



**Befimmo**

Société en Commandite par Actions

## **Simplification de la structure de la société Strategy update**

1. Befimmo SCA, Sicafi cotée sur NYSE Euronext Brussels, a conclu avec AG Real Estate<sup>1</sup> un accord portant sur les éléments suivants :
  - 1.1 Rachat par Befimmo SCA de Befimmo SA, Gérant statutaire de Befimmo SCA, à AG Real Estate pour un montant de 21 millions €.
  - 1.2 Intégration complète des activités de property management : transfert à Befimmo pour un montant de 1 € des activités de property management actuellement assurées par AG Real Estate Property Management.

Cet accord conclu avec AG Real Estate est soumis à l'approbation de modifications des statuts de Befimmo SCA par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra en décembre 2012<sup>2</sup>. Ces modifications visent la transformation et la simplification de la structure du groupe Befimmo telles qu'indiquées au point 2 ci-après.
2. La transformation de la forme juridique de Befimmo SCA en Société Anonyme sera proposée à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de décembre 2012<sup>2</sup>. Cette transformation entraînera l'annulation de la rémunération annuelle perpétuelle du Gérant (la rémunération de 2011 s'élevait à 1,6 million €<sup>3</sup>).
3. Les opérations décrites ci-dessus auront en 2012 un impact positif net sur l'EPRA earnings de 0,07 € par action et un impact négatif net unique de 1,09 € par action sur la valeur intrinsèque ; ainsi que pour les exercices suivants<sup>4</sup> un impact positif annuel net de 0,06 € par action sur l'EPRA earnings.
4. Befimmo concentre sa stratégie sur les marchés de bureaux en Belgique et au Luxembourg.
5. Befimmo a décidé que sa filiale Fedimmo SA, dont elle est actionnaire à 100%<sup>5</sup>, demande le statut de Sicafi.

<sup>1</sup> Cette information est communiquée, pour autant que de besoin, sur la base de l'article 18 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, compte tenu de l'intervention d'AG Real Estate (visée par cet article) dans cette opération. Cette opération est réalisée à des conditions normales de marché.

<sup>2</sup> Le vendredi 2 novembre 2012, Befimmo convoquera une Assemblée générale extraordinaire pour le mardi 4 décembre 2012. Au cas où le quorum de présence n'était pas atteint lors de la première assemblée, une deuxième Assemblée générale extraordinaire serait organisée, avec le même ordre du jour, le jeudi 20 décembre 2012.

<sup>3</sup> 2 millions € sur cinq trimestres (du 30.09.2010 au 31.12.2011).

<sup>4</sup> Sur base des perspectives actuelles, publiées en pages 70 -71 du Rapport Financier Annuel 2011.

<sup>5</sup> Pour de plus amples informations, veuillez vous référer au communiqué de presse relatif à cette opération, publié le 3 octobre 2012 sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/21>).

## 1. L'accord entre Befimmo et AG Real Estate :

### 1.1 Acquisition de Befimmo SA

Befimmo SCA a convenu d'acheter à AG Real Estate et ses filiales l'intégralité des actions de Befimmo SA (le Gérant statutaire de Befimmo SCA, mentionné en Annexe I) pour un montant total de 21 millions €.

Le prix convenu de 21 millions € a été déterminé à la suite de négociations commerciales entre Befimmo SCA et AG Real Estate et s'appuie sur des méthodes de valorisation habituellement utilisées.

### 1.2 Intégration totale des activités de property management

Befimmo a également convenu avec AG Real Estate d'intégrer les activités de property management actuellement confiées à AG Real Estate Property Management.

Pour fin juin 2013 au plus tard, Befimmo intégrera le property management de 28 immeubles et parcs de bureaux, représentant une juste valeur totale de près de 860 millions €<sup>6</sup>, actuellement confié à AG Real Estate Property Management. Cette intégration est conditionnée à l'acquisition par Befimmo SCA des actions de Befimmo SA mentionnée au point 1.1 ci-avant.

Befimmo rachètera ces activités pour un montant de 1 €, ce qui aura un impact neutre sur son résultat net, sur son EPRA earnings et sur sa valeur intrinsèque. En pratique, Befimmo reprendra l'équipe d'AG Real Estate Property Management et bénéficiera de la combinaison de l'expertise de celle-ci avec celle de Befimmo.

Le property management consiste en la supervision des activités de maintenance technique, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires. En intégrant pleinement le property management, Befimmo deviendra le seul contact direct journalier avec tous ses locataires.

Befimmo exercera l'ensemble de ses activités de property management au sein de la société nouvellement acquise, Befimmo SA, dont la dénomination sociale deviendra *Befimmo Property Services SA*.

