



Creating Value in Real Estate

Commanditaire vennootschap op Aandelen, Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast
Kapitaal, gevestigd te Waversesteenweg 1945, 1160 Oudergem (België).
Ondernemingsnummer 0455.835.167, RPR Brussel

**OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING OP 3,731,134 NIEUWE
AANDELEN**

in het kader van een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht

**AANVRAAG TOT INSCHRIJVING OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKTEN
VAN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT PARIS**

*Befimmo lanceert een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van
166,595,133 €, via de uitgifte van 3,731,134 nieuwe aandelen.*

*Deze operatie geniet de steun van de hoofdaandeelhouder van Befimmo, Fortis Insurance
Belgium (en verbonden vennootschappen), die zich ertoe heeft verbonden deel te nemen aan
de operatie door de totaliteit van haar voorkeurrechten uit te oefenen. Dit komt overeen met
intekening op 701,351 nieuwe aandelen voor een bedrag van 31,315,322 €.*

*De uitgifteprijs werd vastgesteld op 44.65 € per nieuw Befimmo-aandeel en komt overeen
met een disagio van 24.45 % tegenover de gewogen gemiddelde koers van 3 juni 2009 van
62.47 €, verminderd met het bedrag van het interimdividend. Op 31 maart 2009 bedroeg de
netto waarde per Aandeel, met inbegrip van het resultaat van het eerste semester
2008/2009, 65,67€.*

*Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Bank België NV, Fortis Bank NV en ING België
treden in deze operatie op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners.*

KBC Securities SA is Joint Lead Manager.

Kapitaalverhoging

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft op 3 juni 2009 beslist om over te gaan tot uitgifte
van nieuwe Befimmo-aandelen met voorkeurrecht, tegen een inschrijvingsprijs van 44.65 €
per aandeel op basis van 2 nieuwe aandelen voor 7 bestaande aandelen.

Elke aandeelhouder van Befimmo zal na sluiting van de beurs op Euronext Brussels en
Euronext Paris op 3 juni 2009 één voorkeurrecht ontvangen per aandeel dat hij op dat

ogenblik in zijn bezit heeft. 7 voorkeurrechten zullen het recht geven om tegen uitgifteprijs in te schrijven op 2 nieuwe aandelen.

De inschrijvingsperiode begint op 4 juni 2009 en eindigt op 18 juni 2009 om 16 u. (Brusselse tijd). Tijdens deze periode worden de voorkeurrechten genoteerd en verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Paris.

De inschrijving zal geopend zijn voor het publiek in België en in Frankrijk. De voorkeurrechten die aan het einde van de inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, zullen als scrips te koop worden aangeboden via een versnelde belegging – voorzien op 22 juni 2009 – die uitsluitend voorbehouden is voor institutionele beleggers. De netto-opbrengst van de verkoop van deze scrips, na aftrek van de kosten, lasten en allerlei uitgaven vanwege de vennootschap, zal, indien dit bedrag hoger is dan 0,01€ per niet-uitgeoefend voorkeurrecht, worden uitbetaald aan de aandeelhouders die hun voorkeurrechten niet hebben verkocht of uitgeoefend tijdens de inschrijvingsperiode.

De afsluiting van het aanbod, de levering en de notering van de nieuwe Befimmo-aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris zijn voorzien op 25 juni 2009.

Aanwending van de opbrengst van de operatie

De totale netto-opbrengst van de kapitaalverhoging, na aftrek van de operatiegebonden kosten, zou ongeveer 160 miljoen € moeten bedragen.

De opbrengst van deze operatie moet de financiële structuur van Befimmo versterken door de schuldratio aan het eind van het boekjaar te verminderen tot ongeveer 46% tegenover 49,43% op 31 maart 2009 en 51,1% zoals verwacht voor het einde van het boekjaar (zoals vermeld in de vooruitzichten, gepubliceerd in het Jaarverslag 2008). Bij constante perimeter zou deze ratio zich tijdens de komende boekjaren stabiliseren onder 45%. Befimmo zal zo in staat zijn om beleggingsopportunities te grijpen die in overeenstemming zijn met haar strategie, namelijk met voorrang voor de acquisitie van kwaliteitsvolle kantoren in het stadscentrum, prioritair in Brussel, en in tweede instantie, afhankelijk van de opportuniteiten, op één van zijn andere doelmarkten (Luxemburg of Parijs).

