



Naamloze Vennootschap

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**Befimmo tekent overeenkomst met AXA Belgium NV
voor de inbreng van het gebouw AMCA in
Antwerpen en verhoogt zo haar eigen vermogen**

-

**AXA Belgium NV wordt aandeelhouder
van Befimmo voor 9,6%**

Befimmo NV, de op NYSE Euronext Brussels genoteerde Vastgoedbevak ("Befimmo"), meldt:

1. de ondertekening van een overeenkomst voor de inbreng door AXA Belgium NV ("AXA Belgium") van het gebouw AMCA in Antwerpen, voor een overeengekomen waarde van 110 miljoen €;
2. de daaruit resulterende verhoging van haar eigen vermogen¹ met 110 miljoen €, door de uitgifte van 2.037.037 nieuwe aandelen voor de prijs van 54,00 € per aandeel, zodra de inbreng daadwerkelijk² plaatsvond; en
3. de instap van AXA Belgium² in het kapitaal van Befimmo, voor 9,6%.



¹ Onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA.

² De verhoging van het eigen vermogen en de instap van AXA Belgium in het kapitaal zullen daadwerkelijk plaatsvinden bij het verlijden van de authentieke inbrengakte, gepland in de loop van de maand juli 2013.

1. ONDERTEKENING VAN EEN OVEREENKOMST VOOR DE INBRENG DOOR AXA BELGIUM VAN HET GEBOUW AMCA IN ANTWERPEN

Befimmo ondertekende, vandaag 18 juni 2013, met AXA Belgium een overeenkomst voor de inbreng van het gebouw AMCA gelegen aan de Italiëlei 4 in 2000 Antwerpen, in de zeer gegeerde wijk van Het Eilandje³.

Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken. Het bestaat uit ongeveer 58.000 m² kantoren, 1.500 m² archiefruimte en 500 parkeerplaatsen en is volledig verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum⁴) voor een vaste resterende duur van 16,5 jaar.

De overeengekomen waarde⁵ van het gebouw werd bepaald op 110 miljoen €, wat aansluit op de reële waarde die een onafhankelijke vastgoedexpert vastlegde. De huidige huurprijs bedraagt 7,1 miljoen € per jaar en genereert een lopend brutorendement van 6,4%.

Deze nieuwe investering spoort volledig met de strategie van *pure player* die Befimmo hanteert. Het gebouw ligt immers op een toplocatie en is goed zichtbaar. Daarnaast waarborgt het gegarandeerde inkomsten op lange termijn met de openbare sector als huurder en kan het omgevormd worden, indien het geval zich voordoet, tot residentieel vastgoed op één van de mooiste plekken van Antwerpen (vlakbij het Willemdok, tegenover het MAS⁶).

Op basis van de gegevens op 31 maart 2013 maakt de opname van het gebouw in de portefeuille van Befimmo, tezamen met de aankoop van Blue Tower Louise NV⁷, mogelijk om de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten voor de hele portefeuille op te trekken van 9,08 tot 9,21 jaar. De bezettingsgraad van Befimmo's portefeuille bedraagt 95,8% en het aandeel van de openbare sector in haar inkomsten komt op 66%.

³ 'Het Eilandje' is een vroeger havengebied in Antwerpen, tussen de oude stad en de huidige haven.

⁴ Federale Overheidsdienst Financiën.

⁵ Waarde "akte in handen".

⁶ Museum aan de Stroom, www.mas.be.

⁷ Meer informatie is te vinden in het persbericht dat gepubliceerd werd op 18 april 2013 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

2. VERHOOGING VAN HET EIGEN VERMOGEN⁸ DOOR DE UITGIFTE VAN 2.037.037 NIEUWE AANDELEN, VANAF DE DAADWERKELIJKE INBRENG

Het verlijden van de authentieke inbrengakte is gepland in de loop van de maand juli 2013.

De inbreng in volle eigendom van het gebouw AMCA door AXA Belgium voor een overeengekomen waarde van 110 miljoen € zal het eigen vermogen van Befimmo met 110 miljoen €⁹ verhogen en zal worden vergoed door de toekenning van 2.037.037 nieuwe Befimmo-aandelen. Deze zullen worden uitgegeven bij de kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal, die zal plaatsvinden bij het verlijden van de inbrengakte.