L'exécution de l'accord conclu avec AG Real Estate décrit aux points 1.1 et 1.2 ci-avant est soumise à l'approbation de modifications des statuts de Befimmo SCA par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra en décembre 2012.

---

<sup>6</sup> La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élevait à 2 milliards € au 30 juin 2012.

## 2. Simplification de la structure de la société

Befimmo propose de transformer la forme juridique de Befimmo SCA en une Société Anonyme. Actuellement, Befimmo SCA est une Société en Commandite par Actions de droit belge (sa structure est décrite en Annexe I) et est sous la direction d'un Gérant statutaire, Befimmo SA. Ce Gérant statutaire, une filiale d'AG Real Estate, gère la Sicafi dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires<sup>7</sup>. La transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme simplifiera la structure légale du groupe Befimmo et permettra aux actionnaires de la Sicafi de nommer le Conseil d'administration, un pouvoir qui est actuellement dévolu au Gérant statutaire.

Befimmo restera soumise à la même législation, aux mêmes règles de gouvernance et à la surveillance de la même autorité réglementaire, la FSMA<sup>8</sup>.

Sous réserve d'approbation par la FSMA de la structure de gouvernance envisagée, la composition du premier Conseil d'administration qui sera proposée au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale extraordinaire de décembre 2012 restera inchangée (soit 6 Administrateurs – dont 1 Administrateur exécutif et 5 Administrateurs indépendants - sur 8 qui ne seront pas liés aux actionnaires).

La Charte de gouvernance d'entreprise stipulera que la majorité des membres du Conseil d'administration ne seront pas liés aux actionnaires.

Si les résolutions présentées à l'Assemblée générale extraordinaire sont approuvées, le groupe Befimmo sera organisé selon la structure décrite en Annexe II.

## 3. Impact sur les résultats

À dater de l'exercice 2012, la rémunération annuelle perpétuelle versée au Gérant statutaire, à titre indicatif 1,4 million € en 2010 et 1,6 million € en 2011, soit 2% du résultat IFRS ajusté<sup>9</sup> consolidé avant impôt, sera supprimée.

Pour 2012, cette opération devrait générer un impact positif net de 0,07 € par action sur l'EPRA earnings.

Pour les exercices à venir, sur base des perspectives actuelles<sup>10</sup>, cette transaction aura un impact positif net d'environ 0,06 € par action sur le résultat net annuel et sur l'EPRA earnings estimés.

---

<sup>7</sup> Pour de plus amples informations, veuillez vous référer à la Charte de Gouvernance d'entreprise de Befimmo sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/charte>).

<sup>8</sup> Autorité des services et marchés financiers, [www.fsma.be](http://www.fsma.be).

<sup>9</sup> Les ajustements sont liés à la variation de la juste valeur des immeubles et au résultat réalisé sur cessions d'immeubles au cours de l'exercice. Pour de plus amples informations, voir l'article 21 des statuts de Befimmo.

<sup>10</sup> Perspectives publiées en pages 70 -71 du Rapport Financier Annuel 2011.

Le traitement comptable de la transaction (comptabilisée sous la rubrique '*autres revenus et charges*' du compte de résultats) génèrera en 2012 un impact négatif net unique estimé à 1,09 € par action sur le résultat net et sur la valeur intrinsèque.

Le prix d'acquisition sera payé en décembre 2012, sera financé par des lignes de crédit existantes, et génèrera une augmentation du ratio *loan-to-value* d'environ 1% ainsi qu'une amélioration marginale de l'*interest cover ratio* (ICR).

#### 4. Focus sur les marchés de bureaux belge et luxembourgeois

Befimmo a analysé la mise en place potentielle d'une diversification géographique en France et en particulier sur le marché parisien des immeubles de bureaux, conformément à sa stratégie de centres-villes. Les résultats de cette analyse montrent que, dans l'environnement macroéconomique actuel, cette diversification ne répond pas aux objectifs risque/return et aux critères d'investissement de Befimmo (notamment : (i) une taille minimale critique, (ii) une stratégie d'investissement similaire, et (iii) un support concomitant des compétences et du réseau d'une équipe locale au *track record* avéré).

En conséquence, Befimmo confirme son profil actuel :

- Investisseur Pure Player spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité situés dans les centres-villes en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.
- Un bon positionnement sur son marché *core* basé sur (i) l'expérience, les compétences et la motivation de son équipe, (ii) un portefeuille de haute qualité ayant la capacité d'attirer de nouveaux locataires, (iii) des locataires de premier rang (composés, pour les deux-tiers, d'institutions publiques), et (iv) la longue (environ 10 ans) durée moyenne pondérée de ses baux.
- Un ratio *loan-to-value* de l'ordre de ou inférieur à 50%, conforme à son profil de revenus défensif.
- L'accent sur l'optimisation de son portefeuille par une amélioration continue de ses immeubles, l'évaluation d'opportunités attrayantes d'investissements et la cession d'immeubles devenus non-stratégiques.

