

BEFIMMO
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht
(Vastgoedbevak)
Waversesteenweg 1945 – 1160 Brussel
Ondernemingsnummer: 0455.835.167

**Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van Befimmo NV, statutair
zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CommVA, van 24 november 2011
betreffende inbrengen in natura in het kader van een keuzedividend (artikel 602
van het Wetboek van Vennootschappen) – Kapitaalverhoging met toegestaan kapitaal**

1. Inleiding

De Raad van Bestuur (de «Raad van Bestuur») van Befimmo NV, in de hoedanigheid van bestuursorgaan van Befimmo CommVA («de Vennootschap»), heeft op 9 november 2011 beslist om in december 2011 een voorschot op dividend uit te keren.

Deze Raad heeft voor de aandeelhouders van de Vennootschap het bijzonder verslag opgesteld in verband met het voorstel om over te gaan tot een kapitaalverhoging van de Vennootschap, in het kader van het toegestane kapitaal, met de inbreng in natura van alle of een deel van de vorderingen uit het nettodividend in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen.

Dit verslag werd opgesteld in toepassing van artikel 602 §1 van het Wetboek van Vennootschappen (van toepassing op de Vastgoedbevak Befimmo CommVA krachtens artikel 657 van hetzelfde Wetboek) en zet enerzijds het belang van deze inbreng van vorderingen voor de Vennootschap uiteen en belicht anderzijds de redenen waarom de Raad, in voorkomend geval, afwijkt van de besluiten van het verslag van de Commissaris.

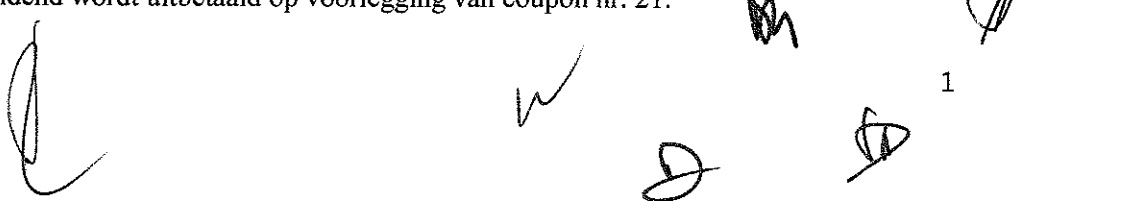
Dit verslag moet samen met het verslag worden gelezen dat de Commissaris van de Vennootschap opstelde (overeenkomstig artikel 602 §1 van het Wetboek van Vennootschappen) en dat de inbrengen en de gehanteerde waarderingsmethodes beschrijft, evenals de werkelijk als tegenprestatie toegekende vergoeding voor deze inbrengen.

2. Beschrijving van de verrichting

De Raad van Bestuur heeft op 9 november 2011 beslist – overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen – om tijdens het boekjaar 2010/2011 dat afgesloten wordt op 31 december 2011, een voorschot op dividend van 3,9412 € bruto (afgerond) uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend van 3,3500 €.

De aandeelhouders die aanspraak kunnen maken op een vrijstelling van de roerende voorheffing ontvangen het brutodividend.

Het voorschot op dividend wordt uitbetaald op voorlegging van coupon nr. 21.

 1

De Raad van Bestuur geeft de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheden:

- het in speciën innen van het aan hun aandeel verbonden dividend,
- hun dividendvordering inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen,
- een combinatie van de twee mogelijkheden.

De aandeelhouders moeten hun keuze maken tijdens de zogenoemde optieperiode die loopt van 1 tot 9 december 2011 (16u00 CET). De aandeelhouders die hun keuze niet kenbaar maken tijdens deze periode, krijgen hun voorschot op dividend in speciën betaald.

De aandeelhouders die niet over het vereiste aantal coupons beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, krijgen hun voorschot op dividend in speciën.

Het zal niet mogelijk zijn om bijkomende coupons nr. 21 te verwerven, want deze coupon zal niet op de beurs genoteerd zijn en het aandeel van Befimmo CommVA zal "ex-coupon" noteren vanaf 28 november 2011.

De aandeelhouders die niet over een aantal coupons nr. 21 beschikken om te kunnen inschrijven op een rond aantal nieuwe aandelen, kunnen de inbreng van hun dividendvordering niet aanvullen met een inbreng in speciën. Voor het saldo van coupons nr. 21 waarover ze eventueel beschikken, krijgen de aandeelhouders het voorschot op dividend in speciën.

