



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING – JUNI 2011

Deze Buitengewone Algemene Vergadering zal met name over volgende punten beraadslagen¹:

1. Wijzigingen aan de statuten

- 1.1. Aansluiting van de statuten op het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en op de wet van 20 december 2010
- 1.2. Wijziging van het maatschappelijk boekjaar: van 1 januari tot 31 december

2. Fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo CommVA

3. Hernieuwing van het toegestaan kapitaal

4. Hernieuwing van de machtiging om eigen aandelen te verwerven en te vervreemden

5. Beschikbaar gemaakte uitgiftepremies naar rato van 58,8 miljoen €

6. Goedkeuring van het beding inzake controlewijziging dat opgenomen is in het prospectus van 30 maart 2011 voor het openbaar aanbod van obligaties

Befimmo roept, vandaag 6 mei, een Buitengewone Algemene Vergadering van haar aandeelhouders bijeen, die zal plaatsvinden op woensdag 8 juni 2011 om 10 uur op de maatschappelijke zetel van de Vastgoedbevak. De volledige agenda van deze Vergadering en alle desbetreffende documenten zijn beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, vroeger CBFA.

Zo het aanwezigheidsquorum niet zou worden gehaald tijdens de eerste Vergadering, zal een tweede Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders, met dezelfde agenda, plaatsvinden op woensdag 22 juni 2011 om 10 uur op de maatschappelijke zetel van de Vastgoedbevak.

1. WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN

1.1. Aansluiting van de statuten op het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en op de wet van 20 december 2010

Er wordt de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voorgesteld om de statuten van Befimmo in overeenstemming te brengen met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks, en met de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen. De wijzigingen betreffen met name:

- de mogelijkheid voor de Vennootschap om de aandeelhouders de keuze te bieden om het dividend in speciën of in aandelen te innen;
- de invoering van de mogelijkheid voor de Vennootschap om de dochtervennootschappen waarop ze de controle uitoefent om te vormen tot institutionele vastgoedbevaks;
- de modaliteiten voor kapitaalverhogingen;
- de organisatie van de Algemene Vergaderingen.

1.2. Wijziging van het maatschappelijk boekjaar: van 1 januari tot 31 december

Door de wet van 20 december 2010, die de termijnen voor de terbeschikkingstelling van de documenten met betrekking tot de Vergaderingen wijzigt, zal Befimmo de huidige kalender van de aandeelhouders niet langer kunnen handhaven. Dit betekent dat de jaarlijkse Gewone Vergadering niet meer midden december zal kunnen plaatsvinden en het jaarlijks dividend niet meer vóór het einde van het jaar zal kunnen uitbetaald worden.

Zodoende, en na onderzoek van verschillende scenario's, stelt de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om het maatschappelijk boekjaar, dat momenteel loopt van 1 oktober tot 30 september, te wijzigen zodat het van 1 januari tot 31 december zou lopen. De kalender die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 gepubliceerd is, zal dus door de kalender hieronder vervangen worden.

De voorgestelde wijziging van het maatschappelijk boekjaar zal een betere vergelijking mogelijk maken tussen de rekeningen en de prestatie-indicatoren van Befimmo en deze van de andere Belgische vastgoedbevaks, de Europese REITs en, meer algemeen, met deze van de meeste genoteerde vennootschappen, die hun boekjaar doen samenvallen met het burgerlijk jaar.

Als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak het voornemen volgende maatregelen te treffen, om de gevolgen van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar voor de aandeelhouders te neutraliseren:

1.2.1. Nieuw lopend boekjaar 2010/2011

Het huidig boekjaar, dat op 1 oktober 2010 begon, zal eindigen op 31 december 2011. Het zal dus uitzonderlijk 5 kwartalen omvatten.

