

DEZE AANKONDIGING IS GEEN AANBOD VAN EFFECTEN IN DE VERENIGDE STATEN, CANADA, AUSTRALIË, ZWITSERLAND OF JAPAN OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE. DE HIER VERMELDE AANDELEN MOGEN NIET WORDEN AANGEBODEN NOCH VERKOCHT IN DE VERENIGDE STATEN ZONDER REGISTRATIE OF VRIJSTELLING VAN REGISTRATIE ONDER DE VS SECURITIES ACT VAN 1933, ZOALS GEWIJZIGD. BEFIMMO HEEFT NIET HET VOORNEMEN OM ENIG DEEL VAN HET GEPLANDE AANBOD TE REGISTREREN IN DE VERENIGDE STATEN OF OM EFFECTEN OPENBAAR AAN TE BIEDEN IN DE VERENIGDE STATEN.

Lancering van een private plaatsing van eigen aandelen voor een bedrag tussen 60 miljoen € en 80 miljoen €

- Befimmo NV meldt de lancering van een private plaatsing van eigen aandelen voor een bedrag tussen 60 miljoen € en 80 miljoen € bij gekwalificeerde beleggers door middel van een “accelerated bookbuilding offering”;
- Belfius en Kempen treden in deze private plaatsing op als “Joint Bookrunners”.
- Met deze private plaatsing wil Befimmo nieuwe financiële middelen ophalen om (i) haar investeringsstrategie in kwaliteitsvolle kantoren in België en Luxemburg te versterken, met een waarde van ongeveer 100 miljoen € aan acquisities voor ogen, en om (ii) haar netwerk van flexibele kantooroplossingen verder uit te bouwen.

Lancering van een private plaatsing van eigen aandelen voor een bedrag tussen 60 miljoen € en 80 miljoen €

NIET VOOR DISTRIBUTIE IN DE VERENIGDE STATEN, CANADA, AUSTRALIË, ZWITSERLAND OF JAPAN.

Befimmo heeft besloten om een private plaatsing van eigen aandelen te lanceren voor een bedrag tussen 60 miljoen € en 80 miljoen € door middel van een “accelerated bookbuilding offering”.

1. Gebruik van de opbrengst

Met deze private plaatsing wil Befimmo nieuwe financiële middelen ophalen om (i) haar investeringsstrategie in kwaliteitsvolle kantoren in België en Luxemburg te versterken, met een waarde van zowat 100 miljoen € aan acquisities voor ogen, en om (ii) haar netwerk van flexibele kantooroplossingen verder uit te bouwen.

De transactie zal Befimmo in staat stellen om verder te investeren in nieuwe aantrekkelijke en renderende projecten en tegelijk een stevige balans te behouden, die aansluit op de financiële strategie van de Vennootschap.

a. Potentiële acquisitiepijplijn

Na de recente aankoop van het gebouw Wet 44¹, bestudeert Befimmo gelijkaardige acquisities voor een bedrag van ongeveer 100 miljoen €. In een laag-renderende marktomgeving trekt Befimmo partij van haar kwarteeuw stevige ervaring in asset management en development. Ze heeft als doel te investeren in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen op toplocaties, die op middellange termijn herontwikkeling nodig kunnen hebben.

b. Verdere uitbreiding van Befimmo's strategie in flexibele kantoren met Silversquare

Befimmo en Silversquare willen een BeLux-netwerk uitbouwen van onderling verbonden werkplekken om beter in te spelen op de flexibele behoeften van de gebruikers van werkomgevingen. Vandaag baat Silversquare zes bestaande ruimtes (17.000 m²) uit, in Brussel en Luxemburg. Met het huidige ontwikkelingsplan van Silversquare zou het BeLux-netwerk moeten groeien naar meer dan 30 ruimtes (zowat 150.000 m²) tegen 2025.

Als de private plaatsing van eigen aandelen voor een bedrag van ongeveer 60 miljoen € wordt afgerond, komt de verwachte onmiddellijke nettoverlaging van de LTV² ratio op -2,18%³ (ongeveer, absoluut uitgedrukt).

Het bod

Het bod werd gelanceerd met onmiddellijke ingang en zou vandaag moeten aflopen, onder voorbehoud van verlenging. De resultaten van de plaatsing zullen zo snel mogelijk na de afsluiting van het bod worden bekend gemaakt.

De eigen aandelen zullen aangeboden worden aan (i) gekwalificeerde beleggers in België en Luxemburg en elders in de Europese Economische Ruimte en buiten de VS (in overeenstemming met “Regulation S” van de “VS Securities Act” van 1933), Canada, Australië, Zwitserland of Japan en (ii) een beperkt aantal gekwalificeerde institutionele kopers in de VS, zoals bepaald in Regel 144A van de “Securities Act” van 1933 en in overeenstemming met de toepasselijke vrijstellingen van de registratievereiste van de “Securities Act”.