Om de tijdsperiode tussen de keuze van de aandeelhouders en de daadwerkelijke betaling van het voorschot op dividend (zowel in speciën, als in nieuwe aandelen of een combinatie van beide), tot het strikte minimum te beperken, heeft de Raad beslist om de datum van de betaling van het voorschot op dividend te vervroegen naar 16 december 2011.

3. Kapitaalverhoging – Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur zal overgaan tot een verhoging van het kapitaal van de Vennootschap, in het kader van het toegestane kapitaal, zoals hem is toegestaan volgens artikel 9 van de statuten van de Vennootschap. De toestemming om het kapitaal in één of meer keren te verhogen, en met name door de inbreng van het dividendrecht (overeenkomstig artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap), naar rato van maximaal 253.194.780,59 €, werd aan de statutaire zaakvoerder (Befimmo NV) van de Vennootschap verleend bij een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap op 22 juni 2011 voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011. Er werd tot nu toe geen enkel gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal.

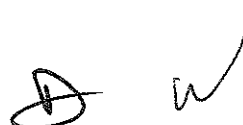
Als alle aandeelhouders de keuze zouden maken om hun dividendrecht in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, zou het aantal aandelen van de Vennootschap van 17.427.474 naar 18.672.293 gaan, wat het aantal aandelen met 1.244.819 zou verhogen.

Het kapitaal van de Vennootschap zou dan van 253.194.780,59 € verhoogd worden (met 18.085.333,17 €) en zou bijgevolg overgaan naar 271.280.113,76 €, terwijl het saldo van het nettodividentenrecht, voor een bedrag van 40.296.677,93 €, opgenomen zou worden in de post "uitgiftepremie".

Het saldo van het toegestane kapitaal, dat na deze operatie beschikbaar is, 235.109.447,43 € bedragen.

Van de kapitaalverhoging (voor het hierboven genoemde maximaal bedrag) zal vandaag een notariële akte worden opgemaakt. Op 15 december 2011 zullen twee bestuurders bij notariële akte de daadwerkelijke kapitaalverhoging vaststellen.

4. Waardering en vergoeding van de inbrengen in natura



4.1 Bepaling en waardering van de inbrengen in natura

De inbrengen in natura waarvan sprake is, bestaan uit de inbrengen van de vorderingen op het voorschot op dividend van aandeelhouders, die gekoppeld zijn aan coupon nr. 21 van het aandeel van Befimmo CommVA (ISIN-code: BE0003678894).

Overeenkomstig de gangbare waarderingmethoden zullen de vorderingen op het nettodividend ten opzichte van de Vennootschap, die in het kapitaal van de Vennootschap zullen ingebracht worden, gewaardeerd worden op hun nominale waarde van 3,35 € netto.

Voor de aandeelhouders die kunnen aantonen dat zij vrijgesteld zijn van roerende voorheffing, maakt het verschil tussen het brutodividend en het nettodividend geen deel uit van de waardering van de inbreng. Het wordt in speciën uitbetaald.

4.2 Vergoeding van de inbrengen

De inbrengen van de vorderingen op het dividend – gewaardeerd op hun netto nominale waarde – worden vergoed met de uitgifte van nieuwe aandelen.

Krachtens artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap: *«de inbrengen in natura kunnen ook dividendrechten toegekend in het kader van de toekenning van een keuzedividend betreffen, al dan niet met een bijkomende kapitaalverhoging in speciën»*. Daarnaast zullen krachtens artikel 12.4 van de statuten de voorwaarden die artikel 13, §2 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende de Vastgoedbevaks oplegt in het geval van inbrengen in natura niet van toepassing zijn in dit geval, gezien het gaat om inbrengen van het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend waarvoor alle aandeelhouders kunnen kiezen.

De uitgifteprijs van een nieuw aandeel wordt bepaald op basis van het gemiddelde van de openingskoersen van het aandeel tijdens de referentieperiode (van 11 november 2011 tot 24 november 2011) op NYSE Euronext Brussels, verminderd met de waarde van het brutodividend (of $53,22 \text{ €} - 3,9412 \text{ €} = 49,27 \text{ €}$).

Het resultaat van deze formule wordt vervolgens naar beneden afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van 3,35 € dat het dichtst aansluit bij de uitgifteprijs die op deze manier berekend wordt, of 46,9 €.

