

BEFIMMO
Commanditaire Vennootschap op Aandelen
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 3 oktober 2012
Inbreng in natura – Kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal**

1. Inleiding

De Raad van Bestuur (de “Raad van Bestuur”) van Befimmo NV heeft, in de hoedanigheid van beheersorgaan van Befimmo CommVA (“de Vennootschap”), op 22 augustus 2012, de principebeslissing genomen om de inbreng in natura van aandelen van Fedimmo in het bezit van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (“FPIM”) te aanvaarden, in ruil voor de uitgifte van nieuwe aandelen van Befimmo CommVA.

Deze Raad heeft ter attentie van de aandeelhouders van de Vennootschap huidig bijzonder verslag opgesteld, met betrekking tot een kapitaalverhoging van de Vennootschap, in het kader van het toegestane kapitaal, door de inbreng in natura van 491.008 aandelen van de naamloze vennootschap Fedimmo (hierna “Fedimmo”) in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap.

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

Huidig verslag moet samen gelezen worden met het verslag dat de Commissaris van de Vennootschap opstelde (overeenkomstig artikel 602 §1 van het Wetboek van Vennootschappen) met de beschrijving van de inbreng en de gehanteerde waarderingswijzen, evenals van de daadwerkelijk toegekende vergoeding voor deze inbreng.

2. Context van de verrichting

Huidige verrichting kadert in de verwerving, door de Vennootschap, van de aandelen van Fedimmo die ze nog niet in bezit heeft.

De Vennootschap bezit inderdaad 8.838.145 aandelen op naam van categorie B, die 90% vertegenwoordigen van het kapitaal van Fedimmo NV, met maatschappelijke zetel aan de Waversesteenweg, 1945 te 1160 Brussel (ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0 886 003 389).

Daarnaast:

- bezit de naamloze vennootschap van openbaar nut Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (hierna "FPIM"), met maatschappelijke zetel aan de Louizalaan 34, b. 4 te 1050 Brussel, 721.156 aandelen op naam van categorie A van Fedimmo, die 7,34% van het kapitaal van Fedimmo vertegenwoordigen,

- en bezit de naamloze vennootschap Sopima, met maatschappelijke zetel aan de MeeÛsquare 35 te 1000 Brussel, 260.860 aandelen op naam van categorie A van Fedimmo, die 2,66% van het kapitaal van Fedimmo vertegenwoordigen.

De Vennootschap heeft het voornemen om, tegen speciën, 230.148 Fedimmo-aandelen, waarvan de FPIM eigenaar is, en de 260.860 Fedimmo-aandelen waarvan Sopima eigenaar is, te verwerven.

Na afloop van deze dubbele verwerving zal de FPIM nog 491.008 aandelen van Fedimmo in handen hebben. De FPIM zal die zelfde dag deze aandelen inbrengen in de Vennootschap, die nieuwe aandelen van de Vennootschap zal uitgeven als vergoeding voor deze inbreng.

3. Waardering en vergoeding van de inbreng in natura

3.1 Bepaling en waardering van de inbreng in natura

De inbreng in natura waarvan sprake bestaat uit 491.008 aandelen op naam van categorie A van Fedimmo.

De Vennootschap en de FPIM zijn overeengekomen om voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van het aantal aandelen van de Vennootschap dat moet worden uitgegeven als vergoeding van deze inbreng, de respectieve intrinsieke waarden van de Vennootschap en van Fedimmo op 30 juni 2012 te hanteren. Deze waarden worden bepaald volgens het IFRS-referentiesysteem, met aftrek van 10% in beide gevallen.

Fedimmo voert haar boekhouding in Belgian GAAP. Er werden echter per 30 juni 2012 halfjaarlijkse rekeningen afgesloten volgens het IFRS-referentiesysteem (en werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de Commissaris van Fedimmo, de cvba Deloitte, vertegenwoordigd door mevrouw K. De Brabander en de heer R. Neckebroek, bedrijfsrevisoren).

De intrinsieke waarde van Fedimmo, volgens het IFRS-referentiesysteem, bedraagt 680.215.164,90 € op 30 juni 2012.

