

### **Befimmo conclut avec AXA Belgium SA une convention d'apport de deux immeubles de bureaux à Bruxelles et renforce à nouveau ses fonds propres**

#### **AXA Belgium SA augmente ainsi sa participation dans Befimmo de 9,6% à 11,4%**

Befimmo, cotée sur NYSE Euronext Brussels, annonce:

- la signature d'une convention d'apport<sup>1</sup> par AXA Belgium SA (« AXA Belgium ») des immeubles « Toison d'Or 72 » et « Rue aux Choux 35 » situés à Bruxelles, valorisés conventionnellement à un montant total de 36,9 millions € ;
- la rémunération de cet apport à concurrence de 70% en actions nouvelles de Befimmo et de 30% en espèces ;
- l'augmentation, en conséquence, de ses fonds propres à concurrence de 25,8 millions € par l'émission de 447.723 actions nouvelles au prix de 57,65 € par action à partir de la réalisation effective<sup>2</sup> de l'apport; et
- l'augmentation de la participation d'AXA Belgium<sup>2</sup> dans le capital de Befimmo de 9,6% à 11,4%.



<sup>1</sup> Sous conditions suspensives habituelles.

<sup>2</sup> L'augmentation des fonds propres se réalisera effectivement lors de la passation de l'acte authentique d'apport qui devrait intervenir dès la réalisation des conditions suspensives habituelles et au plus tard fin novembre 2014.

## **1. Signature d'une convention d'apport par AXA Belgium des immeubles « Toison d'Or 72 » et « Rue aux Choux 35 » situés à Bruxelles**

Befimmo a signé avec AXA Belgium, ce 10 septembre 2014, une convention d'apport par AXA Belgium des droits réels d'emphytéose, venant à échéance en 2103, sur les immeubles « Toison d'Or 72 » et « Rue aux Choux 35 ».

L'immeuble « Toison d'Or 72 », situé avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles, totalise environ 7.500 m<sup>2</sup> de bureaux et est entièrement loué à la Vlaamse Landmaatschappij pour une durée résiduelle ferme supérieure à 13 ans. L'immeuble « Rue aux Choux 35 », situé rue aux Choux 35, 1000 Bruxelles, totalise quant-à-lui environ 5.100 m<sup>2</sup> de bureaux et est entièrement occupé par la Communauté flamande pour une durée résiduelle ferme de l'ordre de 8,5 années.

La valeur<sup>3</sup> conventionnelle des droits réels relatifs à ces immeubles a été fixée à 36,9 millions €, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Les loyers annuels en cours de ces biens, d'une durée résiduelle moyenne de l'ordre de 11 ans, s'établissent à 2,6 millions €, générant un rendement brut courant de l'ordre de 7%.

Cet investissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie pure player de Befimmo : ces immeubles de bureaux sont en effet bien situés au centre-ville de Bruxelles, près des transports en commun, et sont loués au secteur public pour une longue durée résiduelle.

## **2. Rémunération de l'apport et augmentation des fonds propres<sup>4</sup> par l'émission de 447.723 actions nouvelles à partir de la réalisation de l'apport**

La passation de l'acte authentique d'apport est prévue dès la réalisation des conditions suspensives habituelles et au plus tard fin novembre 2014. L'apport des droits réels d'emphytéose sur les immeubles, pour une valeur conventionnelle de 36,9 millions €, sera rémunéré partiellement en fonds propres (70%) et partiellement en espèces (30%). Il en résultera une augmentation des fonds propres de Befimmo à concurrence de 25,8 millions €<sup>5</sup> par l'attribution de 447.723 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 a été fixé à 57,65 € par action. Ce prix résulte d'une moyenne entre la dernière valeur nette d'inventaire publiée (55,07 € par action au 30 juin 2014) et la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier (60,23 € par action) constatés avant la date de la convention ; il est supérieur au minimum requis par la réglementation<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Valeur « acte en mains ».

<sup>4</sup> Sous condition suspensive de l'accord de la FSMA.

<sup>5</sup> Dont 6,5 millions € en capital social et le complément de 19,3 millions € en primes d'émission.

<sup>6</sup> 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 et la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier. Article 13 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

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 dès la réalisation de l'apport.

Cette opération (en tenant compte du paiement des 30% en espèces) aura un effet bénéfique sur le ratio LTV<sup>7</sup> qui sera réduit (en terme absolu) de l'ordre de 0,3%.

De plus, cette opération aura un effet relatif sur l'EPRA earnings par action (de l'ordre de 0,03 € par action en année pleine).

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).

### 3. Actionnariat

À l'issue de cette augmentation de capital, et toutes choses restant égales par ailleurs, la participation d'AXA Belgium dans le capital de Befimmo sera de l'ordre de 11,4%.

*« Cette opération, tout comme l'apport en nature de l'immeuble AMCA<sup>8</sup> en juillet 2013, correspond entièrement à la stratégie d'investissement d'AXA Belgium. Afin de répondre aux exigences en termes de diversification des risques, AXA Belgium réinvestit une partie importante du produit de l'apport en actions Befimmo, qui détient un portefeuille immobilier de qualité construit au fil du temps par une équipe de spécialistes. »*

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

### 4. 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 plus tard fin novembre 2014 (<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.

\* \* \*

---

<sup>7</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

<sup>8</sup> Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 18 juin 2013 et du 11 juillet 2013, disponibles sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

*Befimmo est un investisseur pure player spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité situés à Bruxelles, les autres villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg.*

*Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 900.000 m<sup>2</sup>, dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques (> 65%). La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 30 juin 2014 à 2.247,6 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 :**

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager  
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles  
Tél. : 02/679.38.13 | Fax : 02/679.38.66  
Email : [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)