

---

## Acquisition de Gateway (Bruxelles Aéroport)

---

Befimmo SA annonce la conclusion d'un accord en vue de l'acquisition du **projet Gateway** (34.000 m<sup>2</sup> en état de futur achèvement), loué à long terme (**18 ans**) à **Deloitte**.





Gateway sera le nouvel immeuble phare de l'aéroport de Bruxelles. Le projet prévoit le redéveloppement intégral de l'ancien immeuble de bureaux adjacent au terminal et situé à côté du tarmac. La situation exceptionnelle et stratégique de cet immeuble est l'un des principaux éléments de l'investissement. Étant donné la qualité de l'immeuble, le bail long terme, et la rareté d'espaces de bureaux à l'aéroport, il sera l'un des actifs « core » du portefeuille de Befimmo. L'immeuble bénéficie d'une très bonne

accessibilité notamment grâce à la présence d'une gare de trains à grande vitesse sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les centres-villes belges et des destinations à l'étranger. Ce projet hautement flexible et durable a obtenu un BREEAM « Excellent » en Pre-Assessment.

Deloitte Services and Investments SA/NV a signé un bail de 18 ans pour la prise en occupation de l'entièreté de l'immeuble (34.000 m<sup>2</sup> de bureaux, restaurants, salles de fitness et 398 places de parking). Le bail prendra effet au moment de la livraison de l'immeuble.

Befimmo achètera le projet Gateway, directement ou indirectement, à Codic et ImmoBel pour un montant prévisionnel de l'ordre de 140 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant et les rendements de marché (rendement courant brut de 4,65%). Le projet se compose de l'emphytéose sur le terrain, d'une durée restante de 98 ans, et de la pleine propriété de l'immeuble actuel et des constructions en état de futur achèvement.

Cette acquisition se finalisera, sous réserve de l'approbation préalable de Brussels Airport Company (c'est-à-dire le tréfoncier), au moment de la signature prévue pour fin avril 2015. Befimmo deviendra progressivement propriétaire des nouvelles constructions au fur et à mesure de leur avancement. La transaction sera finalisée à la réception du bâtiment, prévue avant la fin de 2016.

L'acquisition sera initialement financée par des lignes de crédit existantes. A partir de la prise en cours du bail, l'EPRA earnings par action devrait augmenter d'environ 0,18 € en année pleine, selon les hypothèses des perspectives publiées. L'impact net prévu sur le ratio LTV<sup>1</sup> s'élève à +3% (en termes absolus) après achèvement.

Suite à cette opération et sur base des données au 31 décembre 2014, la durée moyenne pondérée des baux du portefeuille entier de Befimmo aurait atteint 9,06 années, contre 8,64 ans.

---

<sup>1</sup> Loan-to-value (LTV) : [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

\* \* \*

*Befimmo est un investisseur « pure player » dont le métier est de mettre à disposition des immeubles de bureaux de haute qualité situés à Bruxelles, dans les autres villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.*

*Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 900.000 m<sup>2</sup>, dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques (±70%). La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 31 décembre 2014 à 2.258,2 millions €.*

*La Société s'attache à la fois à valoriser son portefeuille actuel et à saisir toute opportunité d'investissement qui s'avère créatrice de valeurs pour ses actionnaires.*

*Cotée sur Euronext Brussels depuis sa création, reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009, Befimmo développe une stratégie réfléchie visant à optimiser ses résultats dans la durée.*

*Attentive à une intégration optimale des enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociétale.*

\* \* \*

Informations complémentaires :

**Befimmo SA**

Caroline Kerremans - IR & External Communication Manager

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles

Tél. : 02/679.38.13 | Fax: 02/679.38.66

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