Intentie van de hoofdaandeelhouders

Fortis Insurance Belgium heeft haar vertrouwen in de toekomst van de vennootschap benadrukt door haar intentie te bevestigen om integraal, voor haar aandeel van 18,8%, in te tekenen op de kapitaalverhoging. Bovendien heeft Fortis Real Estate, een dochtermaatschappij van Fortis Insurance Belgium, er zich krachtens een overeenkomst toe verbonden om op 168,360 extra Aandelen in te schrijven, voor een waarde van 7,517,274 € indien deze beschikbaar zouden zijn op het einde van de inschrijvingsperiode, na afloop van de versnelde plaatsing waarvan hierboven sprake.

"Lock up"-clausule

Befimmo heeft zich verbonden tot een "lock up" van 180 dagen vanaf de afsluiting van het aanbod.

Dividend

De operatie zal geen invloed hebben op het rendement van het dividend. In dit verband geven de bestaande aandelen en de nieuwe aandelen recht op een interimdividend, dat al is vastgesteld op 3,36€ bruto. Ter gelegenheid van de algemene vergadering van december 2009 zou voorgesteld worden om een saldo dividend van 1,04 € toe te kennen voor alle bestaande en nieuwe aandelen.

Prospectus

De CBFA heeft het prospectus en zijn supplement aangaande deze operatie op 3 juni 2009 goedgekeurd. Kopieën van dit prospectus zijn vanaf 4 juni 2009 en binnen de perken van de geldende wettelijke bepalingen op verzoek op eenvoudig verzoek en kosteloos verkrijgbaar in België, op de maatschappelijke zetel van Befimmo, of op verzoek bij Dexia Bank België (+32 800 99 900), bij Fortis Bank (+32 2 433 40 31 voor Nederlands, +32 2 433 40 32 voor Frans), bij ING België (+32 2 464 60 01 voor Nederlands, +32 2 464 60 02 voor Frans en +32 2 464 60 04 voor Engels) en bij groep KBC (+32 78 152 153 voor groep KBC en +32 800 92 020 voor CBC Banque).

Het Prospectus en het supplement kunnen eveneens worden geraadpleegd op de volgende websites: de sites van AMF (www.amf-france.org), Befimmo (www.befimmo.be), CBFA (www.cbfa.be), Dexia Bank België NV (www.dexia.be), Fortis Bank NV (FR: www.fortisbanking.be/epargneretplacer; NL: www.fortisbanking.be/sparenenbeleggen; ENG: www.fortisbanking.be/saveandinvest), ING België NV (www.ing.be) en groep KBC (www.kbc.be; www.kbcsecurities.be).

INTERIMDIVIDENDEN

In het kader van de beslissing tot kapitaalverhoging via een openbaar bod tot inschrijving (beslissing genomen op 3 juni 2009) heeft de raad van bestuur van Befimmo NV, statutair zaakvoerder van Befimmo Comm VA, beslist om interimdividenden voor te behouden voor de bestaande aandelen vóór de kapitaalverhoging, teneinde de uitwisselbaarheid tussen de bestaande en de nieuwe aandelen te garanderen en zo te vermijden dat er voor de nieuwe aandelen een tweede noteringslijn moet worden opgericht. Deze interimdividenden werden vastgesteld op basis van het bedrag van de dividenden, zoals ingeschat voor de kapitaalverhoging voor het boekjaar 2008/2009, en aangekondigd in de vooruitzichten zoals opgenomen in het Jaarverslag 2008, namelijk 4,60 € bruto.

Pro rata temporis berekend over de periode van 1 oktober 2008 tot de vooravond van de valutadatum van betaling zullen zij 2,86 € netto per aandeel bedragen (namelijk een interimdividend op het brutodividend van 3,3647 €) indien de betaling door de inschrijvers van de prijs van de nieuwe aandelen plaatsvindt, in principe op 25 juni 2009. Coupon nr. 18, die recht geeft op deze interimdividenden, zal worden afgeknipt op 24 juni 2009, na sluiting van de beurs, en zal betaalbaar zijn op hetzelfde ogenblik als het dividend voor boekjaar 2008/2009, in principe vanaf 22 december 2009.

Dit document vormt geen aanbod van effecten in de Verenigde Staten of in eender welk ander land. De effecten mogen niet aangeboden, noch verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie conform de U.S. Securities Act van 1933 en haar wijzigingen. De Vennootschap heeft niet de intentie om het aanbod volledig of gedeeltelijk te registreren in de Verenigde Staten, en evenmin om een openbaar beroep te doen op het spaarwezen in de Verenigde Staten.

Aanvullende inlichtingen:

Benoît De Blicq
Afgevaardigd bestuurder
Permanente vertegenwoordiger
Befimmo NV
Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60 - Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be -
E-mail: contact@befimmo.be