



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

## Nouvel investissement Blue Tower Louise SA (Bruxelles - quartier Louise) Lancement d'un placement privé de maximum 637.371 actions propres

Befimmo SA, Sicafi cotée sur NYSE Euronext Brussels (« Befimmo »), annonce :

1. l'acquisition, par Befimmo SA et sa filiale à 100% Fedimmo SA, de toutes les actions de Blue Tower Louise SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux Blue Tower évalué à 78,5 millions €, du fonds allemand Morgan Stanley P2 Value ;
2. le lancement d'un placement privé de maximum 637.371 actions propres auprès d'investisseurs institutionnels par le biais d'un « *accelerated bookbuild offering* » ;
3. l'acquisition de toutes les actions de Blue Tower Louise SA et le placement privé devraient générer un impact positif attendu sur l'EPRA earnings par action de l'ordre de 0,03 € en 2013, 0,06 € en 2014 et 0,07 € en 2015, et un impact net attendu de +0,4% sur le ratio LTV<sup>1</sup> au 31 décembre 2013 et selon les hypothèses des prévisions publiées<sup>2</sup>.

### 1. Acquisition de toutes les actions de Blue Tower Louise SA

Blue Tower Louise SA est propriétaire de l'immeuble de bureaux Blue Tower, un véritable *landmark* du marché de bureaux bruxellois, situé au cœur du quartier Louise, avenue Louise 326 à 1050 Bruxelles. L'immeuble dispose d'une excellente visibilité et totalise 24.535 m<sup>2</sup> de bureaux, 3.629 m<sup>2</sup> d'archives, 285 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 332 emplacements de parking.

<sup>1</sup> *Loan-to-value* (LTV): [(dettes financières - trésorerie)/ juste valeur du portefeuille].

<sup>2</sup> Les prévisions ont été publiées dans le chapitre « Perspectives et politique de dividende » à la page 65 du Rapport Financier Annuel 2012 de Befimmo.

La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à 78,5 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Le loyer brut actuel s'établit à 5,4 millions € (rendement courant brut de 6,9%) avec un potentiel d'augmentation jusqu'à 5,9 millions € (rendement potentiel brut de 7,5%) sur base d'un taux d'occupation de l'immeuble de 100%, impliquant que les 2.000 m<sup>2</sup> actuellement vacants aient été intégralement loués. L'immeuble est loué sur base de baux de type 3/6/9 ou 6/9.

L'immeuble a fait l'objet d'un important programme de rénovation (façades, équipements techniques, etc.) au cours des cinq dernières années et bénéficie aujourd'hui d'une certification BREEAM *In-Use* « *Good* ». Grâce à ces investissements, cet immeuble a la capacité d'accueillir des locataires de première qualité.

Forte de son *track record*, tant au niveau technique que commercial, Befimmo mettra tout en œuvre pour créer de la valeur dans l'immeuble, notamment par l'amélioration de son taux d'occupation et de ses qualités techniques.

Suite à cette opération, sur base des données au 31 décembre 2012, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée des baux de l'ensemble du portefeuille se maintiennent à un niveau élevé, respectivement 95,74% et 9,08 années contre 95,87% et 9,32 années.

Les actions Blue Tower Louise SA sont détenues par Befimmo et sa filiale à 100% Fedimmo, respectivement à concurrence de 25% et 75%.

## **2. Lancement d'un placement privé à concurrence de maximum 637.371 actions propres**

Le Conseil d'administration de Befimmo a décidé de lancer, avec effet immédiat, un placement de maximum 637.371 actions propres représentant 3,33% des actions émises, auprès d'investisseurs institutionnels par le biais d'un « *accelerated bookbuild offering* ». Les fonds levés seront utilisés pour rembourser partiellement les lignes de crédit de Befimmo utilisées pour financer l'acquisition de Blue Tower Louise SA et pour maintenir le ratio LTV de Befimmo proche de son niveau antérieur<sup>3</sup>. Les actions propres Befimmo sont actuellement détenues et seront vendues par Vitalfree et Meirfree, filiales à 100% de Befimmo.

Kempen & Co agit en qualité de « *sole bookrunner* » pour le placement privé. Les résultats du placement privé seront annoncés dès la clôture de l'« *accelerated bookbuild offering* ».

Les opérations sur toutes les actions de Befimmo sont suspendues sur NYSE Euronext Brussels et devraient reprendre après la publication des résultats du placement privé.

---

<sup>3</sup> Au 31 décembre 2012, le ratio LTV de la Société était de 48,0% et le ratio d'endettement était de 49,3%.

### 3. Impact de l'acquisition de Blue Tower Louise SA et du placement privé en cours

Suite à l'acquisition de Blue Tower Louise SA et à la réalisation du placement privé, pour autant que la totalité des 637.371 actions soit placée, l'impact sur les états financiers de Befimmo serait le suivant :

- L'EPRA earnings par action devrait augmenter d'environ 0,03 € en 2013, 0,06 € en 2014 et 0,07 € en 2015, selon les hypothèses des prévisions publiées<sup>4</sup> ;
- L'impact net attendu sur le ratio LTV est très limité, de l'ordre de +0,4%, au 31 décembre 2013 et selon les hypothèses des prévisions publiées.

