



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Vereenvoudiging van de bedrijfsstructuur Strategy update

1. Befimmo CommVA, een Vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussels, heeft met AG Real Estate¹ een overeenkomst gesloten met betrekking tot:
 - 1.1 De aankoop door Befimmo CommVA van Befimmo NV, Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA, van AG Real Estate voor 21 miljoen €.
 - 1.2 De internalisering van alle property management activiteiten: overdracht van de property management activiteiten die momenteel door AG Real Estate Property Management worden uitgeoefend, naar Befimmo voor een vergoeding van 1 €.Deze overeenkomst, die met AG Real Estate werd gesloten, is onderworpen aan de goedkeuring van de aanpassingen aan de Statuten van Befimmo CommVA door een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in december 2012². De bedoeling van deze aanpassingen is de omzetting en de vereenvoudiging van de groepsstructuur van de Befimmo-groep zoals besproken onder punt 2 hierna.
2. De omzetting van Befimmo CommVA in een Naamloze Vennootschap zal voorgesteld worden aan de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in december 2012². Deze omzetting zal leiden tot de beëindiging van de jaarlijkse beheervergoeding met onbepaalde looptijd (beheervergoeding 2011: 1,6 miljoen €³).
3. Voornoemde verrichtingen zouden voor 2012 een positieve netto-impact op de EPRA earnings hebben van 0,07 € per aandeel en een eenmalige negatieve netto-impact van 1,09 € per aandeel op de intrinsieke waarde, en voor de volgende jaren⁴ een positieve jaarlijkse netto-impact op de EPRA earnings van 0,06 € per aandeel.
4. Befimmo bevestigt haar strategisch profiel dat volledig op de Belgische en de Luxemburgse katoormarkt is toegespitst.
5. Befimmo besliste om haar dochteronderneming voor 100%, Fedimmo NV⁵, de status van Vastgoedbevak te laten aanvragen.

¹ Deze informatie wordt bekend gemaakt, voor zover als nodig volgens Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, gezien de betrokkenheid van AG Real Estate in de transactie (waarnaar verwezen in dit Artikel). Deze transactie vindt plaats tegen normale marktvoorwaarden.

² Op vrijdag 2 november 2012 zal Befimmo een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders oproepen voor dinsdag 4 december 2012. Als het aanwezigheidsquorum niet wordt gehaald op de eerste vergadering, dan zal een tweede Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda plaatsvinden op donderdag 20 december 2012.

³ 2 miljoen € voor vijf kwartalen (van 30.09.2010 tot 31.12.2011).

⁴ Op basis van huidige vooruitzichten die te vinden zijn op de pagina's 70 – 71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

⁵ Voor meer informatie zie het persbericht met betrekking tot deze verrichting dat op 3 oktober 2012 op de website van de Vennootschap gepubliceerd werd (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

1. Befimmo's overeenkomst met AG Real Estate:

1.1 Aankoop van Befimmo NV

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

De overeengekomen prijs van 21 miljoen € is het resultaat van commerciële onderhandelingen tussen Befimmo CommVA en AG Real Estate en is geënt op gebruikelijke waarderingsmethodes.

1.2 Internalisering van alle property management activiteiten

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 €⁶. Deze internalisering is afhankelijk van de aankoop door Befimmo CommVA van de aandelen van Befimmo NV, zoals in bovenstaand punt 1.1 uiteengezet werd.

Befimmo zal deze activiteiten overnemen voor 1 €, wat een neutraal effect zal hebben op haar nettoresultaat, EPRA earnings en intrinsieke waarde. In de praktijk zal Befimmo het team van AG Real Estate Property Management overnemen en voordeel halen uit de combinatie van diens knowhow met die van Befimmo.

Property management bestaat uit het toezicht op de technische maintenance, de huurboekhouding en de boekhoudkundige verwerking van gebouw-gerelateerde-uitgaven voor rekening van de huurders. Met de volledige internalisering van het property management zal Befimmo het enige rechtstreekse dagelijkse contactpunt zijn voor al haar huurders.

Befimmo zal al haar property management activiteiten onderbrengen in de nieuw overgenomen Befimmo NV, die de nieuwe naam *Befimmo Property Services NV* zal krijgen.

⁶ Ter herinnering, de reële waarde van Befimmo's geconsolideerde portefeuille bedroeg 2 miljard € op 30 juni 2012.

De uitvoering van de overeenkomst met AG Real Estate, waarvan sprake is onder bovenstaande punten 1.1 en 1.2, is onderworpen aan de goedkeuring van de aanpassingen aan de Statuten van Befimmo CommVA door een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in december 2012.

