



Société Anonyme

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Befimmo signe avec AXA Belgium SA une convention d'apport de l'immeuble AMCA à Anvers et augmente ainsi ses fonds propres

-

AXA Belgium SA devient actionnaire de Befimmo à hauteur de 9,6%

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

1. la signature d'une convention d'apport par AXA Belgium SA (« AXA Belgium ») de l'immeuble AMCA situé à Anvers, valorisé conventionnellement à 110 millions €;
2. l'augmentation, en conséquence, de ses fonds propres¹ à concurrence de 110 millions € par l'émission de 2.037.037 actions nouvelles au prix de 54,00 € par action à partir de la réalisation effective² de l'apport; et
3. l'entrée d'AXA Belgium² dans le capital de Befimmo, à hauteur de 9,6%.



¹ Sous condition suspensive de l'accord de la FSMA.

² L'augmentation des fonds propres et l'entrée d'AXA Belgium dans le capital se réaliseront effectivement lors de la passation de l'acte authentique d'apport qui devrait intervenir dans le courant du mois de juillet 2013.

1. SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'APPORT PAR AXA BELGIUM DE L'IMMEUBLE AMCA SITUÉ A ANVERS

Befimmo a signé avec AXA Belgium, ce 18 juin 2013 une convention d'apport de l'immeuble AMCA situé Italiëlei 4 à 2000 Anvers, dans le quartier très prisé *Het Eilandje*³.

Cet immeuble, construit en 1992, totalise environ 58.000 m² de bureaux, 1.500 m² d'archives et 500 emplacements de parking et est entièrement loué pour une durée résiduelle ferme de 16,5 ans à la Régie des Bâtiments (Centre des Finances⁴).

La valeur⁵ conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 110 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Le loyer annuel en cours s'établit à 7,1 millions €, générant un rendement brut courant de 6,4%.

Ce nouvel investissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie *pure player* de Befimmo, tant par sa localisation *Prime*, sa visibilité et la sécurité de ses revenus long-terme provenant du secteur public que par son potentiel de reconversion, le cas échéant, en immeuble résidentiel dans une des plus belles localisations d'Anvers (à proximité du *Willemdok*, face au MAS⁶).

Sur base des données au 31 mars 2013, l'entrée de l'immeuble dans le portefeuille de Befimmo, combinée à l'acquisition de la Blue Tower Louise SA⁷, permet d'augmenter la durée moyenne pondérée des baux de l'ensemble du portefeuille de 9,08 ans à 9,21 ans ; le taux d'occupation du portefeuille de Befimmo s'établissant à 95,8% et la proportion de ses revenus émanant du secteur public à 66%.

³ *'Het Eilandje'* est une ancienne zone portuaire à Anvers, situé entre la vieille ville et le port actuel.

⁴ *Federale Overheidsdienst Financiën*.

⁵ Valeur « acte en mains ».

⁶ Museum aan de Stroom, www.mas.be.

⁷ Pour de plus amples informations voir le communiqué de presse publié le 18 avril 2013 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

2. AUGMENTATION DES FONDS PROPRES⁸ PAR L'EMISSION DE 2.037.037 ACTIONS NOUVELLES A PARTIR DE LA REALISATION DE L'APPORT

La passation de l'acte authentique d'apport est prévue au cours du mois de juillet 2013.

L'apport de la pleine propriété de l'immeuble AMCA par AXA Belgium à une valeur conventionnelle de 110 millions € entraînera une augmentation des fonds propres de Befimmo à concurrence de 110 millions €⁹ et sera rémunéré par l'attribution de 2.037.037 actions nouvelles de Befimmo, à émettre lors de l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé qui sera réalisée à l'acte d'apport.

Le prix d'émission de ces nouvelles actions a été fixé à 54,00 € par action. Ce prix est supérieur au minimum requis par la réglementation¹⁰, à savoir la valeur la plus faible entre une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention (55,36 € par action au 31 mars 2013) et la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier (50,68 € par action).

Les nouvelles actions jouiront des mêmes droits et avantages que les actions existantes, y compris la participation au dividende complet de l'exercice en cours, et seront cotées sur NYSE Euronext Brussels dans le courant du mois de juillet 2013.

Cette augmentation significative du nombre d'actions en circulation aura un effet légèrement dilutif sur l'EPRA earnings par action au cours des trois premières années, (de l'ordre de 0,02 € par action).

En contrepartie, cette opération aura un effet bénéfique sur le ratio *loan-to-value* qui sera significativement réduit (en terme absolu, de l'ordre de 2,5%), permettant ainsi à Befimmo de créer une nouvelle capacité d'investissement pour pouvoir s'intéresser à de nouveaux projets.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs et après création des actions nouvelles, la Société confirme sa prévision de dividende par action de l'exercice en cours (3,45 € brut).

⁸ Sous condition suspensive de l'accord de la FSMA.

⁹ Dont 29,6 millions € en capital social et le complément de 80,4 millions € en primes d'émission.

¹⁰ Article 13 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

3. ACTIONNARIAT

À l'issue de cette augmentation de capital, AXA Belgium deviendra actionnaire de Befimmo à hauteur de 9,6%.

« La décision d'AXA Belgium de proposer cet apport à Befimmo, et d'en devenir ainsi un actionnaire important, correspond entièrement à sa stratégie d'investissement et s'est imposée naturellement, non seulement pour les capacités de développement et de gestion de Befimmo de son portefeuille dans le secteur des bureaux « prime », mais aussi pour la confiance d'AXA Belgium dans l'expertise, les valeurs et le professionnalisme de son équipe de direction et de ses collaborateurs. » [Guy VAN WYMERSCH-MOONS | General Manager Real Estate | AXA Belgium S.A.]

AXA Belgium s'engage à ne pas céder les nouvelles actions, émises dans le cadre de l'apport, pendant une période de six mois à partir de la réalisation de l'apport.

Toutes choses restant égales par ailleurs, la composition de l'actionnariat de Befimmo, à la date de la réalisation de l'apport, prévue au cours du mois de juillet prochain, se présentera comme suit :

ACTIONNARIAT [Situation projetée après la passation de l'acte authentique d'apport, prévue au cours du mois de juillet 2013]			
	Nombre d'actions déclarées à la date de la déclaration	Date de réception de la déclaration	(en %)
Déclarants			
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	15.10.2008	entre 13,6% et 18,1% ⁽¹⁾
AXA Belgium SA	2 037 037		9,6%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	619 798	08.10.2012	entre 2,7% et 4,5% ⁽²⁾
BlackRock, Inc.	583 226	14.05.2013	entre 2,7% et 4,5%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	14 761 605	-	entre 63,3% et 71,4%
TOTAL	21 157 746		100%

⁽¹⁾ Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'elles détenaient.

⁽²⁾ Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 8 octobre 2012 et les informations reçues le 25 février 2013.

DOCUMENTATION

Les documents réglementaires relatifs à cet apport seront disponibles sur le site internet de Befimmo à partir de la réalisation de l'apport, prévue au cours du mois de juillet 2013 (<http://www.befimmo.be/fr/publications/25>). L'acte notarié d'augmentation de capital sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles dans les délais légaux qui suivront la réalisation de cet apport.

* * *

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 m², dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques (> 65%). La juste valeur de son portefeuille au 31 mars 2013 a été évaluée à 1.966 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 | Email: e.delacroix@befimmo.be