5. Fedimmo - Sicafi institutionnelle<sup>11</sup>

Par l'acquisition des 10% des actions Fedimmo<sup>12</sup> qu'elle ne détenait pas encore, Befimmo a accompli une nouvelle étape dans la simplification de la structure du groupe.

Fedimmo SA demandera l'obtention de l'agrément de la FSMA du statut de Sicafi institutionnelle; ce processus pourrait encore être accompli pour la fin 2012.

L'ensemble du portefeuille belge consolidé de Befimmo bénéficiera alors du régime de transparence fiscale. Par ailleurs, comme Befimmo, Fedimmo établira alors ses comptes selon le référentiel IFRS, ce qui lui donnera la possibilité de distribuer l'entièreté de son cash-flow (EPRA earnings) à Befimmo.

Ces éléments positifs permettront de conforter la capacité de paiement du dividende de Befimmo.

\* \*  
\*

**Informations complémentaires :**

**Emilie Delacroix**  
**Communication & Investor Relations Manager**  
**Befimmo SCA**  
**Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles**  
**Tél. : 02/679.38.60**  
**Fax : 02/679.38.66**

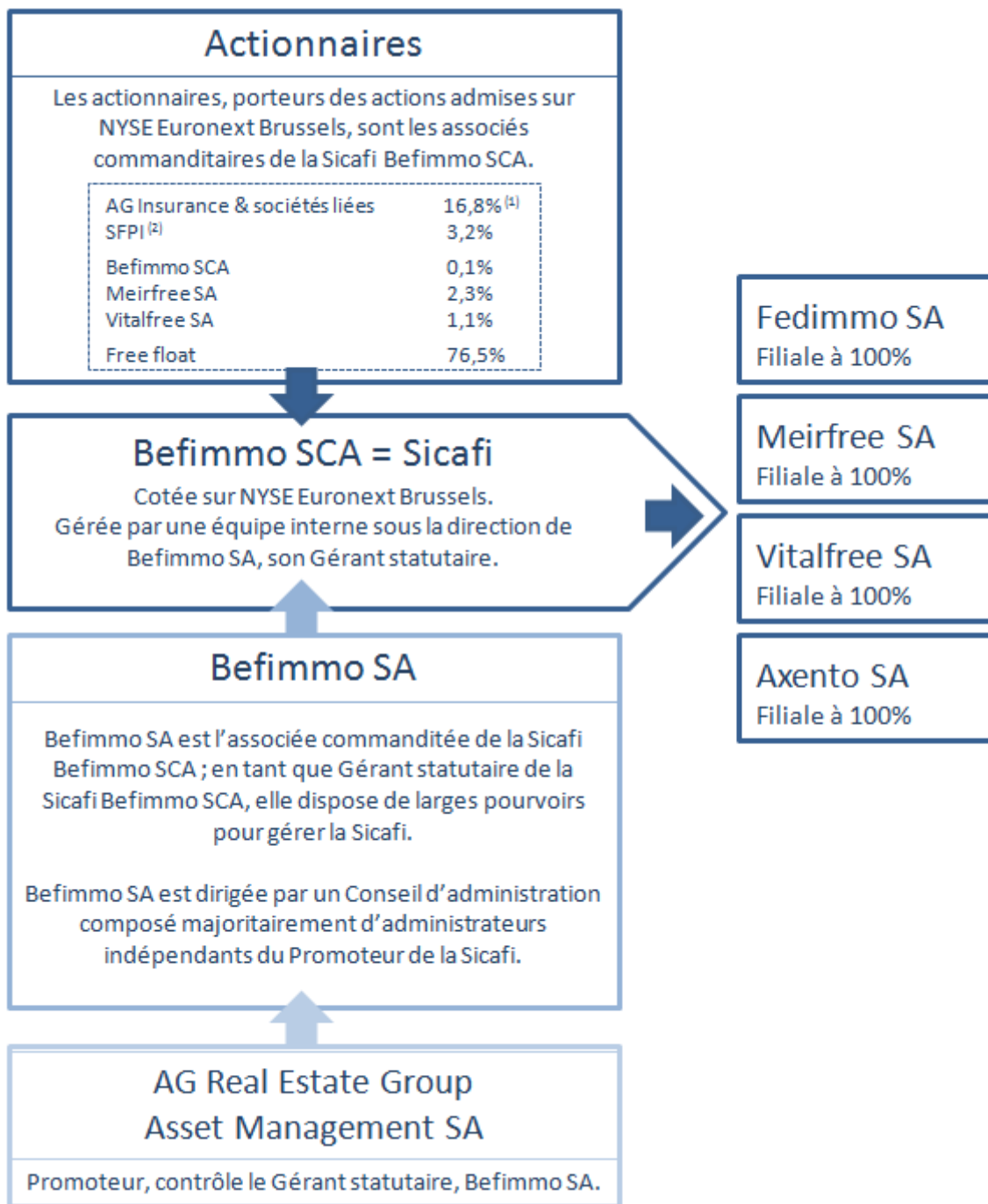
**Email: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**  
**[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)**

