

LA PRÉSENTE ANNONCE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS, AU CANADA, EN AUSTRALIE, EN SUISSE OU AU JAPON OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION. LES ACTIONS MENTIONNÉES DANS LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES OU VENDUES AUX ÉTATS-UNIS EN L'ABSENCE D'ENREGISTREMENT OU D'UNE EXEMPTION À L'OBLIGATION D'ENREGISTREMENT DANS LE CADRE DU « U.S. SECURITIES ACT » DE 1933, TEL QUE MODIFIÉ. BEFIMMO N'A L'INTENTION D'ENREGISTRER AUCUNE PARTIE DE L'OFFRE ENVISAGÉE AUX ÉTATS-UNIS NI DE PROCÉDER À UNE OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS.

Lancement d'un placement privé d'actions propres pour un montant entre 60 millions € et 80 millions €

- **Befimmo SA annonce le lancement d'un placement privé d'actions propres pour un montant entre 60 millions € et 80 millions € auprès d'investisseurs qualifiés par le biais d'un « accelerated bookbuilding offering » ;**
- **Belfius et Kempen agissent en qualité de « Joint Bookrunners » pour ce placement privé ;**
- **Par le biais de ce placement privé, Befimmo a l'intention de lever de nouveaux fonds pour (i) renforcer sa stratégie d'investissement dans des bureaux de qualité en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, visant l'équivalent d'environ 100 millions € d'acquisitions, et (ii) poursuivre le développement de son réseau d'environnements de travail flexibles.**

Lancement d'un placement privé d'actions propres pour un montant entre 60 millions € et 80 millions €

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, AU CANADA, EN AUSTRALIE, EN SUISSE OU AU JAPON.

Befimmo a décidé de lancer un placement privé d'actions propres pour un montant entre 60 millions € et 80 millions € par le biais d'un « accelerated bookbuilding offering ».

1. Utilisation des fonds levés

Par le biais de ce placement privé, Befimmo entend lever de nouveaux fonds pour (i) renforcer sa stratégie d'investissement dans des bureaux de qualité en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, visant l'équivalent d'environ 100 millions € d'acquisitions, et (ii) poursuivre le développement de son réseau de solutions de bureaux flexibles.

La transaction permettra à Befimmo de poursuivre ses investissements dans de nouveaux projets attractifs et rentables, tout en maintenant un bilan solide conformément à la stratégie financière de la Société.

a. « Pipeline » d'acquisitions potentielles

À la suite de l'acquisition récente de l'immeuble Loi 44¹, Befimmo étudie des acquisitions potentielles similaires pour un montant d'environ 100 millions €. Dans un environnement de marché dont le rendement est sous pression, Befimmo s'appuie sur sa solide expérience de 25 années dans la gestion et le développement d'actifs. La Société entend investir dans des immeubles de bureaux de qualité à des localisations « prime » qui pourraient nécessiter un redéveloppement à moyen terme.

b. Poursuite de la stratégie d'expansion d'environnements de travail flexibles de Befimmo avec Silversquare

Befimmo et Silversquare entendent développer un réseau BeLux d'espaces de travail interconnectés afin de mieux répondre aux besoins toujours plus flexibles des utilisateurs d'environnements de travail. À ce jour, Silversquare exploite 6 espaces existants (17.000 m²) à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg. Sur base du plan de développement actuel de Silversquare, le réseau BeLux devrait passer à plus de 30 espaces (environ 150.000 m²) à l'horizon 2025.

Dans l'hypothèse où le placement des actions propres pour un montant de 60 millions € est réalisé, la réduction nette immédiate attendue du ratio LTV² s'élèverait à environ -2,18%³ (en termes absolus).

L'offre

Cette offre est lancée avec effet immédiat et devrait être clôturée aujourd'hui, sous réserve d'extension. Les résultats du placement seront annoncés dès que possible après la clôture du placement.