2. Vereenvoudiging van de bedrijfsstructuur

Befimmo stelt voor om Befimmo CommVA om te vormen tot een Naamloze Vennootschap. Befimmo CommVA is momenteel een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht, zoals blijkt uit Bijlage I, en wordt geleid door een Statutaire Zaakvoerder, Befimmo NV. Deze Statutaire Zaakvoerder is een dochteronderneming van AG Real Estate en beheert de Vastgoedbevak in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders⁷. De omvorming van Befimmo CommVA tot een Naamloze Vennootschap zal de juridische structuur van de Befimmo-groep vereenvoudigen en mogelijk maken dat de aandeelhouders van de Vastgoedbevak de Raad van Bestuur aanstellen, wat momenteel onder de bevoegdheid van de Statutaire Zaakvoerder valt.

Befimmo blijft onderworpen aan dezelfde wetgeving en dezelfde governance-regels en blijft ook onder toezicht van dezelfde toezichthouder, de FSMA⁸.

Op voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA van de voorgestelde governance-structuur zal de samenstelling van de eerste Raad van Bestuur, die voor stemming zal voorgelegd worden aan de aandeelhouders op de Buitengewone Algemene Vergadering in december 2012, ongewijzigd blijven (6 Bestuurders van de 8, namelijk 1 Uitvoerende Bestuurder en 5 Onafhankelijke Bestuurders, hebben geen band met de aandeelhouders).

Het Corporate Governance Charter zal bepalen dat de meerderheid van de Bestuurders geen band heeft met de aandeelhouders.

Als de beslissingen die aan de Buitengewone Algemene Vergadering worden voorgelegd goedkeuring krijgen, dan zal de structuur die in Bijlage II wordt vooropgesteld van toepassing worden op de Befimmo-groep.

⁷ Voor meer informatie zie het Corporate Governance Charter van Befimmo op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/charter>).

⁸ Financial Services and Markets Authority, www.fsma.be.

3. Impact op de resultaten

Vanaf het boekjaar 2012 zal de jaarlijkse beheervergoeding met een onbepaalde looptijd die de Statutaire Zaakvoerder kreeg, beëindigd worden. Het ging namelijk om 1,4 miljoen € in 2010 en 1,6 miljoen € in 2011, wat neerkomt op 2% van het aangepaste⁹ geconsolideerde resultaat vóór belastingen volgens IFRS.

Voor 2012 wordt verwacht dat deze verrichting een positieve netto-impact van 0,07 € per aandeel zal hebben op de EPRA earnings.

In de volgende jaren zal deze verrichting, op basis van huidige vooruitzichten¹⁰, een positieve netto-impact hebben op het geraamde nettojaarresultaat en op de EPRA earnings van ongeveer 0,06 € per aandeel.

De boekhoudkundige verwerking van de verrichting (die op de resultatenrekening geboekt wordt onder '*andere opbrengsten en kosten*') zal in 2012 leiden tot een eenmalige negatieve netto-impact van 1,09 € per aandeel op het nettoresultaat en op de intrinsieke waarde.

De aankoopprijs zal in december 2012 betaald worden, met bestaande kredietlijnen gefinancierd worden, de *loan-to-value* ratio met ongeveer 1% verhogen en de *interest cover* ratio (ICR) beperkt verbeteren.

4. Focus op de Belgische en de Luxemburgse kantoormarkten

Befimmo heeft een beoordeling gemaakt van een mogelijke geografische diversifiëring in Frankrijk en op de Parijse kantoormarkt in het bijzonder, wat spoort met de strategie van Befimmo die op stadscentra gericht is. Dit leidde tot het besluit dat een dergelijke diversifiëring in de huidige macro-economische omstandigheden niet zou aansluiten op Befimmo's risico/rendement-doelstellingen en investeringscriteria (onder meer: (i) een minimale kritische omvang, (ii) een gelijkaardige investeringsstrategie, en (iii) een gelijklopende ondersteuning van de vaardigheden en het netwerk van een lokaal team met een bewezen track record).

Zodoende bevestigt Befimmo haar huidig profiel:

- Een Pure-Play belegger, gespecialiseerd in kantoorgebouwen van hoge kwaliteit in stadscentra in België en het Groothertogdom Luxemburg.

⁹ De aanpassingen houden verband met de verandering in de reële waarde van de gebouwen en het gerealiseerde resultaat op de verkoop van gebouwen in de loop van het jaar. Voor meer informatie zie artikel 21 van de huidige Statuten van Befimmo.

¹⁰ Vooruitzichten op pagina's 70 – 71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

- Goed gepositioneerd op haar kernmarkten, op basis van (i) de ervaring, vaardigheden en inzet van haar team (ii) de portefeuille van hoge kwaliteit die nieuwe huurders kan aantrekken, (iii) huurders van hoge kwaliteit (twee derde zijn openbare instellingen), en (iv) de lange gewogen gemiddelde duur van haar huurcontracten (ongeveer 10 jaar).
- Een *loan-to-value* ratio rond de 50% of lager, wat strookt met haar defensief omzetprofiel.
- De klemtoon op optimalisering van haar portefeuille aan de hand van doorlopende opwaardering van haar gebouwen, beoordeling van aantrekkelijke investeringskansen en het afstoten van gebouwen die niet langer kaderen in haar strategie.