Na toepassing van de aftrek van 10%, komt het waarderingsbedrag dat wordt gebruikt om de waarde van de inbreng te bepalen op 612.193.648,41 €; de conventionele waarde van de inbreng door de FPIM van haar 491.008 aandelen van Fedimmo van categorie A ligt aldus op 30.609.682,42 €, of 62,34 € per Fedimmo-aandeel (in de wetenschap dat het kapitaal van Fedimmo vertegenwoordigd wordt door een totaal van 9.820.161 aandelen).

Ter informatie, de Vennootschap deelt mee dat hetzelfde waarderingsbedrag van de Fedimmo-aandelen werd aangemerkt voor de bepaling van de prijs waartegen de Vennootschap vandaag 230.148 Fedimmo-aandelen van de FPIM en 260.860 Fedimmo-aandelen van Sopima koopt.



3.2 Vergoeding van de inbreng

De inbreng van 491.008 Fedimmo-aandelen in de Vennootschap zal vergoed worden door de uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap.

Zoals hiervoor al werd vermeld in verband met de waardering van de inbreng, hebben de Vennootschap en de FPIM conventioneel de waarde van het aandeel van de Vennootschap, die dient te worden aangemerkt voor de bepaling van de ruilverhouding, als volgt vastgelegd: intrinsieke waarde (groepsaandeel) van de Vennootschap (in IFRS) op 30 juni 2012, min 10%, gedeeld door het aantal aandelen van de Vennootschap die momenteel in omloop zijn (17.517.150 aandelen). Het resultaat geeft de conventionele waarde van een Befimmo-aandeel om de ruilverhouding vast te leggen.

Uit de halfjaarlijkse rekeningen op 30 juni 2012, die werden opgesteld volgens het IFRS-referentiesysteem (en die onderworpen werden aan een beperkt nazicht door de Commissaris van de Vennootschap, de cvba Deloitte, vertegenwoordigd door mevrouw K. De Brabander en de heer R. Neckebroek, bedrijfsrevisoren) blijkt op die datum een intrinsieke waarde (groepsaandeel) van de Vennootschap van 1.003.153.394,22 €. Na aftrek van 10% komt het bedrag op 902.838.054,80 €, of, na deling door het aantal aandelen in omloop (17.517.150 aandelen), op een conventionele waarde van 51,54 € per aandeel van de Vennootschap.

Als vastgoedbevak moet de Vennootschap de voorwaarden naleven die opgelegd zijn door artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, in verband met de uitgiftes van effecten tegen een inbreng in natura.

In het bijzonder bepaalt artikel 13 § 2, 2° van dit Koninklijk Besluit betreffende de bepaling van de uitgifteprijs: *“de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventaris waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum”*.

De Raad van Bestuur moet er zich zodoende van vergewissen dat de conventionele waarde die tot de uitgifteprijs moet leiden, beantwoordt aan het voorschrift van artikel 13 §2, 2° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en bepaalde daartoe de twee waarden die in dit artikel worden genoemd:

- (a) De netto-inventariswaarde van de Vennootschap die wordt aangemerkt, is deze van 30 juni 2012 (en dateert dus niet van meer dan vier maanden vóór de uitgifte van nieuwe aandelen). De intrinsieke waarde van het aandeel op deze datum bedraagt 57,27 €;
- (b) Het gemiddelde van de slotkoersen op de beurs van het aandeel tijdens een periode van 30 kalenderdagen voorafgaand aan die dag (of dus van 3 september tot 2 oktober 2012) op de NYSE Euronext Brussels markt bedraagt 46,70 €.

De conventionele uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (51,54 €/aandeel) bedraagt dus niet minder dan de laagste waarde tussen de waarden (a) en (b).

Gezien het boekhoudkundig pari van 14,53 € (afgerond) zal elk nieuw uitgegeven aandeel tot een nominale verhoging van het kapitaal van 14,53 € (afgerond) leiden. Het saldo van de uitgifteprijs zal geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves, “uitgiftepremie” genaamd.



3

3.3 Ruilverhouding

De ruilverhouding is als volgt: in ruil voor de inbreng van 491.008 aandelen op naam van Fedimmo zullen aan de FPIM 593.901 nieuwe aandelen van Befimmo CommVA worden toegekend, met coupon nr. 23 aangehecht. Als aanvulling op de aandelen van de Vennootschap die aan de FPIM werden toegekend, zal deze laatste een totale opleg van 24,88 € ontvangen.

3.4 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.

