

Gereguleerde informatie

6 december 2018 | 17u40

Strategische overname van Silversquare, Belgisch marktleider in coworking

- Vandaag, één jaar na de oprichting van de joint venture Silversquare @Befimmo, kondigt Befimmo, vastgoedoperator en beheerder van kwalitatieve kantoorgebouwen, aan dat **zij een meerderheidsbelang van 61% heeft genomen in Silversquare, de Belgische marktleider in coworking.**
- De overname van Silversquare, een jonge en dynamische speler op de coworking-markt, sluit volledig aan bij de evolutie van de **vastgoedkatoormarkt naar een dienstverlenende sector.**
- **Coworking is niet zomaar een trend**, het gaat om veranderende behoeften van gebruikers, gekenmerkt door omgevingen die met elkaar verbonden zijn en waar gemeenschappen gecreëerd worden. Het laat de bedrijven toe om zich volledig te concentreren op hun hoofdactiviteit terwijl er aan hen diensten verleend worden.
- De transactie toont de ambitie van Befimmo en Silversquare om belangrijke spelers te zijn op dit gebied en om **het eerste netwerk van hybride kantoren in de BeLux te ontwikkelen.**

Silversquare, pionier in coworking

Met de inrichting van het eerste coworkingcentrum in 2008, was Silversquare een pionier van de sector in België en Europa. 10 jaar later beheert het bedrijf 5 centra, voor een totale oppervlakte van 15.200 m², telt het meer dan 1.000 leden (bedrijven) en boekt het een omzet van ongeveer 5,3 miljoen €.

Vandaag biedt Silversquare inspirerende gebruiksklare werkruimtes (met inbegrip van receptie, meubilair, eten & drinken, vergaderzalen, IT, kopieermachines, enz.). Silversquare biedt haar leden flexibele of vaste werkplaatsen of zelfs privékantoorruimtes voor KMO's die gebruikt kunnen worden op basis van een lidmaatschap, en dat voor flexibele periodes (1 dag, 1 maand, 1 jaar, enz.).

Silversquare hanteert een doelbewuste aanpak in het aansturen van haar centra zodat het plaatsen worden waar onder meer het delen van kennis, netwerken en innovatie centraal staan. Silversquare organiseert opleidingen, pitches, ideeën-laboratoria en evenementen in een unieke sfeer. Deze "Open Incubator" aanpak is specifiek voor Silversquare en tovert haar centra om in echte stedelijke "business hubs".

Coworking en flexruimtes: sterke groei in Europa

De markt van coworking en flexruimtes is aan een snelle opmars bezig in Europa. JLL heeft in 2017 een groei van 29%¹ genoteerd in de 20 grootste Europese flexibele katoormarkten. In België is vandaag slechts 2%² van de markt flexibel; hiermee hinkt ons land achterop tegenover de meeste Europese hoofdsteden en het segment is zich continu aan het uitbreiden.

Verschillende factoren dragen bij tot het succes van coworking en flexruimtes. De manier waarop mensen leven en werken ondergaat grote veranderingen. Dat wordt veroorzaakt door de opkomst van nieuwe technologieën en de digitalisering, de behoefte aan meer flexibiliteit, een betere balans tussen werk en privéleven, en meer aandacht voor welzijn. Daarnaast werken verschillende generaties samen, elk met hun eigen specifieke behoeften.

1 JLL – Disruption or Distraction – Flex space EMEA Research – November 2018.

2 JLL – Disruption or Distraction – Flex space EMEA Research – November 2018.

De bedrijven zijn er zich steeds meer van bewust dat de kwaliteit van de werkplek, flexibiliteit en mobiliteit belangrijke factoren zijn voor het aantrekken en behouden van nieuw talent. Mensen zijn efficiënter in een inspirerende werkruimte en willen deel uitmaken van een gemeenschap die hen motiveert om te innoveren en hun prestaties te verbeteren.

Door de overname van Silversquare zal Befimmo beantwoorden aan deze veranderende behoeften met de ontwikkeling van het eerste BeLux-netwerk van hybride kantoren.

