



GESCHIEDENIS VAN DE EVOLUTIE VAN BEFIMMO

Sinds de oprichting in 1995 heeft Befimmo voortdurend geïnvesteerd in duurzame en kwaliteitsvolle gebouwen, met als doel haar huurders kwaliteitsvolle gebouwen aan te bieden, enerzijds, en een stabiel dividend aan te bieden aan haar aandeelhouders, aan een rendementsniveau dat in evenwicht staat met haar risicoprofiel, anderzijds.

Om doelgericht vooruit te willen lopen op de ingrijpende en snelle evolutie van haar markt kondigde Befimmo in september 2017 de verruiming van haar missie en visie op de werkruimtes van morgen en de manier om deze te ontwerpen en te gebruiken.

Vandaag definieert Befimmo zich als een vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Befimmo wenst haar gebruikers dan ook hedendaagse kantoorruimtes en bijhorende diensten aan te bieden in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, waarde voor haar aandeelhouders. Op 30 juni 2018 heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,6 miljard €.

* *
*

December 1995, geboorte van Befimmo en beursgang

[waarde van de portefeuille op 31 december 1995: 131,5 miljoen €]

Op 30 augustus 1995 wordt een vennootschap opgericht onder de naam NV "Woluwe Garden D", een dochter van de groep Bernheim-Comofi. Het maatschappelijk doel is meer bepaald de aankoop en verhuur van gebouwen. Oorspronkelijk legt ze zich vooral toe op het beheer van een gebouw, ook "Woluwe Garden D" genoemd, aan de Woluwelaan nr. 24, in Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe).

Vervolgens beslist de groep Bernheim-Comofi om de vastgoedportefeuille van haar dochteronderneming uit te breiden. Deze krijgt later de naam Befimmo en wordt omgevormd tot een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. Op 29 november 1995 wordt Befimmo erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen: de eerste Belgische Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) trekt naar de beurs.

September 1996, de portefeuille van Befimmo telt al 90.000 m²

Na haar eerste werkingsjaar, in september 1996, heeft Befimmo al een vastgoedportefeuille opgebouwd voor een totale oppervlakte van 90.000 m², met een waarde van 159 miljoen €.

Naast het gebouw Woluwe Garden in de rand, komen dat jaar door inbreng of fusie inderdaad nog de volgende gebouwen in de portefeuille van Befimmo:

- Jozef II in de Leopoldwijk in Brussel;
- het gebouw La Plaine in het gedecentraliseerd gebied van Brussel;
- de derde en de zevende verdieping aan de Terhulpssteenweg, 177 in Brussel;



- twee kantoorgebouwen in aanbouw, aan de Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe
- (Brussel);
- twee semi-industriële gebouwen (Industrielaan, 101-103 en Bollinckxstraat, 23-42 in Brussel);
 - een semi-industrieel park in Antwerpen (Kontich I en Kontich II);
 - 3 paviljoenen uit 1992, gelegen in het bedrijvencentrum Ikaros, een kantoorpark van 10 hectare aan de Leuvensesteenweg in Zaventem

September 1997, overname van de groep Prifast

[waarde van de portefeuille op 30 september 1997: 268 miljoen €]

De Algemene Vergadering van 19 september 1997 van Befimmo beslist om te fuseren met de vennootschap Prifast. Dit breidt haar vastgoedportefeuille fors uit, met:

- een kantoorgebouw in het Park Goemaere in Oudergem;
- twee bedrijvenparken: 6 Ikaros-paviljoenen en 5 units van Planet II in Zaventem;
- een semi-industrieel complex, Green Hill, in Zaventem;
- vier standingvolle gebouwen, het Fountain Plaza, ook in Zaventem.

December 1998, overname van de NV WTC en van de NV Noord Building

[waarde van de portefeuille op 31 december 1998: 543 miljoen €]

In december 1998 beslist de Algemene Vergadering van Befimmo tot de overname van de NV WTC, in het kader van de splitsing van deze laatste, en van de NV Noord Building. Zo wordt het patrimonium van Befimmo nog groter, met de acquisitie van volgende gebouwen:

- 48.777 m² bovengronds in het World Trade Center (Toren II en sokkel) aan de Koning Albert II-laan in Brussel;
- 37.240 m² (Noord Building) ook in 1000 Brussel, op de hoek van de Boudewijnlaan en de Albert II-laan;
- een deel van de onverdeelde rechten van het gebouw Archimedes II aan de Schumanrotonde;
- twee gebouwen van elk ongeveer 7.500 m², in Bergen, rue du Joncquois en digue des Peupliers.

