



Naamloze Vennootschap

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Nieuwe investering Blue Tower Louise NV (Brussel - Louizawijk)

Lancering van een private plaatsing van maximaal 637.371 eigen aandelen

Befimmo NV, Vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussels ("Befimmo"), kondigt het volgende aan:

1. Aankoop door Befimmo NV en haar 100% dochteronderneming Fedimmo NV van alle aandelen van Blue Tower Louise NV, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower gewaardeerd op 78,5 miljoen €, van het Duitse fonds Morgan Stanley P2 Value;
2. Lancering van een private plaatsing van maximaal 637.371 eigen aandelen bij institutionele beleggers, door middel van een "*accelerated bookbuild offering*";
3. De aankoop van alle aandelen van Blue Tower Louise NV en de private plaatsing zouden moeten leiden tot een verwachte bijdrage tot de EPRA earnings per aandeel van ongeveer 0,03 € in 2013, 0,06 € in 2014 en 0,07 € in 2015, en een verwachte netto-impact van +0,4% op de LTV¹ op 31 december 2013 en volgens de hypothesen van de gepubliceerde vooruitzichten².

1. Aankoop van alle aandelen van Blue Tower Louise NV

Blue Tower Louise NV is eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower in het hart van de Louizawijk, aan de Louizalaan 326 in 1050 Brussel, dat een heuse blikvanger is in het Brussels kantoorlandschap. Het gebouw geniet een zeer goede zichtbaarheid en biedt in totaal 24.535 m² kantoren, 3.629 m² archiefruimte, 285 m² handelsruimte en 332 parkeerplaatsen.

¹ *Loan-to-value* (LTV): [(financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

² De vooruitzichten werden gepubliceerd in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendbeleid" op pagina 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 van Befimmo.

De conventionele vastgoedwaarde bedraagt 78,5 miljoen €, wat spoort met de reële waarde die door een onafhankelijke vastgoedexpert werd bepaald. De huidige brutohuur ligt op 5,4 miljoen € (lopend brutorendement van 6,9%), met een mogelijke stijging van de huuropbrengst tot 5,9 miljoen € (potentieel brutorendement van 7,5%) op basis van een bezettingsgraad van 100% van het gebouw, d.w.z. na verhuring van de 2.000 m² die momenteel nog beschikbaar is. Het gebouw is verhuurd volgens huurovereenkomsten van het type 3/6/9 of 6/9.

Het gebouw werd in de voorbije vijf jaar grondig gerenoveerd (gevels, technische uitrusting, enz.) en heeft vandaag de BREEAM *In-Use "Good"* certificatie. Dankzij dergelijke investeringen kan het tophuurders aantrekken.

Befimmo heeft een ruim bewezen *track record* in technisch en commercieel vastgoedbeheer en blijft de kwaliteit van het gebouw nog verbeteren om zo alles in het werk te stellen om waarde te creëren door een hogere bezettingsgraad.

Naar aanleiding van deze transactie, en op basis van de gegevens per 31 december 2012, blijven de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten in de hele portefeuille hoog, met respectievelijk 95,74% en 9,08 jaar, vergeleken met respectievelijk 95,87% en 9,32 jaar.

De aandelen van Blue Tower Louise NV zijn in handen van Befimmo en van haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo, voor respectievelijk 25% en 75%.

2. Lancering van een private plaatsing van maximaal 637.371 eigen aandelen

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft beslist tot een private plaatsing, met onmiddellijke ingang, van maximaal 637.371 eigen aandelen, of 3,33% van de uitgegeven aandelen, bij institutionele beleggers en door middel van een "*accelerated bookbuild offering*". De opgehaalde fondsen zullen worden benut voor de gedeeltelijke terugbetaling van de kredietlijnen die werden gebruikt voor de financiering van de aankoop van Blue Tower Louise NV en om de LTV-ratio van Befimmo te handhaven in de buurt van het vroeger niveau³. De eigen aandelen van Befimmo zijn momenteel in handen van en zullen verkocht worden door Vitalfree en Meirfree, 100% dochterondernemingen van Befimmo.

Kempen & Co treedt op als "*sole bookrunner*" van de private plaatsing. De resultaten van de plaatsing zullen bekendgemaakt worden na afloop van de "*accelerated bookbuild offering*".

De verhandeling van alle Befimmo-aandelen op NYSE Euronext Brussels wordt opgeschort en zal naar verwacht hervat worden na publicatie van de resultaten van de private plaatsing.

³ Op 31 december 2012 bedroeg de LTV van de Vennootschap 48,0% en de schuldratio 49,3%.

3. Impact van de aankoop van Blue Tower Louise NV en van de lopende private plaatsing

De aankoop van Blue Tower Louise NV en de private plaatsing zouden volgende effecten hebben op de financiële staat van Befimmo, als alle 637.371 aandelen geplaatst worden:

- Een verhoging van de EPRA earnings per aandeel van ongeveer 0,03 € in 2013, 0,06 € in 2014 en 0,07 € in 2015, volgens de hypothesen van de gepubliceerde vooruitzichten⁴;
- De vooropgezette netto-impact op de LTV-ratio is beperkt tot +0,4%, op 31 december 2013 en volgens de hypothesen van de gepubliceerde vooruitzichten.