- Vooruitzichten inzake resultaten en EPRA Earnings

Bij de opmaak van de vooruitzichten heeft de Zaakvoerder een vijfde kwartaal (1 oktober tot 31 december 2011) toegevoegd aan de vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011, die op de pagina's 66 tot 69 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 werden gepubliceerd. Deze vooruitzichten zijn op strikt identieke zowel interne als externe hypothesen gebaseerd en luiden als volgt:

Balans (in duizend €)	Situatie op 30.09.2011 Budget 2011 4 kwartalen ^(a)	Situatie op 31.12.2011 Budget 2011 5 kwartalen ^(b)
Totaal activa	1 941 520	1 967 960
Vastgoedportefeuille	1 891 856	1 895 662
Andere activa	49 663	72 299
Totaal eigen vermogen	1 083 840	1 029 637
Eigen vermogen	1 016 797	963 730
Minderheidsbelangen	67 043	65 907
Totaal verplichtingen	857 680	938 323
Financiële schulden	769 499	845 859
Andere verplichtingen	88 181	92 464
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	1 941 520	1 967 960
Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel)	60,56	57,40
Schuldratio	44,2%	47,7%
Loan-to-value	40,7%	44,6%

(a) Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010, op pagina 68.

(b) Situatie op 31.12.2011, rekening houdend met de toekenning van een voorschot op dividend in december 2011 van 3,94 €/aandeel. Buiten dit voorschot waren deze gegevens als volgt geweest: (i) Intrinsieke waarde - groepsaandeel: 61,34 €/aandeel, (ii) Schuldratio: 44,3%, (iii), Loan-to-value: 41,1%.

Resultatenrekening (in duizend €)	Situatie op 30.09.2011 Budget 2011 4 kwartalen ^(a)	Situatie op 31.12.2011 Budget 2011 5 kwartalen
I. (+) Huurinkomsten	119 802	149 201
III. (+/-) Met huur verbonden kosten	-500	-625
Nettohuurresultaat	119 302	148 576
(+/-) Nettovastgoedkosten	-7 938	-9 539
Operationeel vastgoedresultaat	111 364	139 037
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 390	-17 020
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	331	331
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	98 305	122 348
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 491	14 491
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-26 103	-30 923
Operationeel resultaat	86 693	105 916
(+/-) Financieel resultaat (buiten IAS 39)	-24 754	-31 437
(+/-) Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	7 350	8 883
Resultaat voor belastingen	69 290	83 362
(+/-) Belastingen	-664	-833
Nettoresultaat	68 626	82 529
Nettoresultaat - groepsaandeel	64 861	77 888
Nettoresultaat - minderheidsbelangen	3 764	4 641
Nettoresultaat - groepsaandeel	64 861	77 888
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	26 103	30 923
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-7 350	-8 883
Minderheidsbelangen (IAS 39 et IAS 40)	178	216
Courant nettoresultaat - groepsaandeel	83 792	100 143
waarvan: - EPRA Earnings - groepsaandeel	69 523	85 874
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 491	14 491
- Minderheidsbelangen (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	-222	-222
Nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)	3,86	4,64
EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)	4,14	5,11
Brutodividend (€/aandeel)	3,94	4,93

(a) Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010, op pagina 68.

De Commissaris legde geen verklaring over deze vooruitzichten af.

- Ongewijzigde dividendenstroom voor het burgerlijk jaar 2011

De Zaakvoerder neemt zich voor om een voorschot op het dividend over het boekjaar uit te keren, dat betaalbaar is vanaf 22 december 2011. Als alles voor het overige gelijk blijft, zou dit voorschot op dividend 3,94 € per aandeel moeten bedragen, namelijk het dividendbedrag dat op 18 november 2010 vooropgesteld werd voor het boekjaar 2010/2011 (4 kwartalen²). In april 2012 zal, als alles voor het overige gelijk blijft, op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders, die haar goedkeuring zal dienen te verlenen aan de rekeningen over het boekjaar 2010/2011, de beslissing worden ingeschreven om een saldo op dividend van 0,99 € uit te vaardigen voor het boekjaar 2010/2011, op basis van het courant nettoresultaat van het vijfde kwartaal van genoemd boekjaar.

