

BEFIMMO
Naamloze vennootschap
Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Vennootschap die een openbaar beroep doet op het spaarwezen
Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
RPR – Brussel 0455.835.167

Wij hebben het genoegen u, overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen, het verslag voor te stellen met betrekking tot de fusie door overneming van de vennootschap Blue Tower Louise NV (hierna « BTL NV ») door de vennootschap Befimmo NV (hierna « Befimmo »).

Huidige operatie wordt uitgevoerd met inachtnaam van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die de fusie door overneming regelen en van de regelgeving die eigen is aan de vastgoedbevaks met betrekking tot een fusie.

I. VENNOOTSCHAPPEN DIE BIJ DE FUSIE BETROKKEN ZIJN

De volgende vennootschappen nemen deel aan de voorgestelde fusie :

A. Overnemende vennootschap : Befimmo

De naamloze vennootschap Befimmo, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945.

Befimmo werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de maatschappelijke benaming « WOLUWE GARDEN D » bij akte verleden door Meester Gilberte Raucq, Notaris te Brussel, op 30 augustus 1995, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder het nummer 950913-24.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 20 december 2012, volgens het proces-verbaal opgemaakt door Damien Hissette, Notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2013, onder het nummer 13010864.

Befimmo is ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0455.835.167 en geregistreerd onder het BTW-nummer 455.835.167.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 277.794.918,53 EUR, vertegenwoordigd door 19.120.709 aandelen zonder nominale waarde, die allemaal volledig volstort zijn.

Befimmo heeft het statuut van openbare vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed (vastgoedbevak) en wordt beheerd door de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het



koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, dat onder meer een aantal fiscale bepalingen bevat die afwijken van het gemeen recht.

Zij wordt hieronder de « overnemende vennootschap » of « Befimmo » genoemd.

B. De over te nemen vennootschap: BTL NV

De naamloze vennootschap Blue Tower Louise (hierna « BTL NV »), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel.

BTL NV werd opgericht volgens akte verleden door Louis Philippe Marcelis, Notaris te Brussel, op 12 juli 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2013, onder het nummer 12131653.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 23 augustus 2012 volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, Geassocieerd Notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 2012, onder het nummer 12162181.

BTL NV is ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0847.459.702 en geregistreerd onder het BTW-nummer 847.459.702.

Het kapitaal van BLT NV bedraagt 37.838.034,55 EUR en wordt vertegenwoordigd door 9.190.000 aandelen zonder nominale waarde, die in handen zijn van:

- Befimmo: 2.297.500 aandelen
- Fedimmo: 6.892.500 aandelen

Zij wordt hieronder de « over te nemen vennootschap » of « BTL NV ».

II. STAND VAN HET VERMOGEN

De stand van het vermogen van de betrokken vennootschappen die in aanmerking moet genomen worden om de eigenschappen van de verrichting te evalueren, is enerzijds de netto-inventariswaarde / de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van neerlegging van het fusievoorstel of van het fusiebesluit van Befimmo en anderzijds, de intrinsieke waarde van BTL NV op 18 april 2013.

Het vermogen van BTL, over te nemen vennootschap, bestaat in wezen uit een kantoorgebouw gelegen te Elsene (B-1050 Brussels), Louisalaan 326 (het gebouw « Blue Tower »)¹.

De toepasselijke referenties voor Befimmo wordt verduidelijkt in punt IV, 4, (a) hierna en de intrinsieke waarde van BTL NV wordt verder verduidelijkt in punt IV, 4, (b) hierna.

¹ Dit gebouw wordt in detail omschreven in het persbericht van Befimmo van 18 april 2013, beschikbaar op de internetsite van Befimmo : www.befimmo.be.



De jaarrekening van Befimmo per 31 december 2012 alsook de tussentijdse verklaring van Befimmo per 31 maart 2013 en de jaarrekening van BTL NV per 30 september 2012, alsook de boekhoudkundige staat van BTL NV per 18 april 2013, worden ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig artikel 697 van het Wetboek van vennootschappen.

III. VERANTWOORDING EN WENSELIJKHEID VAN DE VOORGENOMEN TRANSACTIE

Befimmo heeft samen met haar dochteronderneming Fedimmo de aandelen van BTL NV verworven.

De voorgenomen transactie heeft tot doel de structuur van de groep van Befimmo te vereenvoudigen en de beheerskosten te optimaliseren door het gezamenlijk aanhouden van alle aandelen BTL NV door Befimmo en haar dochteronderneming Fedimmo.

In het kader van de transactie zal Fedimmo titularis worden van de aandelen Befimmo.