In de toekomst, zal Befimmo aan haar aandeelhouders een fusie door overneming van Blue Tower Louise NV (de verworven vennootschap) door Befimmo NV voorstellen. Daaruit zal de creatie van ongeveer 610.000 nieuwe aandelen volgen. Deze zullen in handen zijn van Fedimmo NV, als vergoeding voor de bijdrage aan Befimmo van haar aandelen in Blue Tower Louise NV. Momenteel is het niet de bedoeling dat dergelijke nieuwe aandelen van Befimmo op de markt worden aangeboden. Befimmo heeft er zich toe verbonden om ze niet te verkopen gedurende een periode van 180 dagen ("lock-up period").

* * *

Befimmo is een Pure Player investeerder, die gespecialiseerd is in kantoorgebouwen in stadscentra in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Vandaag omvat haar portefeuille een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%). De reële waarde van haar portefeuille werd op 31 december 2012 op 1.968,6 miljoen € geraamd. De Vennootschap streeft naar de opwaardering van haar huidige portefeuille en wil elke investeringskans grijpen die waarde creëert voor haar aandeelhouders. Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op Euronext Brussels en sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20. De Vennootschap hanteert een doordachte strategie die gericht is op de optimalisering van haar resultaten op de lange termijn. In haar strategische denkoefening houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen altijd centraal.

* * *

Bijkomende informatie:

Emilie Delacroix | IR & External Communication Manager | Befimmo NV
Tel.: +32 2 679.38.60 | www.befimmo.be | E-mail: e.delacroix@befimmo.be

* * *

⁴ In de veronderstelling dat ongeveer 60% wordt gefinancierd met ongebruikte kredietlijnen.

DISCLAIMER

NIET VOOR VRIJGAVE, BEKENDMAKING OF VERSPREIDING, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, AUSTRALIË EN JAPAN

Dit persbericht werd gepubliceerd enkel als gereglementeerde informatie overeenkomstig artikel 35 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Huidig persbericht vormt dan ook op geen enkele wijze een aanbod tot verkoop of aankoop of een uitnodiging tot het plaatsen van een bod tot aankoop of verkoop van effecten van Befimmo NV (de "Vennootschap"). Er zal geen aanbod, uitnodiging of verkoop van effecten plaatshebben aan enige persoon of entiteit aan wie het verboden is zulk een bod, uitnodiging of verkoop te ondernemen, of in enige jurisdictie waarin zulk een bod, uitnodiging of verkoop onwettig is.

In het bijzonder is dit persbericht niet gericht tot personen in de Verenigde Staten (met inbegrip van diens territoria en afhankelijke gebieden, elke Staat van de Verenigde Staten en het district van Columbia), Canada, Australië of Japan en is niet bestemd voor rechtstreekse dan wel onrechtstreekse vrijgave, bekendmaking of verspreiding in of naar de Verenigde Staten, Canada, Australië en Japan. Dit persbericht vormt op generlei wijze een aanbod tot verkoop van effecten in Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan. De effecten waarnaar in dit persbericht worden verwezen, werden niet en zullen niet geregistreerd worden overeenkomstig de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act") en mogen niet aangeboden of verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of een vrijstelling van de registratievereisten.

Geen communicatie of informatie met betrekking tot de plaatsing van de Befimmo-effecten mag publiek verspreid worden in jurisdicties waar de voorafgaandelijke registratie of goedkeuring vereist is. Er zijn of zullen geen stappen ondernomen worden om Befimmo effecten aan te bieden in jurisdicties waar zulke maatregelen vereist zouden zijn.

De aankoop van Befimmo-aandelen is onderworpen aan specifieke legale en regelgevende beperkingen in bepaalde jurisdicties. Befimmo wijst elke verantwoordelijkheid af indien er een schending van deze beperkingen zou plaatshebben.

De plaatsing waarnaar in dit persbericht wordt verwezen is enkel gericht tot (i) gekwalificeerde investeerders in de zin van artikel 3 van de Belgische wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en (ii) gekwalificeerde investeerders, in de zin van de Richtlijn 2003/71/EG, in een lidstaat van de EER zoals toegestaan volgens de Richtlijn 2003/71/EG en elke toepasbare geïmplementeerde maatregel van deze Richtlijn.

Men mag zich niet baseren op dit persbericht voor een investeringscontract of -beslissing van welke aard ook.

Bepaalde verklaringen in dit persbericht die zouden als "toekomstgericht" kunnen worden beschouwd. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en houden, bijgevolg, verscheidene risico's en onzekerheden in en worden daardoor beïnvloed. Toekomstgerichte verklaringen houden een aantal gekende en ongekende risico's in, alsook onzekerheden en andere factoren, waarvan vele moeilijk te voorspellen zijn en in het algemeen buiten de controle van de Vennootschap vallen. Toekomstgerichte verklaringen kunnen en verschillen vaak wezenlijk van werkelijke resultaten. Om deze reden, kan de Vennootschap geen enkele garantie verstrekken dat dergelijke toekomstgerichte verklaringen zich zullen waarmaken en wijst de Vennootschap dan ook uitdrukkelijk iedere verplichting of verbintenis af om enige toekomstgerichte verklaring opgenomen in deze mededeling te actualiseren, herzien of verbeteren.