Later verwerft Befimmo ook een handelsgebouw in Charleroi, aan de rue de la Montagne, en een kantoorgebouw in 1150 Brussel, aan de E. Devroyestraat.

Van december 1999 tot maart 2001: Befimmo voert enkele grote acquisities uit

[waarde van de portefeuille op 31 maart 2001: 647 miljoen €]

Op 17 december 1999 koopt Befimmo alle onverdeelde rechten van de NV Progex in het gebouw Archimedes II, waar de Vennootschap een jaar eerder al een deel van kocht.

Op 23 december 1999 verkoopt Befimmo aan de vennootschap naar Duits recht Despa het kantoorgebouw aan de Marcel Thiry laan, 79/81, in 1200 Brussel. Op 31 juli 2000 volgt de verkoop van een ander gebouw aan de Marcel Thiry laan, op het nummer 75/77. Met deze desinvestering brengt Befimmo weer evenwicht in haar portefeuille, om deze toe te spitsen op wijken met meer veelbelovende vooruitzichten op meerwaarden.



Nog in juli 2000 verwerft Befimmo, in toekomstige staat van afwerking, de fasen III en IV van het Ikaros Business Park.

Op 12 december 2000 fuseert Befimmo met de NV Wetinvest, eigenaar van een kantoorgebouw, Media, aan de Medialaan in Vilvoorde.

Voor dit gebouw van 13.800 m² liep toen een huurcontract van nog negen jaar met de Nederlandse multinational KPN Belgium, die er zijn Belgische hoofdzetel huisvestte.

Op 20 december 2000 verwerft Befimmo samen met Fortis Bank, in een evenredig partnership, verschillende operationele vennootschappen die eigenaar zijn van de Belgische vastgoedportefeuille van de Deense groep Bastionen. Deze portefeuille omvat drie volledig verhuurde kantoorgebouwen:

- Triomf (7.200 m²), zetel van de multinationals Western Union en Texaco;
- Wiertz (11.000 m²), in de Leopoldwijk en grotendeels verhuurd aan het Europees Parlement;
- Van Maerlant (17.700 m²), aan de Belliardstraat in Brussel.

Op 22 maart 2001 gaat Befimmo over tot de fusie door opslorping van de NV Bastionen Léopold, en wordt zo de enige eigenaar van het gebouw Van Maerlant.

December 2001, opslorping van de Vastgoedbevak Cibix CommVA

[waarde van de portefeuille op 31 december 2001: 1.054 miljoen €]

Op 4 september 2001 sluit Befimmo met de meerderheidsaandeelhouders van de Vastgoedbevak Cibix CommVA een overeenkomst voor de overdracht van 64,27% van de effecten van Cibix. Zodra alle opschortende voorwaarden vervuld zijn, verhoogt Befimmo op 11 oktober 2001 haar kapitaal, in het kader van het toegestane kapitaal.

Befimmo verwerft ook 100% van het kapitaal van de NV Cibix, zaakvoerder van de Vastgoedbevak Cibix CommVA. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zet Befimmo dan een openbaar bod tot omruiling op. Alle aandeelhouders van Cibix kunnen inschrijven, zodat zij dezelfde voorwaarden kunnen genieten als de hoofdaandeelhouders. Deze verrichting staat beschreven in een prospectus dat op 25 oktober 2001 door de Commissie voor het Bank-, het Financie- en het Assurantiewezen wordt goedgekeurd.

Op 11 december 2001 neemt Befimmo, na goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering, de Vastgoedbevak Cibix CommVA volledig over door fusie. Dit volgt onmiddellijk na het openbaar bod tot omruiling voorgesteld aan haar aandeelhouders. Door deze verrichting wordt Befimmo een referentiespeler op haar markt en een volwaardige actor op het Europese toneel. In februari 2002 draagt Befimmo een erfpachtrecht en de resterende eigendomsrechten op het gebouw Van Maerlant over aan de Europese Commissie.