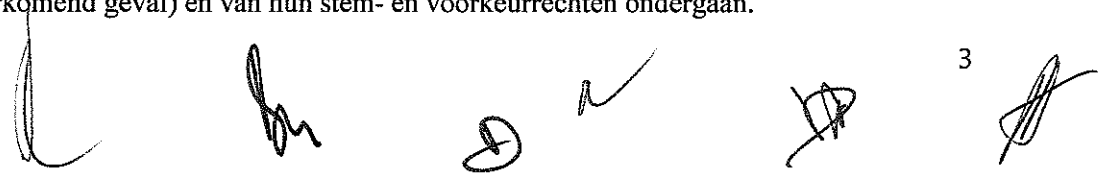
Dit veelvoud vormt de ruilverhouding (aantal noodzakelijke coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel). De toepassing van dit veelvoud leidt tot de bepaling van de uitgifteprijs, die een disagio op de gemiddelde koers, ex coupon nr. 21, vormt van (-4,82%).

Rekening houdend met de intrinsieke waarde van het aandeel op 30 september 2011, namelijk 60,5 €, ligt de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen onder deze intrinsieke waarde.

Rekening houdend met het boekhoudkundig pari van 14,5285 € (afgerond), zal elk nieuw uitgegeven aandeel leiden tot een nominale kapitaalverhoging van 14,5285 € (afgerond) en zal het saldo van de uitgifteprijs geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves 'uitgiftepremie' genaamd.

Coupon nr. 22, die aan elk nieuw aandeel zal gehecht zijn dat wordt uitgegeven als tegenprestatie voor de inbreng van de dividendvordering, zal recht geven op het dividendsaldo over het boekjaar 2010/2011 dat in voorkomend geval zal toegekend worden door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 25 april 2012.

De aandeelhouders die beslissen om hun vordering op het voorschot op dividend niet (of niet volledig) in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen, zullen een verwatering van hun financiële rechten (met name het dividendrecht en het recht op het saldo bij vereffening, in voorkomend geval) en van hun stem- en voorkeurrechten ondergaan.



4.3 Ruilverhouding

De ruilverhouding coupons nr. 21/nieuw aandeel is als volgt:

In ruil voor de inbreng van 14 dividendvorderingen (vertegenwoordigd door 14 coupons nr. 21), krijgt de aandeelhouder een nieuw aandeel van Befimmo CommVA toegewezen, met coupon nr. 22 aangehecht.

4.4 Verslag van de commissaris

Huidig bijzonder verslag moet samen gelezen worden met het verslag dat de commissaris van de Vennootschap opstelde overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen en dat bij dit verslag gevoegd is.

De Raad van Bestuur is niet afgeweken van het verslag van de commissaris van de Vennootschap.

5. **Belang van de inbrengen en van de kapitaalverhoging voor de Vennootschap**

De Raad van Bestuur meent dat de storting van het voorschot op dividend in de vorm van een keuzedividend in het belang van de Vennootschap is en het mogelijk maakt om, soepel en voor een beperkte kostprijs, de eigen middelen van de Vennootschap te verhogen en bijgevolg haar schuldratio te verkleinen. De uitkering van een dividend in deze vorm maakt het ook mogelijk om de toewijding van de aandeelhouders aan het bedrijf te versterken, omdat zij de kans krijgen om nieuwe aandelen van de Vennootschap te verwerven voor een uitgifteprijs die onder het koersgemiddelde van het aandeel tijdens de referentieperiode ligt (van 11 tot 24 november 2011).

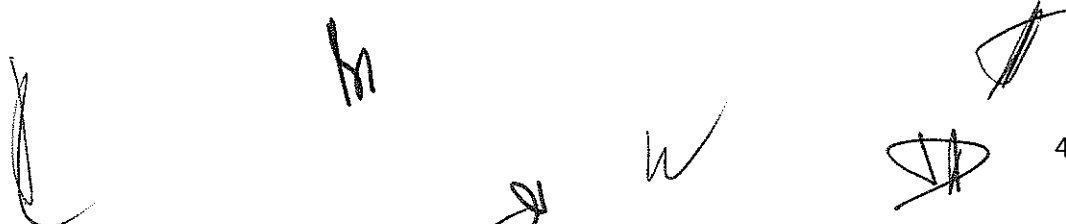
6. **Meer gedetailleerde beschrijving van de werkwijzen voor de kapitaalverhoging**

De gedetailleerde kalender van de verrichting, evenals de formaliteiten die de aandeelhouders moeten vervullen om deel te nemen aan de kapitaalverhoging, staan gedetailleerd beschreven in een Informatienota waarvan het ontwerp werd voorgelegd aan de FSMA en die beschikbaar is op de website van de Vennootschap vanaf 25 november 2011.