5. Fedimmo – Institutionele Vastgoedbevak¹¹

Met de overname van de 10% Fedimmo-aandelen¹² die ze nog niet in bezit had, zette Befimmo een volgende stap in de vereenvoudiging van haar groepsstructuur.

Fedimmo NV zal een aanvraag indienen om de goedkeuring van de FSMA te bekomen met betrekking tot de erkenning als institutionele vastgoedbevak. Deze procedure zou nog tegen eind 2012 afgewerkt kunnen worden.

De volledige geconsolideerde Belgische portefeuille van Befimmo zal dan onder het stelsel van de belastingtransparantie vallen. Daarnaast zal Fedimmo, net als Befimmo, haar jaarrekeningen opstellen volgens de IFRS-normen, om zo al haar cashflow (EPRA earnings) aan Befimmo te kunnen uitkeren.

Dergelijke positieve factoren zullen het vermogen van Befimmo, om het dividend uit te betalen, ondersteunen.

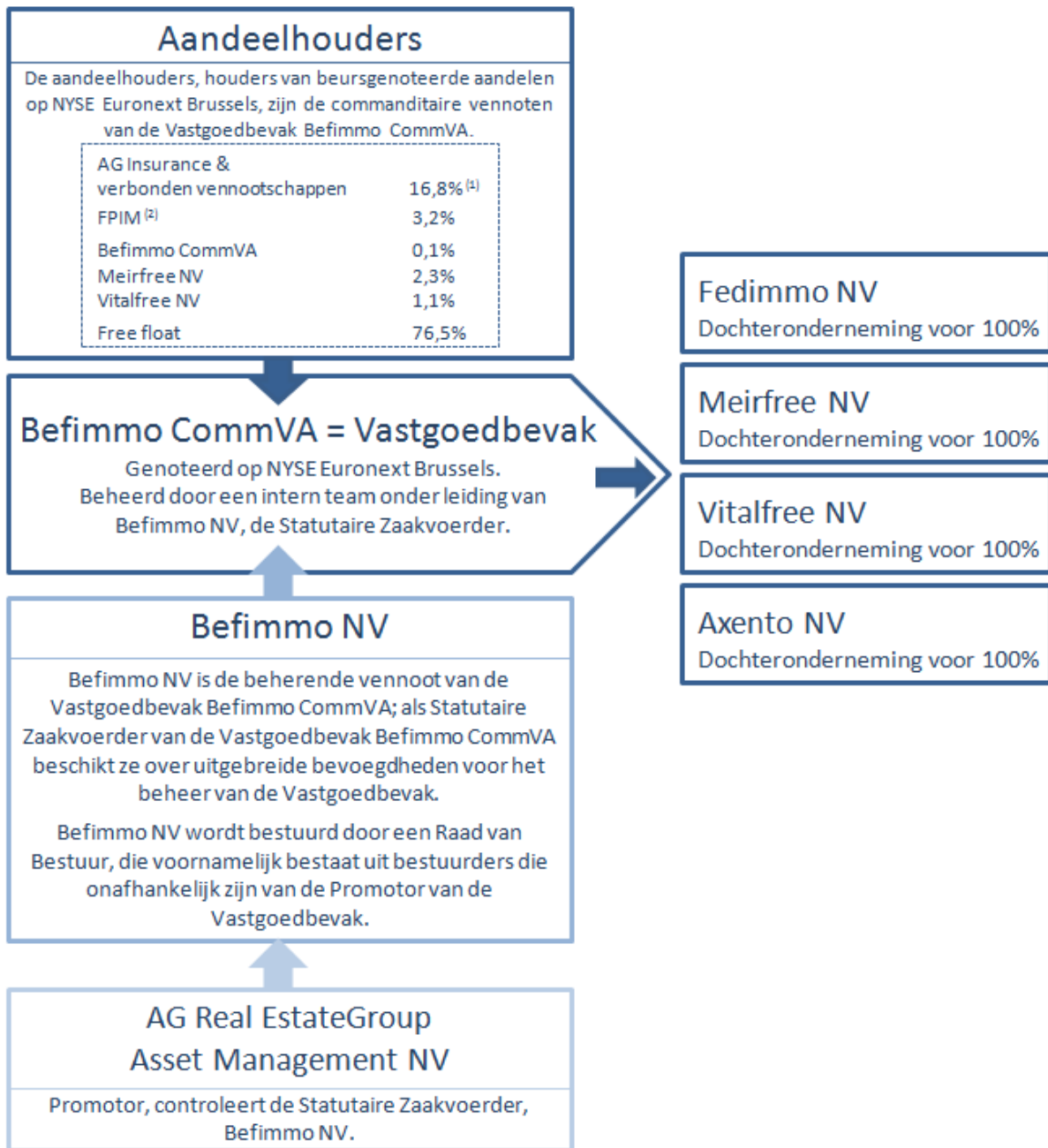
* *
*

Bijkomende informatie:
Emilie Delacroix
Communication & Investor Relations Manager
Befimmo CommVA
Waversesteeweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60 - Fax: 02/679.38.66