December 2003, verwerving van het gebouw Poelaert

[waarde van de portefeuille op 31 december 2003: 1.103,4 miljoen €]

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2003/2004 verwerft Befimmo het kantoorgebouw in Brussel

aan de nummers 2, 3 en 4 van het Poelaertplein, tegenover het Justitiepaleis. Dit gebouw van 14.000 m² werd in de jaren 2000 en 2001 volledig herbouwd. Het is uitzonderlijk goed zichtbaar, heeft een tijdloze gevel en beantwoordt aan de markteisen inzake flexibiliteit en prestatie. Het is voor een vaste duur van 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen.



Uit strategische overwegingen beslist Befimmo om een deel van haar portefeuille van vastgoedcertificaten over te laten. Zo ligt de waarde op 31 maart 2006 nog op 1,4 miljoen €. De verkoop in kwestie levert een aanzienlijke meerwaarde op.

September 2005, Conferentiecentrum Albert Borschette

[waarde van de portefeuille op 30 september 2005: 1.091,2 miljoen €]

Op 21 september 2005 verleent Befimmo aan de Europese Commissie een erfpacht van 27 jaar op het Conferentiecentrum Albert Borschette. Befimmo laat ook de resterende eigendomsrechten op dit gebouw over. Deze verrichting levert Befimmo een nettomeerwaarde van 12,6 miljoen €, of 1,29 € per aandeel op.

Daarnaast verkoopt Befimmo op 8 november 2005 haar gebouw aan de rue de la Montagne in Charleroi. Het handelspand was te klein in verhouding tot de opvolging die het beheer op de markt van Charleroi vereiste.

December 2006, verwerving van 90% van de aandelen van Fedimmo NV en van het project Axento in Luxemburg

[reële waarde van de portefeuille op 31 december 2006: 1.805,3 miljoen €]

In december 2006 neemt Befimmo een meerderheidsparticipatie van 90% van de aandelen van de NV Fedimmo, die door Belgische Staat te koop werden aangeboden. De portefeuille van deze vennootschap omvat dan 62 kantoorgebouwen, die aan de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) verhuurd zijn. Ze huisvesten Federale Overheidsdiensten, voornamelijk Financiën en Justitie. De totale oppervlakte van deze portefeuille komt op ongeveer 382.000 m². Op 31 december 2006 bedraagt haar investeringswaarde 725 miljoen €.

In diezelfde periode zet Befimmo de eerste stappen op de Luxemburgse markt, met de overname van het investeringsproject Axento. Dit project bestaat uit de bouw en verhuur door de ontwikkelaar, CIP Luxembourg SA, van een gloednieuw gebouw met kantoren (10.500 m²) en handelszaken (1.600 m²) aan de avenue Kennedy, op het Kirchbergplateau in Luxemburg. Bij de oplevering in het eerste halfjaar van 2009 belooft de investeringswaarde 95,4 miljoen €.

Op 9 maart 2007 vestigt Fedimmo NV een erfpachtrecht op het gebouw Tocopro. Dit heeft een duur van 99 jaar, vanaf 28 december 2006.

Op 27 maart 2007 verwerft Befimmo, in toekomstige staat van afwerking, fase V van het Ikaros Business Park.

Juni 2007, kapitaalverhoging van 261,2 miljoen €: het aantal aandelen neemt toe van 9.794.227 naar 13.058.969

Na de verwerving van de participatie in de NV Fedimmo stelt Befimmo haar aandeelhouders een kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 261,2 miljoen € voor. Dit moet haar schuldratio onder de 50% van haar totale balansbedrag brengen. Zo geeft Befimmo zichzelf de middelen om in te gaan op de investeringskansen die zich op de markt voordoen en haar verdere groei te waarborgen.



De kapitaalverhoging wordt met succes afgerond. De nieuwe aandelen worden allemaal geplaatst bij haar historische aandeelhouders en bij nieuwe internationale institutionele beleggers.

In die tijd was deze verrichting de grootste marktoperatie die een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij in België ooit deed.