De visie: ontwikkelen van een netwerk van hybride kantoren

Met de overname zal Befimmo verschillende werkplaatsoplossingen aanbieden in een model van hybride kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over het gemengde kantoor met coworking en traditionele ruimte, tot het volledige coworkinggebouw. De gebruikers zullen genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (gemakkelijk minder of meer ruimte innemen afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten. Ze kunnen van de ene plaats naar de andere gaan, in functie van hun voorkeuren en werkschema.

De portefeuille van Befimmo wordt een dicht netwerk van hybride kantoren, afgestemd op het lokale economische weefsel, en alle gebruikers zullen genieten van de jarenlange ervaring van Silversquare op het vlak van community management, netwerken, evenementen en diensten.

Dit wijdverspreide BeLux-netwerk zal flexibele mobiliteitsoplossingen bieden voor alle gebruikers.

Dit nieuwe model laat Befimmo toe haar aanbod uit te breiden in overeenstemming met de huidige marktbehoeften.

De volgende grote stap is de opening van het grootste Silversquare-coworkingcentrum, met een oppervlakte van 10.000 m², in gebouwen A en E van het Quatuor-gebouw³ in Brussel. Het Silversquare-centrum in het Quatuor-gebouw is het perfecte voorbeeld van de combinatie van de verschillende kantoormodellen op één en dezelfde site, maar het benadrukt ook de absolute noodzaak om het volledige gamma aan diensten aan te bieden. Naast coworking biedt Quatuor diensten aan zoals een boekenwinkel, een fitnessruimte, restaurants, een evenementenruimte, een binnentuin, dakterrassen, een pop-up ruimte, enz. De integratie van een Silversquare-coworkingcentrum in het Quatuor-gebouw benadrukt de wil om het project open te stellen naar de stad toe en om de link te leggen tussen het kloppende hart van Brussel, het culturele centrum en de Noordwijk.

“Ik ben ervan overtuigd dat dit nieuwe “hybride kantoormodel” zal bijdragen tot de evolutie van de Belgische kantoormarkt door een ander gebruik van ruimte aan te bieden ten dienste van een uitgebreid aantal gebruikers met een grotere flexibiliteit in tijd en ruimte. Dit nieuwe model is een belangrijke strategische stap voor Befimmo en breidt haar aanbod uit in overeenstemming met de huidige marktbehoeften.”, aldus Benoît De Blicq, CEO van Befimmo.

Een aantrekkelijke investering

Befimmo heeft met de aandeelhouders van Silversquare Holding SA een akkoord bereikt over de volgende punten:

- De onmiddellijke verwerving door Befimmo van een meerderheidsbelang van 61% in Silversquare Holding SA voor een bedrag van 7,1 miljoen €; met inbegrip van 100% van de aandelen van de privéaandeelhouders beheerd door Alphastone;
- Een structuur van puts en calls die moeten leiden tot de verwerving door Befimmo van de resterende aandelen aangehouden door de oprichters. Deze verwerving zou gespreid moeten worden over een periode van minstens 5 jaar gedurende dewelke de oprichters, als CEO's, verantwoordelijk zullen blijven over de verdere ontwikkeling van het bedrijf met hun team.

Wanneer de coworkingcentra volledig operationeel zullen zijn, wordt verwacht dat zij een grotere bijdrage zullen leveren dan degene verkregen door het klassieke verhuren van deze oppervlaktes. Bovendien maken ze de de portefeuille van Befimmo aantrekkelijker. Die impact zal naar verwachting geleidelijk aan groeien, in overeenstemming met de implementering van het ambitieuze ontwikkelingsplan.

³ Het volledige Quatuor-project omvat 60.000 m² kantoorruimte (momenteel in aanbouw), voor meer informatie: www.quatuor.brussels.

“We zijn erg blij met deze overname. Het lijkt ons een zeer logische evolutie na een intensief en positief jaar van nauwe samenwerking binnen ons partnerschap, waarbij duidelijk is geworden dat we dezelfde visie en waarden delen.”, aldus Martine Rorif, COO van Befimmo.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Deze Befimmo omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers hedendaagse kantoorruimtes 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 30 september 2018 heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,6 miljard €.

Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 13 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be