4. **Kapitaalverhoging – Toegestaan kapitaal**

4.1 Om de inbreng in natura die onder bovenstaand punt 3 hierboven wordt beschreven, te vergoeden en om nieuwe aandelen uit te geven, zal de Raad van Bestuur het kapitaal van de Vennootschap verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, zoals door het artikel 9 van de statuten van de Vennootschap is toegestaan.

De toestemming om het kapitaal in één of meer keer te verhogen, onder meer met een inbreng in natura, 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 van 22 juni 2011, voor een duur van vijf jaar met ingang van 5 juli 2011.

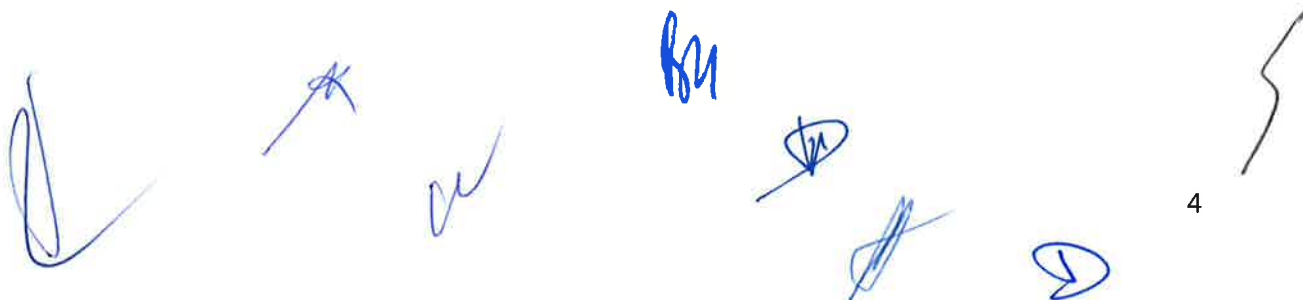
4.2 Krachtens de notariële akte die op 15 december 2011 werd opgemaakt, werd dit toegestane kapitaal een eerste keer benut in het kader van de toekenning van een voorschot op keuzedividend van 10.866.812,21 €. Als gevolg van deze verhoging bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 264.061.592,80 € en wordt het vertegenwoordigd door 18.175.440 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal beloopt 242.327.968,38 € vóór de uitvoering van de verrichting die in huidig verslag beschreven wordt.

4.3 De uit te voeren kapitaalverhoging om nieuwe aandelen van de Vennootschap uit te geven voor de vergoeding van de inbreng zal vandaag worden onderworpen aan een beslissing van de Raad van Bestuur en de uitvoering van deze beslissing, in de vorm van een notariële akte.

Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo CommVA zal van 264.061.592,80 € op 272.690.074,09 € worden gebracht en het aantal aandelen zal van 18.175.440 naar 18.769.341 aandelen gaan.

Het saldo van het toegestane kapitaal zal na huidige verrichting op 233.699.487,09 € komen.



4

5. Belang van de inbreng en van de kapitaalverhoging voor de Vennootschap

De Raad van Bestuur meent dat de verwerving van de 10% van het kapitaal van de vennootschap Fedimmo die de Vennootschap nog niet bezit (deels tegen betaling in speciën en deels tegen betaling in nieuwe aandelen van de Vennootschap, als vergoeding van de inbreng in natura van aandelen van Fedimmo door de FPIM in het kapitaal van de Vennootschap) in het belang van de Vennootschap is en dat deze verwerving de Vennootschap de controle voor 100% op Fedimmo zal geven. Ze zal zo tevens de enige begunstigde van het rendement van Fedimmo worden, wat tot een lichte positieve recurrente impact op de jaarlijkse EPRA earnings van de Vennootschap zal leiden.

De Vennootschap zal voortaan autonoom de werking van Fedimmo kunnen organiseren en deze aansluiten op de werking van de Vennootschap, om haar administratief, boekhoudkundig en fiscaal beheer te optimaliseren.

In het bijzonder – en naast de aankoop in speciën van 5% van het kapitaal van Fedimmo – is het voor de Vennootschap interessant om de overige 5% te verwerven via een inbreng in natura, omdat ze aldus vermijdt om ook deze “verwerving” in speciën te moeten vergoeden, wat de schuldenlast van de Vennootschap meer zou verhogen, terwijl hetzelfde resultaat bereikt wordt als ze de 10% tegen betaling in speciën verwerft. Daarnaast zal de verrichting het de Vennootschap mogelijk maken om voordeel te halen uit 100% van het operationeel resultaat van de gebouwen van Fedimmo.