Boekjaar 2007/2008, Befimmo doet enkele strategische overdrachten en acquisities
[reële waarde van de portefeuille op 30 september 2008: 1.886,5 miljoen €]

Eerst draagt Befimmo haar semi-industriële portefeuille en de twee kantoorgebouwen Woluwe Garden B & D over aan de vennootschappen AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management en Rockspring PIM Ltd. Deze verrichting, voor een globaal nettobedrag buiten rechten en kosten van 72 miljoen €, leidt tot een hoge meerwaarde¹ van zowat 7,5 miljoen €, of 0,57 € per aandeel. Zo verlicht Befimmo het gewicht van de Brusselse rand in haar portefeuille en stapt ze uit het semi-industrieel segment, dat ondertussen omzeggens onbeduidend geworden was en geen strategisch belang meer had.

Vervolgens verwerft Befimmo de regionale zetels van Fortis Bank in Antwerpen en Leuven. Deze gebouwen zijn voor een gewogen gemiddelde duur van 17 jaar verhuurd, voornamelijk aan Fortis Bank. Deze verrichting gebeurt voor een globale acquisitiewaarde van 94,1 miljoen €.

En tot slot verkoopt Befimmo, voor een totaal bedrag van 6,4 miljoen €, haar zakelijke rechten op twee gebouwen die op korte termijn verhuurd zijn aan de Belgische Staat, namelijk Tabaksvest in Antwerpen en Langerei in Brugge. De globale meerwaarde uit deze verrichtingen ligt in de buurt van 1,2 miljoen €, of 0,09 € per aandeel.

Fedimmo, die een strategie hanteert van overdracht van gebouwen met zogenaamde “kortlopende huurcontracten”, laat in februari 2009 haar zakelijke rechten op het gebouw Frankrijklei in Antwerpen over, voor een bedrag van 4,3 miljoen € (globale meerwaarde van 0,21 miljoen €, of 0,02 € per aandeel).

Maart 2009, opname in de BEL 20-index

Omdat Befimmo aan de criteria inzake beurskapitalisatie en liquiditeit beantwoordt, wordt ze bij de afsluiting van de beurssessie op 2 maart 2009 opgenomen in de BEL 20-index, met een initiële weging van 1,83%.

Dit geeft Befimmo meer zichtbaarheid en liquiditeit op de internationale financiële markten.

Juni 2009, kapitaalverhoging: 166,6 miljoen € - het aantal aandelen stijgt van 13.058.969 naar 16.790.103

In juni 2009 stelt Befimmo aan haar aandeelhouders een kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 166,6 miljoen € voor.

¹ Onder meerwaarde wordt verstaan de netto-overdracht min de reële waarde en de eventuele verbonden goodwill, die op het einde van het kwartaal dat de verkoop voorafgaat, geboekt zijn.



Tijdens de periode van de notering van het voorkeurrecht wordt op 92% van de kapitaalverhoging ingeschreven. Deze boekt dus duidelijk succes bij de historische aandeelhouders en ook bij nieuwe aandeelhouders.

Het is de bedoeling de Vennootschap nog sterker te maken, om het hoofd te bieden aan de financiële en vastgoedcrisis, en haar tegelijk in staat te stellen om een uitgebreide reserve van middelen aan te leggen om investeringskansen te grijpen wanneer ze zich voordoen.

April 2010, opzegging van de erfpacht op blok II van het World Trade Center in Brussel

Fedimmo NV maakt gebruik van haar optie tot vervroegde verbreking, met ingang van 1 april 2010, van de erfpacht van de NV Compagnie de Promotion op het terrein van blok 2 van het World Trade Center in Brussel. Dit maakt Fedimmo NV volle eigenaar van de sokkel van de Torens 3 en 4 en ook van de Toren 3 van het World Trade Center. Voor Befimmo houdt de afwikkeling van deze verrichting een niet-recurrent resultaat (groepsaandeel) van 6,5 miljoen € in.

Ingevolge de goedkeuring van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo door de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 22 juni 2011, is het voorbije boekjaar 2010/2011 dat op 1 oktober 2010 begon, geëindigd op 31 december 2011. Het telde zodoende uitzonderlijk 15 maanden.