IV. DE GEVOLGDE METHODES OM DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN VAST TE STELLEN

1. In overeenstemming met artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de raad van bestuur de te volgen methodes voor het vaststellen van de ruilverhouding van de aandelen onderzocht en dit, met inachtnaam van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

2. Vastgoedbevakreglementering

Ter herinnering, de bepalingen betreffende de fusie in de vastgoedbevakreglementering zijn de volgende in het kader van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010:

a) Inventaris en waardering door een deskundige

Overeenkomstig artikel 28 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, heeft Befimmo een inventaris opgesteld van haar vastgoed, alsook van het vastgoed van haar dochterondernemingen (inventaris van 31 maart 2013, gepubliceerd op 16 mei 2013).

Voor wat betreft de verplichting om overeenkomstig artikel 30 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 de reële waarde van het vastgoed te schatten, heeft Befimmo op 16 mei 2013, in haar tussentijdse verklaring van 31 maart 2013, de reële waarde gepubliceerd van het vastgoed dat zijzelf en haar dochterondernemingen aanhouden.



3

Overeenkomstig voormeld artikel 30, hebben de deskundigen op 18 juni 2013 bevestigd dat de algemene economische situatie en de staat van het vastgoed geen nieuwe waardering vereisen.

b) Waarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding

Overeenkomstig artikel 13, §§2 en 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, moet rekening gehouden worden met de volgende elementen voor de berekening van de ruilverhouding:

- (i) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van het fusiebesluit; en
- (ii) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De uitgiftewaarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding mag niet lager zijn dan de laagste waarde van de bedoelde waarden onder (i) en (ii) hierboven.

c) Datum van de algemene vergaderingen

Artikel 13, §§ 2 en 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 nodigt uit om de datum van de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de fusie, te vermelden. Zoniet moet ze in ieder geval plaatsvinden binnen de vier maanden vanaf de datum waarop het fusievoorstel neergelegd werd.

De algemene vergaderingen van aandeelhouders van Befimmo en BTL NV zullen plaatsvinden op maandag 19 augustus 2013. Voor zover een nieuwe oproeping nodig zou zijn omdat het aanwezigheidsquorum en/of de vereiste vertegenwoordiging van het maatschappelijk kapitaal voor de eerste algemene vergadering niet zou voldaan zijn, zal een tweede buitengewone algemene vergadering worden opgeroepen om plaats te vinden op vrijdag 6 september 2013.

3. Methode

Befimmo heeft gekozen voor een berekening van de ruilverhouding op basis van de netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel (namelijk, op 20 juni 2013) en werd per 31 maart 2013 vastgesteld.

Deze waarde lijkt haar in deze de meest stabiele referentiewaarde te zijn en de methode die erin bestaat om deze waarde te vergelijken met de gecorrigeerde intrinsieke waarde van BTL SA, lijkt bijgevolg de meeste adequate te zijn, gelet op de specificiteit van de sectoractiviteit van Befimmo.



4

4. De netto-inventariswaarde en de intrinsieke waarde van de aandelen van de te fuseren vennootschappen per 31 maart and 18 april 2013 (in EUR)

a. De netto-inventariswaarde van Befimmo per 31 maart 2013

Het geconsolideerde netto-actief van Befimmo dat op basis van het IFRS-referentiesysteem werd bepaald, bedraagt op 31 maart 2013, 1.023,3 millions EUR en bedraagt, op basis van de 18.483.338 aandelen in omloop per 31 maart 2013, € 55,36 per aandeel.

De netto-inventariswaarde van Befimmo per 31 maart 2013 werd gepubliceerd op 16 mei 2013.

De gemiddelde slotkoers van het aandeel Befimmo gedurende de laatste dertig kalenderdagen voorafgaand aan dit voorstel bedraagt 50,30 EUR en ligt lager dan de netto-inventariswaarde.

b. Gecorrigeerde intrinsieke waarde van BTL NV per 18 april 2013

De waarde van het geherwaardeerd netto-actief van BTL SA per 18 april 2013 bedraagt € 39.020.274,01. Deze waarde werd vastgesteld op basis van het boekhoudkundig BGAAP netto-actief van de vennootschap, dat gecorrigeerd werd ten einde rekening te houden met de herwaardering van het vastgoed aan haar reële waarde op basis van de op 18 april 2013 door een onafhankelijke expert gerealiseerde expertise.

Deze correctie drong zich op om de vergelijkbaarheid te verzekeren van de referentiewaarden in het kader van de methode gekozen voor de berekening van de ruilverhouding.

Op basis van de 9.190.000 bestaande aandelen, bedraagt de intrinsieke waarde van het aandeel BTL NV 4,25 EUR/aandeel.

V. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN EN OPLEG

Bijgevolg stellen de raad van bestuur van Befimmo en de raad van bestuur van BTL NV voor om, op basis van de niet-afgeronde intrinsieke waarden per aandeel indachtig, de ruilverhouding als volgt vast te leggen: 13,03877 gewone aandelen van de over te nemen vennootschap voor één aandeel van de overnemende vennootschap.

Bovendien zal Befimmo een opleg moeten betalen aan Fedimmo ten bedrage van € 51,17.

De raad van bestuur van Befimmo en de raad van bestuur van BTL NV zijn van oordeel dat zij, door het vastleggen van deze ruilverhouding, op een evenwichtige manier tegemoet



5



komen aan de rechten en belangen van de aandeelhouders van BTL NV en aan deze van de aandeelhouders van Befimmo.

VI. UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

Aangezien Befimmo reeds aandeelhouder is van BTL NV ten belope van 2.297.500 aandelen op de 9.190.000 bestaande aandelen, moeten er, overeenkomstig artikel 703, § 2 van het Wetboek van vennootschappen, geen nieuwe aandelen uitgegeven worden ten belope van de reeds aangehouden aandelen.

Derhalve zal het aan de algemene vergadering van Befimmo worden voorgesteld om 528.615 nieuwe gewone aandelen uit te geven, zonder vermelding van de nominale waarde, uitsluitend ten gunste van de andere aandeelhouder van BTL NV, namelijk Fedimmo, in ruil voor de aandelen die deze vennootschap aanhoudt in BTL NV (6.892.500 aandelen BTL NV).

De regels omtrent kruisparticipaties zullen van toepassing zijn op Fedimmo, wanneer ze aandelen Befimmo zal bezitten.

VII. ANDER VOORWAARDEN VAN DE FUSIE

A. Datum vanaf wanneer de aandelen recht geven om deel te nemen in de winst

De nieuwe aandelen zullen in het volledige bedrijfsresultaat van het boekjaar 2013 deelnemen.

B. Datum vanaf wanneer de fusie vanuit boekhoudkundig oogpunt zal in werking treedt

De verrichtingen van de over te nemen vennootschap worden vanuit boekhoudkundig oogpunt beschouwd voor rekening van de overnemende vennootschap te zijn uitgevoerd vanaf de dag volgende de datum van de totstandkoming van de fusie om 0h00 uur.

C. Specifieke voordelen voor de bestuurders en vergoeding van de commissarissen

1. De raad van bestuur van Befimmo en de raad van bestuur van BTL NV krijgen geen enkel bijzonder voordeel toegekend wegens de fusie.
2. Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Mevrouw Kathleen De Brabander en de heer Rik Neckerbroeck, bedrijfsrevisoren, gezamenlijk handelend, werd belast met de opmaak van het verslag zoals bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van vennootschappen voor de over te nemen vennootschap en de overnemende vennootschap.

De bijzondere vergoeding die toegekend wordt aan de commissaris voor de opmaak van het schriftelijk rapport over het fusievoorstel, zoals bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van vennootschappen, werd vastgelegd op 10.140 EUR voor Befimmo en op 10.140 EUR voor BTL NV, d.w.z. een totaal van 20.280 EUR.

VIII. GEVOLGEN VAN DE FUSIE

1. BTL NV zal overgenomen worden door Befimmo na afloop van de voorgestelde fusie.

In overeenstemming met artikel 682 van het Wetboek van Vennootschappen zal de fusie van rechtswege en gelijktijdig de volgende gevolgen hebben:

- (i) de hele activa en passiva van de over te nemen vennootschap zullen overgedragen worden aan de overnemende vennootschap;
- (ii) de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap, andere dan Befimmo (meer bepaald Fedimmo), zullen van rechtswege aandeelhouder worden van de overnemende vennootschap;
- (iii) de over te nemen vennootschap zal ophouden te bestaan als gevolg van een ontbinding zonder vereffening.

2. Het volledige vermogen van BTL NV zal overgedragen worden aan Befimmo, zowel het actief als het passief.

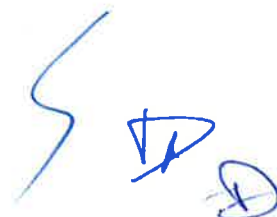
3. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zal verhoogd worden met 7.679.974,67 EUR tot 285.474.893,20 EUR en 528.615 nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden in ruil voor de 6.892.500 aandelen van BTL NV, die Fedimmo bezit.

4. De transactie zal een verhoging met zich meebrengen van het aantal aandelen ten belope van 528.615, en het stemrecht van de op heden bestaande aandelen wordt herleid tot 97,31 % van het totaal aantal aandelen na fusie, rekening houdend met de in omloop gebrachte eigen aandelen.

