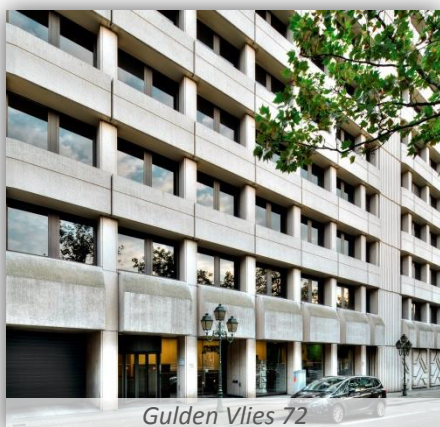


Befimmo sluit een overeenkomst met AXA Belgium NV voor de inbreng van twee kantoorgebouwen in Brussel en verhoogt opnieuw haar eigen vermogen

AXA Belgium NV trekt zo haar participatie in Befimmo op van 9,6% naar 11,4%

Befimmo, die genoteerd is op NYSE Euronext Brussels, meldt:

- de ondertekening van een overeenkomst voor de inbreng¹ door AXA Belgium NV ("AXA Belgium") van de gebouwen "Gulden Vlies 72" en "Koolstraat 35" in Brussel, voor een overeengekomen totaalwaarde van 36,9 miljoen €;
- de vergoeding van deze inbreng naar rato van 70% in nieuwe aandelen van Befimmo en 30% in contanten;
- de daaruit resulterende verhoging van haar eigen vermogen met 25,8 miljoen € door de uitgifte van 447.723 nieuwe aandelen, voor de prijs van 57,65 € per aandeel, zodra de inbreng daadwerkelijk² plaatsvond; en
- de verhoging van de participatie van AXA Belgium² in het kapitaal van Befimmo van 9,6% naar 11,4%.



¹ Onder gebruikelijke opschortende voorwaarden.

² De verhoging van het eigen vermogen zal daadwerkelijk plaatsvinden bij het verlijden van de authentieke inbrengakte, die gepland is zodra aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden voldaan is en ten laatste eind november 2014.

1. Ondertekening van een overeenkomst voor de inbreng door AXA Belgium van de gebouwen “Gulden Vlies 72” en “Koolstraat 35” in Brussel

Befimmo ondertekende, vandaag 10 september 2014, met AXA Belgium een overeenkomst voor de inbreng door AXA Belgium van de zakelijke erfpachtrechten, die in 2103 vervallen, op de gebouwen “Gulden Vlies 72” en “Koolstraat 35”.

Het gebouw “Gulden Vlies 72” is gelegen aan de Gulden-Vlieslaan 72, 1060 Brussel en omvat ongeveer 7.500 m² kantoren. Het is volledig verhuurd aan de Vlaamse Landmaatschappij voor een vaste resterende duur van meer dan 13 jaar. Het gebouw “Koolstraat 35” gelegen aan de Koolstraat 35, 1000 Brussel telt op zijn beurt in totaal ongeveer 5.100 m² kantoren. Het gebouw is volledig ingenomen door de Vlaamse Gemeenschap voor een vaste resterende duur van zowat 8,5 jaar.

De overeengekomen waarde³ van de zakelijke rechten op deze gebouwen werd bepaald op 36,9 miljoen € en sluit aan op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert vastlegde. De lopende jaarlijkse huurprijzen voor deze panden, met een gemiddelde resterende duur van zowat 11 jaar, komen op 2,6 miljoen € en leveren een lopend brutorendement op van zowat 7%.

Deze investering spoort volledig met de pure player strategie van Befimmo: deze kantoorgebouwen zijn immers goed gelegen in de Brusselse stadskern, dicht bij het openbaar vervoer, en zijn voor een lange resterende duur verhuurd aan de openbare sector.

2. Vergoeding van de inbreng en verhoging van het eigen vermogen⁴ door de uitgifte van 447.723 nieuwe aandelen, vanaf de daadwerkelijke inbreng

Het verlijden van de authentieke inbrengakte is gepland van zodra is voldaan aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden, en ten laatste eind november 2014. De inbreng van de zakelijke erfpachtrechten op de gebouwen, voor een overeengekomen waarde van 36,9 miljoen €, zal deels vergoed worden met eigen middelen (70%) en deels in contanten (30%). Dit zal het eigen vermogen van Befimmo verhogen met 25,8 miljoen €⁵, door de toekenning van 447.723 nieuwe Befimmo-aandelen. Deze aandelen zullen uitgegeven worden bij de kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal, die zal plaatsvinden bij het verlijden van de inbrengakte.

De uitgifteprijs werd bepaald op 57,65 € per aandeel. Deze prijs vloeit voort uit een gemiddelde van de laatste gepubliceerde netto-inventariswaarde (55,07 € per aandeel op 30 juni 2014) en de gemiddelde slotkoers van de laatste dertig kalenderdagen (60,23 € per aandeel), die vóór de datum van de overeenkomst werd vastgesteld. De prijs is hoger dan het minimum dat de regelgeving⁶ vereist.

³ Waarde “akte in handen”.

⁴ Onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van de FSMA.

⁵ Waarvan 6,5 miljoen € in maatschappelijk kapitaal en de rest, 19,3 miljoen €, in uitgiftepremies.

⁶ Namelijk de laagste waarde van een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de overeenkomst en de gemiddelde slotkoers van de laatste dertig kalenderdagen. Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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 op NYSE Euronext Brussels worden genoteerd zodra de inbreng plaatsvond.

Deze operatie (rekening houdend met de betaling van de 30% in contanten) zal een gunstige invloed hebben op de LTV⁷-ratio die met zowat 0,3% zal verminderen (in absolute cijfers).

Bovendien zal deze operatie een positief effect hebben op de EPRA earnings per aandeel (van zowat 0,03 € per aandeel over een vol jaar).

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

3. Aandeelhouderschap

Door deze kapitaalverhoging en als alles voor het overige gelijk blijft, zal de participatie van AXA Belgium in het kapitaal van Befimmo zowat 11,4% bedragen.

“Deze operatie strookt, net als de inbreng in natura van het AMCA gebouw⁸ in juli 2013, volledig met de investeringsstrategie van AXA Belgium. Om te beantwoorden aan de vereisten in verband met de risicospreiding, herinvesteert AXA Belgium een groot deel van de opbrengst van de inbreng in aandelen van Befimmo, die een kwaliteitsvolle vastgoedportefeuille bezit die door de jaren heen werd opgebouwd door een team van vastgoedspecialisten.”

[Guy VAN WYMERSCH-MOONS | Head of Benelux - AXA Real Estate]

4. Documentatie

De reglementaire documenten met betrekking tot deze inbreng zullen vanaf de uitvoering van de inbreng, die ten laatste eind november 2014 gepland is, 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.

* * *

⁷ Loan-to-value (“LTV”) = [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

⁸ Meer informatie is te vinden in de persberichten van 18 juni 2013 en 11 juli 2013 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Befimmo is een pure player investeerder, die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in stadscentra in Brussel, andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg.

Vandaag omvat haar portefeuille een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%). De reële waarde van haar portefeuille werd op 30 juni 2014 op 2.247,6 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 maatschappelijke verantwoordelijkheid altijd centraal.

Bijkomende informatie:

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager
Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.13 | Fax: 02/679.38.66
E-mail: c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be