Juli tot september 2010, verkoop van het gebouw Empress Court en overdracht van de Kattendijkdok

Vooreerst, in juli 2010, tekende Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking, voor een bedrag van 51 miljoen €, buiten rechten. De verkoop van het gebouw heeft een resultaat van 12,1 miljoen € opgeleverd, of 0,72 € per aandeel, in de financiële staten van het boekjaar 2010/2011.

Bovendien ging Fedimmo verder met de overdracht van haar gebouwen met kortlopende huurcontracten, en tekende in dat kader in september 2010 een verkoopovereenkomst voor het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen, voor een bedrag zonder rechten van 7,8 miljoen €. Deze operatie genereerde een resultaat (groepsaandeel) van 2,3 miljoen €, of 0,12 € per aandeel, in de financiële staten van het boekjaar 2010/2011.

Februari 2011, verwerving van de aandelen van NV Ringcenter

In de loop van het eerste kwartaal 2011 hebben Befimmo en twee van haar dochterondernemingen met het Duits fonds SEB Investment GmbH een akkoord gesloten voor de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion. Dit complex, beëindigd in 2005, is gelegen in het hart van de Europese wijk te Brussel, tussen de Wetstraat, de Spastraat en de Jozef II-straat. Het gaat in totaal om 18.750 m² kantooroppervlakte, 900 m² archiefruimte en 106 parkeerplaatsen. De Europese Commissie heeft eind 2011 nog voor een resterende termijn van ongeveer 14 jaar het vruchtgebruik van het volledige complex.



April tot december 2011, uitgiften van obligatieleningen voor een bedrag van 272 miljoen €

Befimmo versterkte eveneens de financiële structuur en de indekking tegen het renterisico tijdens het boekjaar 2010/2011. Bij de opmaak van haar globaal herfinancieringsprogramma besliste Befimmo om bijzonder aandacht te verlenen aan de diversifiëring van haar financieringsbronnen.

Op basis van deze beslissing financiert Befimmo zich vandaag, naast de financieringen voorzien door de banken, in grote mate ook rechtstreeks op de financiële markten bij particulieren en institutionele investeerders.

In 2011 haalde Befimmo haar schuldherfinancieringsdoelstelling voor een globaal bedrag van 416 miljoen €. In april 2011 deed Befimmo een beroep op de privé-beleggingsmarkt met een obligatielening van 162 miljoen € die in april 2017 afloopt. Bovendien, in oktober 2011, zette de Vennootschap twee bankfinancieringen op, namelijk een vastrentende lening voor een bedrag van 44 miljoen €, afschrijfbaar over een gewogen duur van ongeveer 7 jaar, en een bilaterale kredietlijn voor een bedrag van 100 miljoen €, met vervaldag in maart 2017. Bovendien gaf Befimmo in december 2011 een obligatielening van 110 miljoen € uit, die in december 2015 vervalt.

[waarde van de portefeuille op 31 december 2011: 1.971,3 miljoen €]

Maart 2012, aanvang van de bouwwerken van het nieuwe Financiecentrum, Toren Paradis, in Luik

In het kader van een overheidsopdracht strekkende tot promotie sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, vandaag dochteronderneming voor 100% van Befimmo, een huurovereenkomst voor een nog op te trekken gebouw (39.000 m²) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is voor een vaste duur van 25 jaar verhuurd.

Fedimmo kreeg een “unieke vergunning” voor de bouw van dit gebouw in 2011. Deze werd na beroep bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012 bevestigd. Tegen dit besluit werden nadien beroepen tot opschorting en vernietiging ingediend bij de Raad van State.

Op 16 oktober 2012 heeft de Raad van State de beroepen tot opschorting afgewezen. De bouwwerken werden begin november voortgezet, opdat het gebouw eind 2014 beschikbaar zou zijn voor zijn gebruikers.

De investeringswaarde van het project belooft zowat 95 miljoen €, voor een huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst van ongeveer 6 miljoen €.