Dans le futur, Befimmo proposera à ses actionnaires une fusion par absorption de Blue Tower Louise SA (la société acquise) par Befimmo SA. Il en résultera la création d'environ 610.000 actions nouvelles de Befimmo qui seront détenues par Fedimmo SA à titre de rémunération de l'apport de ses actions Blue Tower Louise SA. Il n'est actuellement pas prévu de placer ces nouvelles actions Befimmo sur le marché. Befimmo s'est engagée à ne pas les vendre pendant une période de 180 jours (« lock-up period »).

\* \* \*

*Befimmo est un investisseur Pure Player spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité situés dans les centres-villes en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 850.000 m<sup>2</sup>, dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques (> 65%). La juste valeur de son portefeuille au 31 décembre 2012 a été évaluée à 1.968,6 millions €. La Société s'attache à la fois à valoriser son portefeuille actuel et à saisir toute opportunité d'investissement qui s'avère créatrice de valeurs pour ses actionnaires. Cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis sa création, reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009, Befimmo développe une stratégie réfléchie visant à optimiser ses résultats dans la durée. Attentive à une intégration optimale des enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociétale.*

\* \* \*

#### Informations complémentaires :

**Emilie Delacroix | IR & External Communication Manager | Befimmo SA**  
**Tél. : +32 2 679.38.60 | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) | Email: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**

\* \* \*

<sup>4</sup> Tenant compte d'environ 60% financés par des lignes de crédit non utilisées.

**DISCLAIMER**

**NE PAS DISTRIBUER, PUBLIER OU DIFFUSER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS, AU CANADA, EN AUSTRALIE ET AU JAPON**

*Le présent communiqué de presse est publié uniquement à titre d'information réglementée en vertu de l'article 35 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.*

*Il ne constitue pas une offre de vente ou d'acheter ou une invitation à vendre ou acheter des titres Befimmo SA (la « Société »). Il ne sera procédé à aucune offre, invitation ou vente de titres à toute personne ou entité à laquelle il est illégal de faire une telle offre, invitation ou vente, ou dans toute juridiction dans laquelle une telle offre, invitation ou vente est illégale.*

*En particulier, le présent communiqué n'est pas destiné aux personnes établies aux États-Unis (en ce compris leurs territoires et dépendances, tout État des États-Unis et le district de Columbia), au Canada, en Australie ou au Japon et ne peut faire l'objet d'aucune distribution, publication ou diffusion, directement ou indirectement, aux États-Unis, au Canada, en Australie et au Japon. Il ne constitue en aucune façon une offre de vente de titres aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon. Les titres auxquels il est fait référence dans le présent communiqué n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement dans le cadre de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé (le « Securities Act »), et ne peuvent dès lors être offerts ou vendus aux États-Unis en l'absence d'enregistrement ou d'une exemption à l'obligation d'enregistrement.*

*Aucune communication ni information liée à l'investissement dans des titres Befimmo ne peut être transmise au public dans les juridictions qui exigent, pour ce faire, un enregistrement ou une autorisation préalable. Aucune démarche n'a été et ne sera entreprise concernant l'offre des titres Befimmo dans une juridiction au sein de laquelle de telles démarches seraient requises.*

*Certaines juridictions soumettent l'achat d'actions Befimmo à des restrictions légales et réglementaires spécifiques. Befimmo décline toute responsabilité en cas de violation quelconque de ces restrictions.*

*Le placement privé auquel il est fait référence dans le présent document est uniquement destiné (i) aux investisseurs qualifiés au sens de l'article 3 de la loi belge relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et (ii) aux investisseurs qualifiés au sens de la Directive 2003/71/CE dans un État membre de l'EEE auxquels il peut être destiné conformément à la Directive 2003/71/CE et aux mesures de mise en œuvre de cette Directive.*

*Aucun contrat ni aucune décision d'investissement ne peut se fonder sur le présent communiqué.*

*Certaines déclarations contenues dans le présent communiqué peuvent être considérées comme « prospectives ». De telles déclarations prospectives sont fondées sur des prévisions actuelles, et, en conséquence, impliquent et sont influencées par divers éléments de risque et d'incertitude. Elles impliquent divers risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, dont beaucoup sont difficiles à prévoir et le plus souvent échappent au contrôle de la Société. Elles peuvent différer, et diffèrent souvent, de façon importante des résultats réels. La Société ne peut donc fournir aucune garantie que ces déclarations prospectives se réaliseront et décline expressément toute obligation et tout engagement à mettre à jour, revoir ou réviser toute déclaration prospective contenue dans ce communiqué.*