De eigen aandelen hebben in alle opzichten een *pari passu* rangorde met de bestaande aandelen van Befimmo. De aandelen zullen recht geven op het dividendsaldo⁴ van het boekjaar 2019 (0,86 € bruto per aandeel) maar niet op het voorschot op dividend⁵ aangekondigd op 24 oktober 2019 (vertegenwoordigd door coupon nr. 38, afgeknipt op 28 november 2019).

1 Raadpleeg het persbericht gepubliceerd op 12 november 2019 (www.befimmo.be).

2 Loan-to-value (LTV): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

3 Berekening op basis van een LTV-ratio van 39,52% op 30 september 2019.

4 De uitkering van een dividendsaldo is afhankelijk van de goedkeuring van de aandeelhouders tijdens de Vergadering van april 2020.

5 Voor alle informatie met betrekking tot dit voorschot op dividend, dat ook in de vorm van nieuwe aandelen kan worden uitgekeerd, wordt verwezen naar de desbetreffende documentatie op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Gedurende de private plaatsing van de aandelen, zal de handel in de Befimmo-aandelen op Euronext Brussels worden opgeschort. De verwachting is dat deze na de bekendmaking van de resultaten van de “accelerated bookbuilding offering” zal hervatten.

In het kader van deze private plaatsing aanvaardt Befimmo een lock-up-periode van 90 dagen in acht te nemen, onderhevig aan de gebruikelijke uitzonderingen.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes aan te leggen.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende werkruimtes en de bijhorende diensten in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 30 september 2019, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,7 miljard €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteeweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

BELANGRIJKE INFORMATIE

DIT PERSBERICHT IS GEEN AANBOD VAN EFFECTEN IN DE VERENIGDE STATEN, OF IN ENIG ANDER RECHTSGEBIED. DE HIERIN VERNOEMDE EFFECTEN MOGEN NIET WORDEN AANGEBODEN OF VERKOCHT IN DE VERENIGDE STATEN ZONDER REGISTRATIE OF VRIJSTELLING VAN REGISTRATIE KRACHTENS DE U.S. SECURITIES ACT, ZOALS GEWIJZIGD. BEFIMMO HEEFT GEEN INTENTIE OM ENIG DEEL VAN HET GEPLANDE AANBOD IN DE VERENIGDE STATEN TE REGISTEREN, OF EEN OPENBAAR BOD OP EFFECTEN IN DE VERENIGDE STATEN TE LANCEREN.

Huidig persbericht is enkel ter algemene informatie en vormt dan ook op geen enkele wijze, noch is het deel van, een aanbod tot verkoop of uitgifte, of enige uitnodiging tot het plaatsen van een bod tot aankoop van of inschrijving op aandelen van Befimmo NV (de "Vennootschap" of "Befimmo").

Dit persbericht niet gericht tot personen in de Verenigde Staten (met inbegrip van diens territoria en afhankelijke gebieden, elke Staat van de Verenigde Staten en het district van Columbia), Canada, Australië, Zwitserland of Japan en is niet bestemd voor rechtstreekse dan wel onrechtstreekse vrijgave, bekendmaking of verspreiding in of naar de Verenigde Staten, Canada, Australië, Zwitserland en Japan. Dit persbericht vormt, op generlei wijze, noch is het deel van, een aanbod of uitnodiging tot verkoop van effecten in Verenigde Staten, Canada, Australië, Zwitserland of Japan.

De effecten waarnaar in dit persbericht worden verwezen, werden niet en zullen niet geregistreerd worden overeenkomstig de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act") en mogen niet aangeboden of verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of een vrijstelling van de registratievereisten. De Vennootschap en haar dochterondernemingen hebben niet enig deel van het aanbod van effecten te geregistreerd in de Verenigde Staten, noch beogen zij dit, en ze beogen niet een openbaar bod op effecten in de Verenigde Staten te lanceren.

Binnen de Europese Economische Ruimte is een aanbieding van effecten zoals vermeld in dit bericht enkel gericht tot, en enkel bestemd voor gekwalificeerde beleggers in die Lidstaat in de zin van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, en elke relevante implementatiemaatregels in elke Lidstaat.

Binnen het Verenigd Koninkrijk wordt deze mededeling alleen verspreid aan en is zij uitsluitend gericht tot (i) professionele beleggers die vallen onder artikel 19, lid 5, van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (de "Order") of (ii) "high net worth" ondernemingen en andere personen aan wie deze mededeling rechtsgeldig mag worden meegedeeld, die vallen onder artikel 49, lid 2, onder a) tot en met d), van de Order (al deze personen worden samen aangeduid als "relevante personen"). De effecten beschreven in dit document zijn enkel beschikbaar voor relevante personen, en enkel naar of/met hen zal een uitnodiging, aanbod of overeenkomst worden gedaan/aangegaan. Een persoon die geen relevante persoon is, mag niet handelen of vertrouwen op deze mededeling of de inhoud ervan.