Mei 2012, US Private Placement (USPP) voor een bedrag van 150 miljoen € en programma voor de inkoop van eigen aandelen

In het kader van haar herfinancieringsprogramma, heeft Befimmo CommVA op woensdag 30 mei 2012 een private plaatsing van obligaties op naam (“Notes”) afgesloten voor een bedrag van 165 miljoen \$ en 22 miljoen £, wat in euro overeenkomt met een totaalbedrag van ongeveer 150 miljoen. Befimmo heeft het wisselkoersrisico ingedekt door terzelfdertijd Cross



Currency Rate Swaps af te sluiten. De obligaties werden geplaatst bij Amerikaanse en Britse institutionele beleggers.

Befimmo zet in mei eveneens een programma op voor de inkoop van eigen aandelen voor maximaal 4,5 miljoen €, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 22 juni 2011. Dit programma werd op 21 mei 2012 gestart, voor een periode die eindigt op 20 augustus 2012. 25.127 Befimmo-aandelen werden ingekocht op NYSE Euronext Brussels tijdens deze periode.

Oktober 2012, verwerving van de laatste 10% van de aandelen van Fedimmo NV

Befimmo CommVA verwierf de aandelen (10%) van de NV Fedimmo, die ze nog niet bezat en die tot nu toe in handen waren van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij ("FPIM") en van de vennootschap Sopima. Dankzij deze verrichting bezit Befimmo nu alle aandelen van Fedimmo en wordt zo de enige begunstigde van de resultaten van Fedimmo. Deze verrichting zal ook mogelijk maken om het gunstige stelsel van de Vastgoedbevaks toe te passen op de portefeuille van Fedimmo.

December 2012, omvorming van Befimmo CommVA in een Naamloze Vennootschap

Befimmo CommVA is overeengekomen om van AG Real Estate en haar dochterondernemingen alle aandelen van Befimmo NV (Statutair Zaakvoerder van Befimmo CommVA) over te kopen voor een totale vergoeding van 21 miljoen €.

Befimmo is ook met AG Real Estate overeengekomen om de property management activiteiten die momenteel door AG Real Estate Property Management worden uitgeoefend, voortaan intern uit te oefenen. Befimmo zal, ten laatste tegen eind juni 2013, het property management van de 28 gebouwen en kantoorparken hebben overgenomen van AG Real Estate Property Management. Deze gebouwen en kantoorparken hebben een totale reële waarde van bijna 860 miljoen €.

Bovendien heeft de Buitengewone Algemene Vergadering op 20 december 2012 de omvorming van Befimmo CommVA tot een Naamloze Vennootschap goedgekeurd.

De omvorming tot Naamloze Vennootschap laat toe de juridische structuur van de groep te vereenvoudigen en transparanter te maken, in die zin dat vanaf nu de aandeelhouders van de Vastgoedbevaks de Raad van Bestuur rechtstreeks zullen benoemen. Het Governance Charter bevestigt trouwens dat de meerderheid van de leden van de Raad van Bestuur geen band zal hebben met de aandeelhouders.

December 2012, overdracht van het gebouw Devroye

In december 2012 rondde Befimmo de verkoop van het gebouw Devroye af voor een bedrag, zonder rechten, van 3,5 miljoen €. Deze verrichting leverde een resultaat van ongeveer 0,2 miljoen € op, of 0,01 € per aandeel, over het boekjaar 2012.

Januari 2013, verwerving van het statuut van Institutionele Vastgoedbevaks voor Fedimmo NV



Fedimmo NV verwierf op 25 januari 2013 het statuut van Institutionele Vastgoedbevak. Zo valt de hele Belgische geconsolideerde portefeuille van Befimmo nu onder het stelsel van de Vastgoedbevaks.

Februari 2013, overdracht van het gebouw Mons I

De huurder van Mons I, namelijk het Ministerie van Uitrustingen en Transport, oefende in het derde kwartaal van 2012 zijn koopoptie op het gebouw uit. Het gebouw werd dus overgeheveld naar de rubriek vastgoed bestemd voor verkoop en zal in februari 2013 overgedragen worden voor een bedrag van zowat 8 miljoen €. Deze verrichting zal geen impact hebben op de resultatenrekening van 2013, gezien de expertisewaarde van het gebouw gelijk is aan de prijs van de uitoefening van de optie.