De uitgifteprijs voor deze nieuwe aandelen werd bepaald op 54,00 € per aandeel. Deze prijs is hoger dan het minimum dat de regelgeving¹⁰ vereist, namelijk de laagste waarde tussen een netto-inventariswaarde van ten hoogste vier maanden voor de datum van de overeenkomst (55,36 € per aandeel op 31 maart 2013) en de gemiddelde slotkoers gedurende de laatste dertig kalenderdagen (50,68 € per aandeel).

Aan de nieuwe aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen verbonden zijn als aan de bestaande aandelen, met inbegrip van de deelname aan het volledige dividend over het lopende boekjaar. Ze zullen in de loop van de maand juli 2013 worden genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

Deze aanzienlijke verhoging van het aantal aandelen in omloop zal een licht verwaterend effect hebben op de EPRA earnings per aandeel in de eerste drie jaren (zowat 0,02 € per aandeel).

Als tegenprestatie zal deze verrichting een gunstig effect hebben op de *loan-to-value* ratio die een stuk lager zal liggen (in absolute cijfers, zowat 2,5%). Zo zal Befimmo nieuwe investeringscapaciteit krijgen om nieuwe projecten te overwegen.

Als alles voor het overige gelijk blijft en na creatie van de nieuwe aandelen, bevestigt de Vennootschap haar vooropgesteld dividend per aandeel over het lopende boekjaar (3,45 € bruto).

⁸ Onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA.

⁹ Waarvan 29,6 miljoen € in maatschappelijk kapitaal en de rest, 80,4 miljoen €, in uitgiftepremie.

¹⁰ Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de Vastgoedbevaks.

3. AANDEELHOUDERSCHAP

Door deze kapitaalverhoging wordt AXA Belgium aandeelhouder van Befimmo voor 9,6%.

“De beslissing van AXA Belgium om deze inbreng aan Befimmo voor te stellen en zo een belangrijke aandeelhouder van de Vennootschap te worden, strookt volledig met haar investeringsstrategie. Het was een vanzelfsprekende keuze, niet enkel omwille van de capaciteiten van Befimmo in de ontwikkeling en het beheer van haar portefeuille in de sector van de topkantoren, maar ook omdat AXA Belgium het grootste vertrouwen heeft in de deskundigheid, de waarden en het professionalisme van het directieteam en van de medewerkers.” [Guy VAN WYMERSCH-MOONS | General Manager Real Estate | AXA Belgium N.V.]

AXA Belgium verbindt er zich toe om de nieuwe aandelen, die in het kader van de inbreng werden uitgegeven, niet over te dragen gedurende een periode van zes maanden na de daadwerkelijke inbreng.

Als alles voor het overige gelijk blijft, zal het aandeelhouderschap van Befimmo, op de datum van de uitvoering van de inbreng, die gepland is in de loop van de maand juli dit jaar, als volgt samengesteld zijn:

AANDEELHOUDERSCHAP [Voorziene situatie na het verlijden van de authentieke inbrengakte, gepland in de loop van de maand juli 2013]			
	Aantal aangegeven aandelen op datum van de verklaring	Datum van ontvangst van de verklaring	(in %)
Aangevers			
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	15.10.2008	tussen 13,6% et 18,1% ⁽¹⁾
AXA Belgium NV	2 037 037		9,6%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (FPIM)	619 798	08.10.2012	tussen 2,7% et 4,5% ⁽²⁾
BlackRock, Inc.	583 226	14.05.2013	tussen 2,7% et 4,5%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	14 761 605	-	tussen 63,3% et 71,4%
TOTAAL	21 157 746		100%

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

⁽²⁾ Op basis van de transparantieverklaring die op 8 oktober 2012 werd ontvangen en de informatie die op 25 februari 2013.

DOCUMENTATIE

De reglementaire documenten met betrekking tot deze inbreng, die voor juli 2013 gepland is, zullen beschikbaar zijn op de website van Befimmo (<http://www.befimmo.be/nl/publications/25>). De notariële akte van de kapitaalverhoging zal binnen de wettelijke termijnen na de uitvoering van deze inbreng worden neergelegd bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel.

* * *

Befimmo is een Pure Player investeerder, die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle 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 maart 2013 op 1.966 miljoen € geraamd. De Vennootschap streeft naar de opwaardering van haar huidige portefeuille en wil tegelijk elke investeringskans grijpen die waarde creëert voor haar aandeelhouders. Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op NYSE 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