

BEFIMMO

Naamloze vennootschap
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Vennootschap die een openbaar beroep doet op het spaarwezen
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel
RPR – Brussel 455.835.167

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR BETREFFENDE DE BEOOGDE KAPITAALVERHOOGING BIJ WIJZE VAN INBRENG IN NATURA IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Wij hebben het genoeg om u, overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, het verslag voor te stellen betreffende de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal van Befimmo NV (hierna « Befimmo » of de « Vennootschap »).

Deze verrichting wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de bijzondere regelgeving betreffende vastgoedbevaks die een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura regelen.

I. BEOOGDE KAPITAALVERHOOGING

De Raad van bestuur wenst het kapitaal van de Vennootschap op haar vergadering van 10 juli 2013 te verhogen door de inbreng van de volle eigendom van een gebouw gelegen te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 (hierna het « Gebouw ») door de naamloze vennootschap AXA Belgium met maatschappelijke zetel te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 404.483.367 (hierna « Axa Belgium »).

Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken. Het bestaat uit ongeveer 58.000 m² kantoren, 1.500 m² archieftruimte en 500 parkeerplaatsen en is volledig verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum) voor een vaste resterende looptijd van 16,5 jaar¹.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van het toegestaan kapitaal in overeenstemming met de artikelen 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en artikel 8 van de statuten van de Vennootschap. De machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal met een bedrag van 253.194.780,59 EUR werd hernieuwd, voor de laatste keer, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 22 juni 2011 voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de algemene vergadering van 22 juni 2011, zijnde 5 juli 2011.

Het toegestane kapitaal is sinds die datum aangewend als volgt:

¹ Federale Overheidsdienst Financiën.



Op grond van de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011	253.194.780,59 EUR
Aanwending van het toegestaan kapitaal op 24 november 2011 (princiepbesluit om een keuzedividend uit te keren – inbreng van een schuldvordering met betrekking tot een dividend) en op 15 december 2011 (vaststelling van de inschrijvingen en wijziging van de statuten)	-10.866.812,21 EUR
Aanwending van het toegestane kapitaal op 3 oktober 2012 (inbreng door de FPIM van 491.008 aandelen van de vennootschap Fedimmo)	-8.628.481,29 EUR
Aanwending van het toegestane kapitaal op 19 december 2012 (keuzedividend – inbreng van een schuldvordering met betrekking tot een dividend)	-5.104.844,44 EUR
Resterende toegestane kapitaal	228.594.642,65 EUR

II. EVALUATIEMETHODE

De waarde van het Gebouw werd bij overeenkomst bepaald op 110 miljoen EUR, wat aansluit bij de reële waarde die een onafhankelijke vastgoedexpert bepaalde.

De raad van bestuur heeft als waarderingsmethode de discounted cash flow methode (“DCF”) gekozen. Deze bestaat uit de actualisatie van de toekomstige stromen van netto inkomsten die gegenereerd worden door de lopende huurovereenkomst en van de geschatte restwaarde van het gebouw na afloop van deze huurovereenkomst.

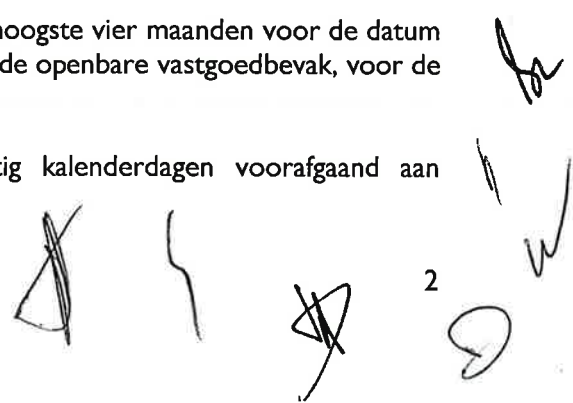
De raad van bestuur acht dit in casu de meest geschikte waarderingsmethode. Deze methode is geschikt als het gaat om het waarden van gebouwen die over een bezetting van 100% van de oppervlakte beschikken voor een relatief lange resterende looptijd (16,5 jaar voor het huidige gebouw).

III. UITGIFTEPRIJS

A. Regelgeving betreffende vastgoedbevaks

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

- (i) een netto inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevaks, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging;
- (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.



De waarde van de uitgifte voor de berekening van de uitgifteprijs mag niet lager zijn dan de laagste waarde van de waarden zoals opgesomd onder (i) en (ii) hierboven.

B. Werkwijze

De raad van bestuur heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale waarde van de uitgifte, de datum van de ondertekening van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 18 juni 2013. Op die datum is de referentie-netto inventariswaarde gelijk aan de netto inventariswaarde per 31 maart 2013, die gepubliceerd werd op 16 mei 2013, zijnde 55,36 EUR per aandeel en de gemiddelde slotkoers bedraagt 50,68 EUR per aandeel.

De Raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te stellen op 54,00 EUR per aandeel (afgerond), boven de reglementaire minimumprijs waarvan de berekening hieronder opgenomen is.

Het geconsolideerde netto actief van Befimmo, dat bepaald is op basis van de IFRS-regels, bedraagt 1.023,3 EUR miljoen op 31 maart 2013.

IV. UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

De Raad van bestuur heeft het aantal uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng van het Gebouw bepaald door de conventionele waardering van de inbreng van het Gebouw te delen door de conventionele uitgifteprijs bepaald in paragraaf III, B.