---

<sup>11</sup> Telle que définie dans l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

<sup>12</sup> Pour de plus amples informations, veuillez vous référer au communiqué de presse relatif à cette opération, publié le 3 octobre 2012 sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/21>).

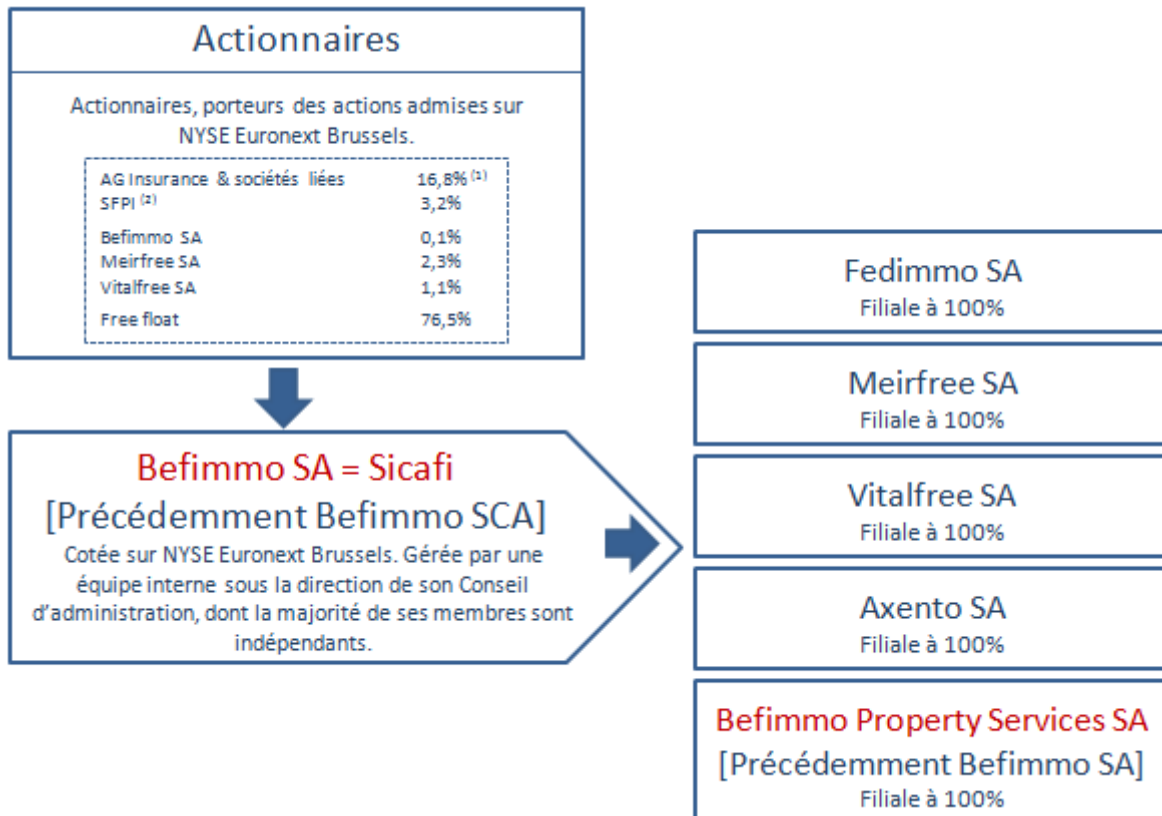
ANNEXE I – Structure actuelle



<sup>(1)</sup> Sur base des dernières déclarations de transparence reçues le 15 octobre 2008 et le projet antérieur de souscrire l'augmentation de capital de juin 2009 pour tous les droits détenus.

<sup>(2)</sup> Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (Etat belge).

ANNEXE II – Future structure proposée



<sup>(1)</sup> Sur base des dernières déclarations de transparence reçues le 15 octobre 2008 et le projet antérieur de souscrire l'augmentation de capital de juin 2009 pour tous les droits détenus.

<sup>(2)</sup> Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (Etat belge).