6. Impact van de inbreng op de situatie van de vroegere aandeelhouders

De houder van de nieuwe aandelen van de Vennootschap die als tegenprestatie voor de inbreng zullen uitgegeven worden, zal hetzelfde stemrecht krijgen, in verhouding tot zijn aandelen, als de huidige aandeelhouders van de Vennootschap. Op basis van het totale aantal uitgegeven aandelen, zal de houder van de nieuwe aandelen van de Vennootschap een participatie in de Vennootschap van 3,16% van het kapitaal van de Vennootschap hebben.

Deze nieuwe aandelen van Befimmo CommVA zullen recht geven op het dividend over het lopende boekjaar (boekjaar 2012), terwijl Befimmo het volledige rendement van Fedimmo zal krijgen dat tijdens het lopende boekjaar wordt gegenereerd (boekjaar 2012).

Als alles voor het overige gelijk blijft, meent de Raad van Bestuur dat hij door de uitgifte van deze 593.901 nieuwe aandelen zijn vooruitzichten in verband met het dividend per aandeel over het boekjaar niet zal moeten wijzigen.

7. Waardering van de onroerende goederen van de Vennootschap

Overeenkomstig artikel 30 van het Koninklijk Besluit betreffende 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 per brief van 25 en 26 september 2012 bevestigd dat de algemene economische toestand en de staat van de onroerende goederen van de Vennootschap geen nieuwe waardering vereisten.



8. Verklaring in toepassing van artikel 18 van het Koninklijk Besluit betreffende vastgoedbevaks

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit betreffende de vastgoedbevaks, moet de Vennootschap de FSMA melden - en openbaar bekendmaken - dat bepaalde personen, die in artikel 18 §1 worden opgesomd, als tegenpartij optreden of enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting van de Vennootschap.

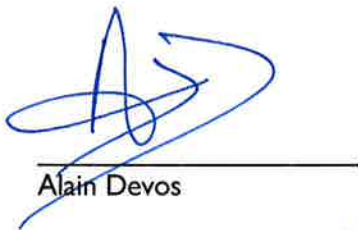
De Vennootschap verklaart dat, in dit geval, de FPIM, als aandeelhouder van Fedimmo, dochteronderneming van de Vennootschap, de tegenpartij is bij de uitgifte van nieuwe aandelen en dat zij een "vermogensvoordeel" haalt dat bestaat uit het verkrijgen van aandelen van de Vennootschap, in ruil voor de inbreng van aandelen van Fedimmo.

Niettemin is de voorgenomen verrichting, zoals in bovenstaand punt 5 wordt gesteld, in het belang van de Vennootschap en kadert in haar beleggingsbeleid. Daarnaast wordt ze uitgevoerd onder de normale marktvoorwaarden en verleent ze geen enkel bijzonder voordeel aan de aandeelhouder van haar dochteronderneming.

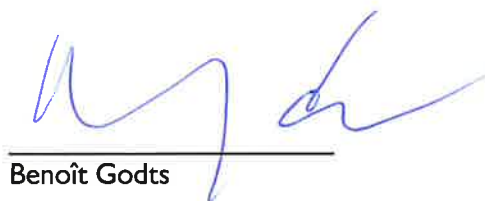
Opgemaakt te Brussel, op 3 oktober 2012



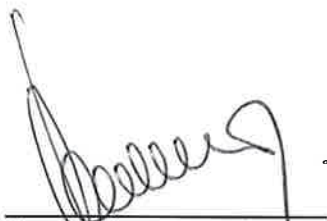
Benoît De Blicq



Alain Devos



Benoît Godts



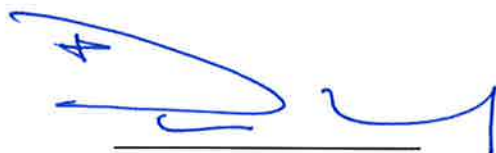
Marcus Van Heddeghem



Arcade Consult BVBA
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger,
André Sougné



Hugues Delpire



BVBA Etienne Dewulf
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Etienne Dewulf



Roude BVBA
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Jacques Rousseaux