Les actions propres seront offertes auprès (i) d'investisseurs qualifiés en Belgique et ailleurs dans l'Espace économique européen et en dehors des États-Unis (en vertu de la réglementation S du « *US Securities Act* » de 1933), du Canada, de l'Australie, de la Suisse ou du Japon ; et (ii) d'un nombre limité d'acheteurs institutionnels qualifiés aux États-Unis, tel que défini dans la règle 144A du « *Securities Act* » de 1933 et en se fondant sur les exemptions applicables de l'obligation d'enregistrement de cette loi.

Les actions sont à tous égards de même rang que les actions existantes de Befimmo. Les actions donneront droit au dividende final⁴ de l'exercice 2019 (0,86 € brut par action) mais pas à l'acompte sur le dividende⁵ annoncé le 24 octobre 2019 (représenté par le coupon n° 38 détaché le 28 novembre 2019).

1 Veuillez consulter le communiqué de presse publié le 12 novembre 2019 (www.befimmo.be).

2 Loan-to-value (LTV) : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

3 Calcul basé sur un ratio LTV de 39,52% au 30 septembre 2019.

4 La distribution d'un solde de dividende est soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée qui se tiendra en avril 2020.

5 Pour toute information concernant cet acompte sur dividende, qui peut également être versé en actions nouvelles, veuillez consulter la documentation correspondante sur le site Internet de la Société (www.befimmo.be).

Dans l'attente du placement des actions, la négociation des actions de Befimmo sur Euronext Brussels sera suspendue et devrait reprendre après la publication des résultats du « *accelerated bookbuilding offering* ».

Dans le cadre de ce placement privé, Befimmo a convenu d'un engagement de « *lock-up* » pour une durée de 90 jours, sous réserve d'exceptions habituelles.

La Société Immobilière Réglementée Befimmo, cotée sur Euronext Bruxelles, est un opérateur immobilier spécialisé dans les espaces de travail de qualité. Ces environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo a l'ambition de créer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

En tant qu'entreprise sociale, humaine et responsable, Befimmo offre à ses utilisateurs des espaces de travail inspirants et des services associés dans les bâtiments durables, en termes d'architecture, de localisation et de respect de l'environnement.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2019, son portefeuille a une juste valeur de 2,7 milliards €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel
T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

INFORMATION IMPORTANTE

CE COMMUNIQUÉ DE PRESSE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION. LES TITRES AUXQUELS IL EST FAIT RÉFÉRENCE DANS LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS OU VENDUS AUX ÉTATS-UNIS SANS UN ENREGISTREMENT OU UNE EXEMPTION D'ENREGISTREMENT DANS LE CADRE DE L'U.S. SECURITIES ACT DE 1933, TEL QU'AMENDÉ.

BEFIMMO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER AUCUNE PARTIE DE L'OFFRE DES ACTIONS CONCERNÉES AUX ÉTATS-UNIS ET N'A PAS L'INTENTION DE PROCÉDER À UNE OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS.

Ce communiqué de presse est publié à titre informatif uniquement et ne constitue pas, ou ne fait pas partie de, une offre de vendre ou d'émettre, ou une invitation, quelle qu'elle soit, à acheter ou à souscrire des actions de Befimmo SA (la « Société » ou « Befimmo »).

Le présent communiqué de presse 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, en Suisse 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, en Suisse et au Japon. Il ne constitue, ou ne fait partie de, en aucune façon une offre ou une sollicitation de vente de titres aux États-Unis, au Canada, en Australie, en Suisse ou au Japon.

Les titres auxquels il est fait référence dans le présent communiqué de presse n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement dans le cadre de l'United States 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. La Société et ses filiales n'ont enregistré et n'ont l'intention d'enregistrer aucune partie de l'offre des actions concernées aux États-Unis et n'ont pas l'intention de procéder à une offre publique de titres aux États-Unis.

Au sein de l'Espace économique européen, toute offre de valeurs mobilières à laquelle la présente communication se rapporte est exclusivement adressée aux investisseurs qualifiés de l'État membre concerné au sens du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la Directive 2003/71/CE, ainsi que toute mesure d'exécution applicables dans chaque État Membre.