5. Het geconsolideerde netto-actief van Befimmo na fusie zou, na de plaatsing van de nieuwe aandelen, 1.052.538.739,53 EUR bedragen en de netto-inventariswaarde na fusie zou 55,36 EUR zijn, in vergelijking met respectievelijke 1.203.273.534,02 EUR en 55,36 EUR vóór de transactie.

6. Elk aandeel zal recht geven op 1/19.649.324 van de winst in plaats van 1/19.120.709 per 31 maart 2013.

IX. TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 19 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT MET BETREKKING TOT DE VASTGOEDBEVAKS



Overeenkomstig het artikel 19 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, zal het artikel 18 van datzelfde besluit, dat specifieke regels voorziet met betrekking tot het voorkomen van belangenconflicten wanneer een openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen voornemens is een verrichting uit te voeren met een verbonden partij, niet van toepassing zijn. Dit omdat de inschrijving op de aandelen van Befimmo NV door haar dochtervennootschap Fedimmo NV in het kader van de voorgenomen verrichting gerealiseerd zal worden overeenkomstig de fusieprocedure en onderworpen is aan een beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak.

X. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN VAN HET VERMOGEN NA HET OPSTELLEN VAN HET FUSIEVOORSTEL

De raad van bestuur van Befimmo is voornemens over te gaan tot een kapitaalverhoging door een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal op of rond 10 juli 2013.

Wanneer deze kapitaalverhoging wordt uitgevoerd vóór de fusie zal zij de volgende gevolgen hebben voor het vermogen van Befimmo:

1. Het kapitaal van Befimmo zal verhoogd worden met 29.595.059,86 EUR om 307.389.978,39 EUR te bedragen en 2.037.037 nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden.
2. Elk aandeel zal recht geven op 1/21.157.746 van de winst (verhoogt door het feit van de transactie) in plaats van 1/19.120.709 vóór de transactie.
3. Elk aandeel zal recht geven op 1/21.157.746 van de stemrechten (in plaats van 1/19.120.709 vóór de transactie).
4. Gelet op de situatie per 31 maart 2013, zou het geconsolideerd netto actief van Befimmo na de inbreng 1.133.073.534,02 EUR bedragen en de netto inventariswaarde per aandelen na de inbreng zou 55,22 EUR zijn, in vergelijking met respectievelijk 1.023.273.534,02 EUR en 55.36 EUR vóór de transactie.

Derhalve zal de fusie, gelet op de gegevens per 31 maart 2013 en de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura zoals hiervoor beschreven, de volgende gevolgen hebben:

1. Het kapitaal van Befimmo zal verhoogd worden met 7.679.974,67 EUR om 315.069.953,06 EUR te bedragen en 528.615 nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden in ruil voor de 6.892.500 aandelen van BTL NV die Fedimmo bezit.
2. Elk aandeel zal recht geven op 1/21.686.361 van de winst in plaats van 1/21.157.746 op dit ogenblik.



3. De transactie zal leiden tot een verhoging van het aantal aandelen met 528.615, en het stemrecht van de nu bestaande aandelen gebracht zal worden op 97,56 % van het totaal van de aandelen na fusie, rekening houdend met de in omloop gebrachte eigen aandelen.
4. Het netto-actief van Befimmo na de fusie zou, na de plaatsing van de nieuwe aandelen, 1.162.338.739,53 EUR bedragen en de netto inventariswaarde na de fusie zou 55.22 EUR zijn, vergeleken met respectievelijk 1.133.073.534,02 EUR en 55.22 EUR vóór de transactie.

Deze kapitaalverhoging van Befimmo NV door een inbreng in natura zal geen invloed hebben op de berekening van de ruilverhouding.

Opgemaakt te Brussel, op 10 Juli.

Voor Befimmo,



BVBA BBDB, vertegenwoordigd
door haar vaste vertegenwoordiger,
dhr. Benoît De Blicke
Hoedanigheid : Gedelegeerd
bestuurder



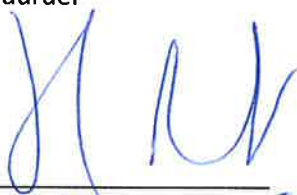
Naam : BVBA Alain Devos,
vertegenwoordigd door haar
vaste vertegenwoordiger, dhr.
A. Devos
Hoedanigheid : Voorzitter van
de Raad van Bestuur



Arcade Consult BVBA,
vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger dhr. André Sougné,
Bestuurder



MarcVH-Consult BVBA, vertegenwoordigd
door haar vaste vertegenwoordiger dhr.
Marcus Van Heddeghem, Bestuurder



Mevr. Sophie Goblet, Bestuurder



Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd
door haar vaste vertegenwoordiger dhr.
Etienne Dewulf, Bestuurder



Dhr. Benoît Godts, Bestuurder