April 2013, verwerving van de NV Blue Tower Louise, deels gefinancierd uit eigen vermogen door een private plaatsing van 637.371 eigen aandelen

Op 18 april dit jaar verwierven Befimmo en haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo alle aandelen van de NV Blue Tower Louise, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower (28.500 m²) dat op 78,5 miljoen € werd geschat ("akte in handen"). Het gebouw is een heuse blikvanger op de Brusselse kantoormarkt. Het is gelegen in de Louizawijk en kreeg de BREEAM certificatie In-Use "Good". Daarnaast heeft de Blue Tower ook een zeer goede bezettingsgraad.

Om haar LTV-ratio onder controle te houden deed Befimmo tegelijk met deze investering een private plaatsing van de 637.371 eigen aandelen die haar dochterondernemingen in handen hadden, voor 49 € per aandeel. Zo werd 31,2 miljoen € opgehaald.

Juni 2013, inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium, voor een waarde van 110 miljoen €, en verhoging van de eigen middelen voor eenzelfde bedrag

Op 18 juni 2013 tekende Befimmo met AXA Belgium een overeenkomst voor de inbreng van het gebouw AMCA aan de Italiëlei 4 in 2000 Antwerpen, in de zeer gegeerde wijk Het Eilandje. Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken en bestaat uit ongeveer 58.000 m² kantoren en 1.500 m² archieftruimte, en telt 500 parkeerplaatsen. Het is volledig verhuurd voor een vaste resterende duur van 16,5 jaar aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum).

Naar aanleiding van de inbreng van de volle eigendom van het gebouw verhoogde Befimmo haar eigen vermogen, in het kader van het toegestane kapitaal, met 110 miljoen € door de creatie van 2.037.037 nieuwe aandelen voor de prijs van 54 € per aandeel. Na deze kapitaalverhoging werd AXA Belgium voor 9,6% aandeelhouder van de Vennootschap.

Oktober 2013, Paradis Luik - Voorbereiding van Fase 2

In overleg met de Stad Luik en het Waals Gewest zette Fedimmo in oktober 2013 een oproep tot projecten op, in het kader van de uitvoering van een gemengd vastgoedproject (ongeveer 35.000 m² kantoren en woningen) op het resterend gedeelte van het perceel van ongeveer 1,3 ha, dat aan het nieuw Financiecentrum paalt en waarvan Fedimmo ook eigenaar is. Dit project opent nieuwe perspectieven voor waardecreatie in de komende jaren.



September 2014, Befimmo sluit, onder opschortende voorwaarde, een overeenkomst met AXA Belgium NV voor de inbreng van twee kantoorgebouwen in Brussel en verhoogt opnieuw haar eigen vermogen

Befimmo, die genoteerd is op Euronext Brussels, meldt:

- de ondertekening van een overeenkomst voor de inbreng door AXA Belgium NV ("AXA Belgium") van de gebouwen "Gulden Vlies 72" en "Koolstraat 35" in Brussel, voor een overeengekomen totaalwaarde van 36,9 miljoen €;
- de vergoeding van deze inbreng naar rato van 70% in nieuwe aandelen van Befimmo en 30% in contanten;
- de daaruit resulterende verhoging van haar eigen vermogen met 25,8 miljoen € door de uitgifte van 447.723 nieuwe aandelen, voor de prijs van 57,65 € per aandeel, zodra de inbreng daadwerkelijk plaatsvond; en
- de verhoging van de participatie van AXA Belgium in het kapitaal van Befimmo.

Oktober 2014, wijziging van statuut van de Vennootschap in een Gereguleerde Vastgoedvennootschap

De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders is op dinsdag 21 oktober 2014 bijeengekomen en heeft de wijziging van Befimmo's statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare "GVV"), met een meerderheid van 99,93% van de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders, goedgekeurd.

Als dusdanig valt Befimmo onder meer onder de wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Maart 2015, aankoop van Gateway (Brussel Luchthaven)

Befimmo NV kondigt aan een akkoord te hebben gesloten voor de aankoop van het Gateway project (34.000 m² in aanbouw), op lange termijn verhuurd (18 jaar) aan Deloitte.