In het algemeen moet eenieder die toegang wenst te verkrijgen tot dit persbericht, vooraf nagaan of deze toegang geen inbreuk vormt op de toepasselijke wet- en/of regelgeving. Befimmo aanvaardt geen aansprakelijkheid voor miskenning door eender welke persoon van de bovengenoemde beperkingen.

Men mag zich niet baseren op dit persbericht voor een investeringscontract of -beslissing van welke aard ook.

Bepaalde verklaringen in dit persbericht die zouden als "toekomstgericht" kunnen worden beschouwd. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en houden, bijgevolg, verscheidene risico's en onzekerheden in en worden daardoor beïnvloed. Toekomstgerichte verklaringen houden een aantal gekende en ongekende risico's in, alsook onzekerheden en andere factoren, waarvan vele moeilijk te voorspellen zijn en in het algemeen buiten de controle van de Vennootschap vallen. Toekomstgerichte verklaringen kunnen en verschillen vaak wezenlijk van werkelijke resultaten. Om deze reden, kan de Vennootschap geen enkele garantie verstrekken dat dergelijke toekomstgerichte verklaringen zich zullen waarmaken en wijst de Vennootschap dan ook uitdrukkelijk iedere verplichting of verbintenis af om enige toekomstgerichte verklaring opgenomen in deze mededeling te actualiseren, herzien of verbeteren.

De aankoop van Befimmo effecten is onderworpen aan bijzondere wettelijke en reglementaire beperkingen in bepaalde jurisdicties. Befimmo aanvaardt geen aansprakelijkheid voor miskenning door eender welke persoon van de bovengenoemde beperkingen.

Doelmarktbeoordeling

Enkel ten behoeve van de productgovernanceverplichtingen in: (a) EU Richtlijn 2014/65/EU betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd ("MiFID II"); (b) Artikelen 9 en 10 van de Gedelegeerde Richtlijn van de Commissie (EU) 2017/593 tot aanvulling van MiFID II; en (c) lokale uitvoeringsmaatregelen (samen, de "MiFID II Productgovernanceverplichtingen"), en ter afwijzing van alle en enige aansprakelijkheid, ongeacht of deze voortvloeit uit een onrechtmatige daad, contract of anderszins, die enige 'ontwikkelaar' (ten behoeve van de Productgovernanceverplichtingen) anders zou hebben in verband hiermee, werden de aangeboden aandelen onderworpen aan een productgoedkeuringsproces, dat bevestigd heeft dat de aangeboden aandelen: (i) verenigbaar zijn met een doelmarkt van niet-professionele eindbeleggers en eindbeleggers die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen, elk zoals gedefinieerd in MiFID II; en (ii) in aanmerking komen voor distributie via alle distributiekanaalen die door MiFID II worden toegestaan (de 'Doelmarktbeoordeling'). Niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling moeten Distributeurs in acht nemen dat: de prijs van de aangeboden aandelen kan dalen en beleggers een deel of heel hun belegging kunnen verliezen; de aangeboden aandelen noch een gewaarborgd inkomen, noch een kapitaalbescherming bieden; en een belegging in de aangeboden aandelen enkel geschikt is voor beleggers die geen

gewaarborgd inkomen of kapitaalbescherming nodig hebben, die (hetzij alleen, hetzij samen met een gepaste financiële of andere adviseur) in staat zijn de voordelen en risico's van dergelijke belegging te evalueren en die voldoende middelen hebben om enig verlies op te vangen dat daaruit kan voortvloeien. De Doelmarktbeoordeling doet geen afbreuk aan de verplichtingen van enige contractuele, wettelijke of reglementaire verkoopbeperkingen in verband met de plaatsing. Bovendien wordt opgemerkt dat de Joint Bookrunners, niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling, enkel investeerders zullen aantrekken die voldoen aan de criteria van Gekwalificeerde Beleggers (professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen).

Om enige twijfel te voorkomen, vormt de Doelmarktbeoordeling geen: (a) beoordeling van de geschiktheid of adequaatheid voor de doeleinden van MiFID II; noch (b) een aanbeveling aan enige belegger of groep van beleggers om te beleggen in de aangeboden aandelen, deze te kopen of enige andere actie in verband met de aangeboden aandelen te ondernemen.

Elke distributeur is verantwoordelijk voor het verrichten van zijn eigen doelmarktbeoordeling in verband met de aandelen en de geschikte distributiekkanalen te bepalen.

Belfius NV/SA, in samenwerking met Kepler Cheuvreux S.A., en Kempen & Co N.V. handelen uitsluitend voor de Vennootschap en niemand anders in verband met de plaatsing. In verband met dergelijke aangelegenheden zullen zij, hun verbonden ondernemingen en hun respectieve bestuurders, functionarissen, werknemers en agenten geen enkele andere persoon als hun cliënt beschouwen, noch zullen zij tegenover enige andere persoon verantwoordelijk zijn voor het bieden van de bescherming geboden aan hun cliënten of voor het verstrekken van advies in verband met de plaatsing of enige andere aangelegenheden waarnaar in deze aankondiging wordt verwezen.