7. **Waardering van de onroerende goederen van de Vennootschap**

Overeenkomstig artikel 30 van het koninklijk besluit over de Vastgoedbevaks, moet de reële waarde van de onroerende goederen die de openbare Vastgoedbevak en haar dochterondernemingen in bezit hebben, door de expert worden bepaald telkens als de Vastgoedbevak aandelen uitgeeft. Een dergelijke waardebeoordeling is echter niet vereist wanneer de uitgifte gebeurt binnen de vier maanden na de laatste waardebeoordeling of actualisatie van de waardebeoordeling van de betrokken onroerende goederen, voor zover de deskundige bevestigt dat de algemene economische toestand en de staat van de onroerende goederen geen nieuwe waardering vereist.

De vastgoedexperts van de Vennootschap hebben de waardering van de onroerende goederen per 30 september 2011 geactualiseerd en hebben, per brief op 16 november 2011, bevestigd dat niet was voldaan aan de voorwaarden voor een nieuwe waardering.

 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large stylized 'L', a 'h', a 'd', a 'w', a signature that looks like 'S', and another signature that looks like 'S'.

8. Verklaring in toepassing van artikel 18 van het koninklijk besluit op de Vastgoedbevaks

Overeenkomstig artikel 18 van het koninklijk besluit op de Vastgoedbevaks moet de Vennootschap aan de FSMA melden, en publiek bekendmaken, dat bepaalde personen, die in artikel 18 §1 worden opgesomd, als tegenpartij optreden bij of enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting van de Vennootschap.

Voor zover in het kader van het keuzedividend nodig is, verklaart de Vennootschap dat bepaalde bestuurders van Befimmo NV en bedrijfsleiders van Befimmo CommVA en de promotor van de Vastgoedbevaks (AG Real Estate Asset Management), door hun hoedanigheid als aandeelhouder, de kans zullen hebben om in te schrijven op nieuwe aandelen van Befimmo CommVA.

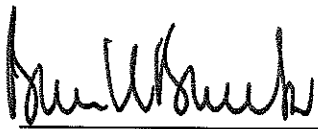
Maar zoals wordt aangegeven in voorgaand punt 5 hierboven, is de verrichting in het belang van de Vennootschap en kadert die in haar beleggingsbeleid. Daarnaast wordt ze uitgevoerd tegen de normale marktvoorwaarden en verleent ze geen enkel bijzonder voordeel aan de personen die in artikel 18 §1 worden vermeld, ten opzichte van alle andere aandeelhouders van de Vennootschap.

9. Opschorting/annulatie

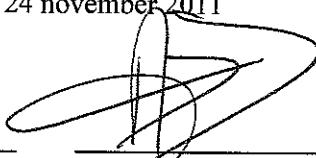
De Raad van Bestuur behoudt zich de mogelijkheid voor om elke kapitaalverhoging op te schorten of te annuleren, wanneer in de periode van 24 november tot en met 9 december, de koers van het aandeel op NYSE Euronext Brussels beduidend zou stijgen of dalen of wanneer in diezelfde periode zich één of meer gebeurtenissen voordoen van economische, politieke, militaire, monetaire of sociale aard die de kapitaalmarkt ongunstig en aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

Een dergelijke beslissing van opschorting of annulatie zou onmiddellijk met een persbericht bekend worden gemaakt.

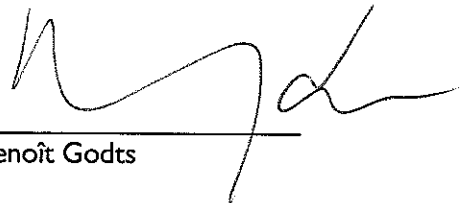
Opgemaakt te Brussel, op 24 november 2011



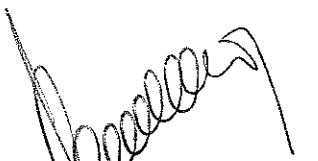
Benoît De Blicq



Alain Devos



Benoît Godts



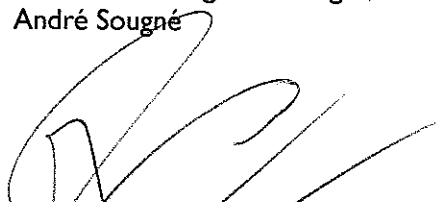
Marc Van Heddeghem



Arcade Consult BVBA
Vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger,
André Sougné



BVBA Etienne Dewulf
Vertegenwoordigd door
haar vaste
vertegenwoordiger,
Etienne Dewulf



Roude BVBA
Vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger,
Jacques Rousseaux