September 2016, kapitaalverhoging van 127 miljoen €

In september 2016 rondde Befimmo met succes een kapitaalverhoging af voor een brutobedrag van 127 miljoen € door de uitgifte van 2.557.921 nieuwe aandelen aan 49,75 €. Die uitgifte laat Befimmo toe het Quatuor-project op te starten, terwijl ze het vermogen behoudt om investeringskansen te grijpen in het kader van haar strategie en terwijl ze eveneens een solide balansstructuur behoudt.

December 2016, start van de huurovereenkomst in het Gateway-gebouw (Brussel luchthaven)

Het Gateway-gebouw werd in december 2016 opgeleverd. De huurovereenkomst die met Deloitte getekend werd, voor een jaarlijkse huur van 6,9 miljoen €, is van start gegaan voor een duur van 18 jaar. Het lopend rendement op investering (149,2 miljoen €) van deze transactie bedraagt 4,65%, wat meer is dan de huidige rendementen die toegepast worden op projecten van een gelijkaardige kwaliteit.

Op 31 december 2016 beschikt Befimmo over een portefeuille van kantoorgebouwen met een reële waarde van 2.511,7 miljoen €.



Maart 2017, Beobank eerste grote huurder van Quatuor

Op 7 maart 2017 ondertekende Befimmo een akkoord met Beobank voor de ingebruikname van een toren van ongeveer 22.000 m² van het Quatuor-project. Volgens dit akkoord wordt het gebouw voor 15 jaar vast ter beschikking gesteld, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, terwijl het pas over meer dan 3,5 jaar wordt opgeleverd.

Maart 2017, Befimmo kristalliseert waarde met de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex

Op 13 maart 2017 ondertekende Befimmo een compromis voor de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMAklanten), voor een bedrag van 122 miljoen € aan een rendement van 3,69%

September 2017, Befimmo sluit een strategisch partnerschap met de firma Silversquare, de Belgische leider in coworking

Het partnership Silversquare @Befimmo beantwoordt aan een streven om zich volop in te schrijven in de wereld van morgen en om rekening te houden met de huidige en toekomstige behoeften van de kantoorgebruikers. Het partnerschap zal leiden tot een ware uitwisseling van competenties en knowhow.

November 2017, “toekomstige ex-WTC 1&2”: een nieuwe multifunctionele ruimte door architectenteam 51N4E-I’AUC in samenwerking met Jasper Eyers Architects

Het WTC 2 komt eind 2018 vrij. Het werd opgetrokken in de jaren 70 en het is tijd om de site nu anders in te richten. Met enkel kantoren is ze monofunctioneel en sluit het niet meer aan op de verwachtingen en behoeften van de markt.

Het nieuwe project, betreffende torens 1 en 2, moet enerzijds deelnemen aan de heropleving waarin het is ingeplant en anderzijds stroken met de evoluties in de verwachtingen van de gebruikers.

Het saldo zal worden verdeeld over verschillende bestemmingen zoals onder meer over woongelegenheden. De kantooroppervlakte zou tot ongeveer twee derde van de huidige oppervlakte worden teruggebracht.

In november 2017, werd het architectenteam 51N4E-I’AUC gekozen, dat zal samenwerken met Jaspers Eyers Architects aan dit project.



2017, Evolutie van de strategie op basis van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, resulterend in de prioritering van de 6 strategische krachtlijnen

Op 31 december 2017 beschikt Befimmo over een portefeuille van kantoorgebouwen met een reële waarde van 2.494,4 miljoen €.

Januari 2018, acquisitie van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56

In januari 2018 heeft Befimmo de aankoop van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 116 miljoen €.

Arts 56, met uitstekende ligging aan de kleine Brusselse Ring, heeft een totale kantooroppervlakte van 21.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomst van het type 3/6/9. De bezettingsgraad bedraagt 98%.

April 2018, Opening van het eerste coworkingcenter van Silversquare @Befimmo in het Triomf-gebouw

In april 2018 opende Silversquare @Befimmo haar eerste center Triomf (Brussel, gedecentraliseerd), een unieke coworkingruimte. Het biedt 4.000 m² aan coworking, met open en privé-ruimtes, plekken om te vergaderen, voor conferenties en andere bijeenkomsten en met een hele waaier diensten om de behoeften van alle gebruikers in te vullen.