Au Royaume-Uni, cette communication n'est diffusée et dirigée qu'aux investisseurs professionnels au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (l'"Ordre") ou (ii) aux sociétés "high net worth" et aux autres personnes auxquelles elle peut être légalement communiquée, au sens de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordre (toutes ces personnes étant désignées les "personnes intéressées"). Les titres décrits dans la présente communication ne sont offerts qu'aux personnes concernées et toute proposition, offre ou convention de souscription, d'achat ou d'acquisition de ces titres ne sera conclue qu'avec celles-ci. Toute personne qui n'est pas une personne concernée ne devrait pas agir ou se fier à cette communication ou à son contenu.

De manière générale, toute personne qui souhaite avoir accès au présent communiqué doit vérifier à l'avance que cet accès ne constitue pas une violation d'une loi ou d'un règlement applicable. Befimmo ne peut être tenue responsable en cas de violation par quiconque de ces restrictions.

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.

L'achat de titres Befimmo est soumis à des restrictions légales spécifiques et réglementaires dans certaines juridictions. Befimmo n'est pas responsable en cas de violation, quelle qu'elle soit, par toute personne, de ces restrictions.

Evaluation du Marché Cible

Uniquement aux fins des exigences en matière de gouvernance des produits contenues dans: (a) la Directive européenne 2014/65/UE concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée ("MiFID II") ; (b) les articles 9 et 10 de la Directive Déléguée (UE) 2017/593 de la Commission complétant MiFID II ; et c) les mesures de transposition locales (ensemble, les "Exigences de Gouvernance des Produits MiFID II"), et déclinant toute responsabilité, que ce soit en matière extracontractuelle, contractuelle ou autre, que tout "fabricant" (au sens des Exigences de Gouvernance des Produits) pourrait avoir en ce sens, les actions offertes ont été soumises à un processus d'approbation de produit, qui a confirmé que les actions offertes sont: i)

compatibles avec un marché cible final d'investisseurs de détail et d'investisseurs qui répondent aux critères des clients professionnels et des contreparties éligibles, chacun tel que défini dans MiFID II ; et ii) éligibles à la distribution via tous les canaux de distribution autorisés par MiFID II ("Evaluation du Marché Cible"). Nonobstant l'Evaluation du Marché Cible, les Distributeurs doivent noter que : le prix des actions peut baisser et les investisseurs peuvent perdre tout ou partie de leur investissement ; les actions n'offrent aucun revenu garanti et aucune protection du capital ; et un investissement dans les actions est compatible uniquement avec les investisseurs qui n'ont pas besoin d'un revenu garanti ou de protection du capital, qui (seuls ou avec un conseiller financier ou autre conseiller approprié) sont capables d'évaluer les avantages et risques de cet investissement et qui ont des moyens suffisants pour supporter toute perte pouvant en découler.

L'Evaluation du Marché Cible est sans préjudice des exigences de toute restriction contractuelle, légale ou réglementaire liée au placement privé. En outre, il est à noter que, nonobstant l'Evaluation du Marché Cible, les Joint Bookrunners ne procureront que des investisseurs qui répondent aux critères d'Investisseurs Qualifiés (clients professionnels et contreparties éligibles).

Afin d'éviter toute ambiguïté, l'Evaluation du Marché Cible ne constitue pas: (a) une évaluation de l'adéquation et du caractère approprié aux fins de MiFID II; ou (b) une recommandation à tout investisseur ou groupe d'investisseurs d'investir, d'acheter ou de prendre toute autre mesure à l'égard des actions.

Chaque distributeur a la responsabilité d'effectuer sa propre évaluation du marché cible en ce qui concerne les actions et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Belfius SA, en collaboration avec Kepler Cheuvreux S.A., et Kempen & Co N.V. agissent exclusivement pour la Société et personne d'autre dans le cadre du placement privé. Dans le cadre de ces questions, eux-mêmes, les membres de leur groupe et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires respectifs ne considéreront aucune autre personne comme leur client, et ils ne seront pas responsables envers quiconque de fournir les protections offertes à leurs clients ou de fournir des conseils relatifs au placement privé ou à toute autre question mentionnée dans la présente communication.