E-mail: e.delacroix@befimmo.be
www.befimmo.be

¹¹ Volgens de definitie van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

¹² Meer informatie is te vinden in het persbericht aangaande deze verrichting dat op 3 oktober 2012 werd gepubliceerd op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

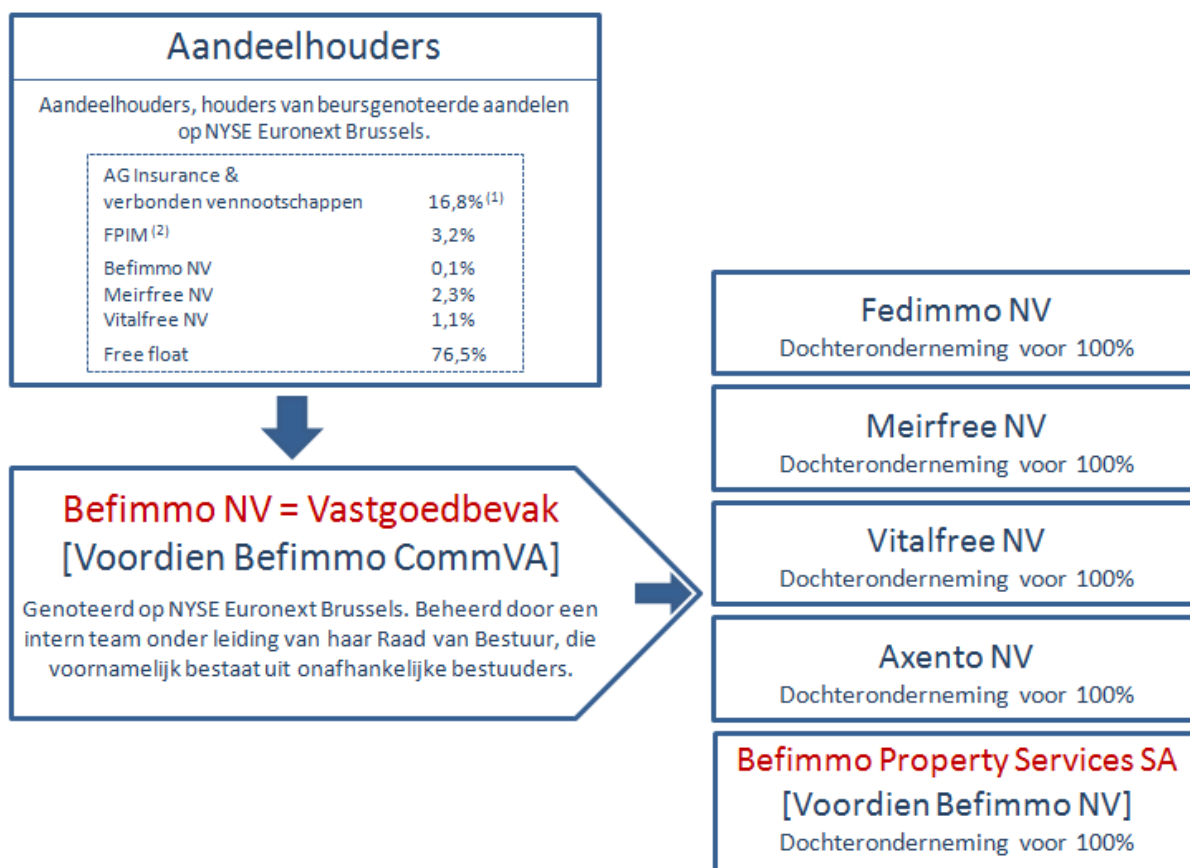
BIJLAGE I – Huidige structuur



⁽¹⁾ Op basis van de laatste transparantieverklaringen die op 15 oktober 2008 ontvangen werden en van de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.

⁽²⁾ Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA / Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV (Belgische Staat).

BIJLAGE II – Voorgestelde toekomstige structuur



⁽¹⁾ Op basis van de laatste transparantieverklaringen die op 15 oktober 2008 ontvangen werden en van de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.

⁽²⁾ Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA / Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV (Belgische Staat).