- Nieuwe kalender van de aandeelhouder

Bekendmaking van de halfjaarresultaten en van de intrinsieke waarde per 31 maart 2011 evenals online plaatsing van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2010-2011 op de site van Befimmo (www.befimmo.be)	donderdag 26 mei 2011
1ste Buitengewone Algemene Vergadering van Befimmo CommVA (waarschijnlijk niet in getale)	woensdag 8 juni 2011
2de Buitengewone Algemene Vergadering van Befimmo CommVA	woensdag 22 juni 2011
Tussentijdse verklaring – bekendmaking van de intrinsieke waarde op 30 juni 2011	dinsdag 23 augustus 2011
Tussentijdse verklaring – bekendmaking van de intrinsieke waarde op 30 september 2011	donderdag 17 november 2011
Voorschot op het dividend over het boekjaar 2011 (coupon nr. 21)	
- <i>Ex-date</i>	<i>maandag 19 december 2011</i>
- <i>Record date</i>	<i>woensdag 21 december 2011</i>
- <i>Betalbaarstelling</i>	<i>vanaf donderdag 22 december 2011</i>
Bekendmaking van de jaarresultaten en van de intrinsieke waarde op 31 december 2011	donderdag 16 februari 2012
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar per 31 december 2011	woensdag 25 april 2012
Eventueel saldo van het dividend over het boekjaar 2011 (coupon nr. 22)	
- <i>Ex-date</i>	<i>maandag 30 april 2012</i>
- <i>Record date</i>	<i>donderdag 3 mei 2012</i>
- <i>Betalbaarstelling</i>	<i>vanaf vrijdag 4 mei 2012</i>

² 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.

1.2.2. Boekjaren 2012 en volgende

De volgende bekendmaking van de vooruitzichten en het dividendbeleid zal plaatsvinden op 16 februari 2012, samen met de bekendmaking van de resultaten over het boekjaar per 31 december 2011.

De Zaakvoerder van de Vastgoedbevak heeft het voornemen om, gedurende enkele boekjaren, een voorschot op dividend in december te blijven uitkeren, evenals een dividendsaldo in mei. De vooropgestelde totale jaarlijkse dividendstromen, die bepaald worden op basis van de gepubliceerde vooruitzichten en over het burgerlijk jaar gespreid worden, zouden aldus niet moeten veranderen. Als alles voor het overige gelijk blijft, zal bijvoorbeeld in 2012, rekening houdend met het in mei 2012 voorgestelde dividendsaldo van 0,99 €, het voorschot op dividend dat in december 2012 wordt voorgesteld, 2,99 € bedragen.

De voornoemde punten (1.2.1. en 1.2.2.) worden ingevoerd na goedkeuring door de aandeelhouders van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar.

2. FUSIE DOOR OVERNEMING VAN RINGCENTER NV DOOR BEFIMMO COMMVA³

Op 28 maart 2011 dienden Befimmo CommVA en Ringcenter NV een fusievoorstel in met het oog op de overneming van Ringcenter door Befimmo.

Ter herinnering, de vennootschap Ringcenter is eigenaar van het complex The Pavilion en haar kapitaal is vertegenwoordigd door 14.000 aandelen zonder nominale waarde, die in handen zijn van: Befimmo, 4.340 aandelen; Meirfree NV, 6.440 aandelen; Vitalfree NV, 3.220 aandelen. Befimmo bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van Meirfree en Vitalfree.

De Zaakvoerder van Befimmo en de raad van bestuur van Ringcenter stellen voor om over te gaan tot de fusie door overneming van Ringcenter door Befimmo, wat zal leiden tot de overdracht van alle activa en passiva van Ringcenter en de uitgifte van nieuwe gewone aandelen van Befimmo in ruil voor de Ringcenter-aandelen die momenteel nog niet in het bezit zijn van Befimmo. De ruilverhouding bedraagt 65,9805 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap voor 1 aandeel van de overgenomen vennootschap.

Er zal de Algemene Vergadering van Befimmo worden voorgesteld om 637.371 nieuwe gewone aandelen uit te geven, enkel ten bate van de twee andere aandeelhouders van Ringcenter, namelijk Meirfree en Vitalfree, in ruil voor de aandelen die deze vennootschappen in Ringcenter hebben.

Deze fusie zal geen invloed hebben op de geconsolideerde balans en resultatenrekening van Befimmo.

³ Voor meer informatie, zie het persbericht van 28 maart 2011.

