naar de markt brengen.

Het tweede deel van de investor day betrof een tocht langs de belangrijke kantoorgebouwen van Befimmo in het Brussels stadscentrum, van de Europese wijk (Schumannplein) over de Wetstraat, richting het Poelaertplein, naar de Keizerslaan, het Centraal Station en zo richting Noordwijk. Daar werd de bouwwerf van het Quatuor-project bezocht. De rondrit eindigde aan de WTC-torens bij het Noordstation, waar het derde deel van de investor day plaats vond.

Na een presentatie over de geschiedenis van de Noordwijk, die teruggaat tot het Manhattanplan van 1967, maar waarvan de

evolutie in 1973 stakte door de oliecrisis. Recent werd er een belangenvereniging opgericht van alle actoren in de wijk onder de naam Up4 north, om de wijk nieuw leven in te blazen. Heel belangrijk hierbij is de geplande herontwikkeling van de WTC-torens van Befimmo. Exclusief voor de aanwezigen stelde Befimmo het nieuwe heel baanbrekende plan voor deze torens voor. Het betreft een gemengd gebruik (kantoren, appartementen, hotel en gemeenschapsruimte).

Afgaande op de koersevolutie na deze investor day, werden de presentaties heel goed onthaald. Maar dat belet natuurlijk niet dat Befimmo geconfronteerd blijft met een daling van zijn courant resultaat per aandeel. Voor 2018 wordt een cijfer van 3,64 euro vooropgesteld (zelf gaan we uit van 3,66 euro), te vergelijken met 3,74 euro over 2017. Voor 2019 wordt een daling tot 3,26 euro verwacht (wijzelf verwachten 3,30 euro), voor 2020 wordt uitgegaan van een verdere daling (-4,2%) van het courante resultaat. Het positieve is wel dat het dividend ongewijzigd blijft op 2,42 euro (netto 4,7%), maar het risico blijft groot dat het lagere resultaat tot een lagere koers zal leiden in de volgende twee jaar.

Gert De Mesure

Redactie 3 december 2018

Koers Befimmo 50,80 euro

www.befimmo.be