3. HERNIEUWING VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL

Het is voor de Vastgoedbevak belangrijk om over de nodige financiële flexibiliteit te beschikken om snel investeringskansen te kunnen grijpen die kaderen in haar strategie en waarde creëren voor de aandeelhouders.

Zodoende stelt de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak de aandeelhouders voor de machtiging om het maatschappelijk kapitaal in één of meer keren te verhogen, voor vijf jaar te vernieuwen, naar rato van een bedrag dat gelijk is aan het nieuw maatschappelijk kapitaal dat voortvloeit uit de fusie door overneming van Ringcenter door Befimmo, namelijk 253.194.780,59 €.

4. HERNIEUWING VAN DE MACHTIGING OM EIGEN AANDELEN TE VERWERVEN EN TE VERVREEMDEN

Het gaat enerzijds om de hernieuwing, voor een duur van drie jaar, van de machtiging die aan de Statutaire Zaakvoerder verleend werd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving noodzakelijk is om de Vennootschap te behoeden tegen ernstig en dreigend nadeel.

En anderzijds gaat het om de machtiging van de Statutaire Zaakvoerder, voor een duur van 5 jaar, om eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven voor een eenheidsprijs die niet minder dan 85% en niet meer dan 115% mag bedragen van de slotkoers op de dag die de datum van de verrichting voorafgaat, zonder dat de Vennootschap op enig moment meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag aanhouden. De minimale (85%) en maximale (115%) tegenwaarden zijn bedoeld om de belangen van de Vennootschap te beschermen en tegelijk de Statutaire Zaakvoerder een zekere slagkracht te verlenen. Deze machtiging stelt deze laatste met name in staat om de aandeelhoudersstructuur te stabiliseren en om de koers van het aandeel te ondersteunen bij onregelmatige bewegingen. De Statutaire Zaakvoerder stelt ook voor hem te machtigen om deze aandelen te vervreemden, gezien het om genoteerde aandelen gaat.

5. BESCHIKBAAR GEMAAKTE UITGIFTEPREMIES NAAR RATO VAN 58,8 MILJOEN €

Het is aangewezen dat Befimmo haar statutaire reserves kan aanpassen aan de werkelijke situatie van haar geconsolideerde rekeningen, die volgens de IFRS-normen zijn opgesteld.

Met dat doel voor ogen wordt de aandeelhouders voorgesteld om, met naleving van de voorwaarden en termijnen die voorzien zijn in het artikel 613 van het Wetboek Vennootschappen, de uitgiftepremies naar rato van 58,8 miljoen € beschikbaar te maken. Op deze manier wordt het beschikbare bedrag in de statutaire rekeningen van Befimmo op het niveau gebracht van het bedrag dat zou gegolden hebben wanneer Fedimmo, die haar boekhouding volgens de BGAAP-boekhoudnormen voert, haar rekeningen volgens de IFRS-boekhoudnormen mocht opstellen. De grootste oorzaak van het verschil zijn de afschrijvingen die onder BGAAP worden toegepast (73,0 miljoen € van 1 januari 2007 tot 30 september 2010), verminderd met de waardevariaties over dezelfde periode (-14,2 miljoen €), die de uitkeringscapaciteit van Fedimmo verminderen.

Deze maatregel versterkt technisch de handhaving van het dividendniveau in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem.

6. GOEDKEURING VAN HET BEDING VAN CONTROLEWIJZIGING DAT OPGENOMEN IS IN HET PROSPECTUS VAN 30 MAART 2011 VOOR HET OPENBAAR AANBOD VAN OBLIGATIES

Overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek Vennootschappen, stelt de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak de Buitengewone Vergadering van aandeelhouders voor om de bepalingen van afdeling 6.12 van het prospectus van het openbaar aanbod van 30 maart 2011 goed te keuren en, voor zover nodig, te bekrachtigen.

Krachtens de bepalingen van dit onderdeel zal de oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet, bij controlewijziging van Befimmo, gevolgd door een *downgrade rating*, zoals gedefinieerd in het prospectus (p. 45), met 1,25% worden verhoogd.

* * *

Bijkomende informatie:

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager
Befimmo CommVA – Waversesteenweg, 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60 - Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be – E-mail: e.delacroix@befimmo.be