Bijgevolg wordt de uitgifte beoogd van 2.037.037 nieuwe Befimmo aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/21.157.746 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van AXA Belgium.

De nieuwe aandelen laten toe om deel te nemen in de winst van het lopende boekjaar als andere bestaande aandelen van Befimmo. Ze genieten dus van hetzelfde recht op het volledige dividend van het boekjaar als de andere bestaande aandelen van Befimmo.

Uit wat voorafgaat, volgt dat na de inbreng van het Gebouw, het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zal toenemen met 29.595.059,86 EUR, door de uitgifte van 2.037.037 nieuwe Befimmo aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde en met dezelfde rechten en voordelen, als de andere bestaande aandelen van Befimmo. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo stijgt van 277.794.918,53 EUR naar 307.389.978,39 EUR en de sectie betreffende eigen vermogen genaamd "Uitgiftepremie" stijgt van 548.168.208,98 naar 628.573.149,12, terwijl het aantal Befimmo aandelen stijgt van 19.120.709 naar 21.157.746.

Befimmo zal de toelating vragen tot de verhandeling van de nieuw uitgegeven aandelen op NYSE Euronext Brussel in overeenstemming met artikel 20 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. From left to right, there is a signature that looks like 'be', a large stylized signature, a smaller signature, a vertical line, and a signature that looks like 'D' followed by another signature. To the right of these is a small circle with a vertical line through it, and the number '3'.

V. BELANG VAN DE INBRENG EN VAN DE BEOOGDE KAPITAALVERHOOGING

Als vastgoedbevak beoogt Befimmo de investering in vastgoed, voornamelijk de aankoop van onroerende goederen. Bovendien is de investeringsstrategie van Befimmo duidelijk gericht op het investeren in kantoorgebouwen die verhuurd worden op lange termijn aan de openbare overheid. Het Gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige inbreng, heeft deze kenmerken.

Ten slotte is de beoogde kapitaalverhoging in het belang van Befimmo, aangezien zij zal resulteren in een verhoging van het eigen vermogen van de Vennootschap, zodat haar schuldgraad zal verbeteren, en aangezien zij de waarborg van derden zal versterken.

De kapitaalverhoging zal haar ook in staat stellen een aanzienlijke investeringscapaciteit op te bouwen.

Om deze redenen is de beoogde verrichting in overeenstemming met het maatschappelijk doel van de Vennootschap en in haar belang.

VI. GEVOLGEN VAN DE INBRENG EN VAN DE KAPITAALVERHOOGING

1. Befimmo zal volle eigenaar worden van het gebouw in overeenstemming met de beoogde verrichting.
2. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zal verhoogd worden met 29.595.059,86 EUR tot 307.389.978,39 EUR en 2.037.037 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven in ruil voor de inbreng.
3. Op basis van de situatie per 31 maart 2013 en rekening houdend met de inbreng en met de desbetreffende transactiekosten, zou het geconsolideerde netto actief van Befimmo na inbreng 1.133.073.534,02 EUR bedragen en de netto inventariswaarde per aandeel zou 55,22 EUR bedragen, ten opzichte van 55,36 EUR voorafgaand aan de verrichting.
4. De verrichting brengt een verhoging van het aantal aandelen mee van 2.037.037, het stemrecht van de bestaande aandelen wordt gereduceerd tot 90,37 % van het totaal aantal aandelen na de kapitaalverhoging.
5. Elk aandeel zal recht geven op 1/21.157.746 van de winst (verhoogd als gevolg van de verrichting) in plaats van 1/19.120.709 voor de transactie.
6. Het toegestaan kapitaal wordt aangewend voor een bedrag van 29.595.059,86 EUR. Het resterende toegestaan kapitaal zal daarom 198.999.582,79 EUR bedragen.

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

De commissaris van Befimmo heeft het rapport zoals voorzien in artikel 602, § 1^{er} van het Wetboek van vennootschappen voorbereid. Het onderhavige rapport is in overeenstemming met de conclusies van het verslag van de commissaris van de Vennootschap.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and the number 4.

VIII. WAARDERING VAN DE DESKUNDIGE

In overeenstemming met artikel 30 van het koninklijk besluit van 7 december 2010, dient er telkens wanneer de openbare vastgoedbevak overgaat tot een nieuwe uitgifte van aandelen, een nieuwe waardering van het vastgoedvermogen van de vastgoedbevak te gebeuren.

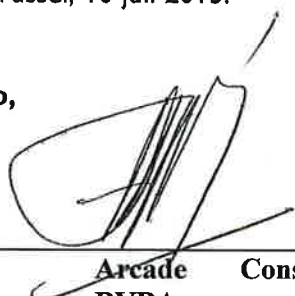
Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De reële waarde van het geconsolideerde vastgoedportfolio van Befimmo werd voor de laatste keer gewaardeerd op 31 maart 2013.²

In dit verband hebben de vastgoeddeskundigen op 18 juni 2013 bevestigd dat er gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Befimmo, geen nieuwe waardering vereist is.

Opgemaakt te Brussel, 10 juli 2013.

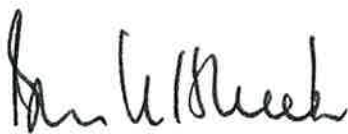
Voor Befimmo,



Naam: Arcade Consult BVBA,

vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. André Sougné

Hoedanigheid: Bestuurder



Naam: BDB Management BVBA,
vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Benoît De Blicq

Hoedanigheid: Gedelegeerd bestuurder

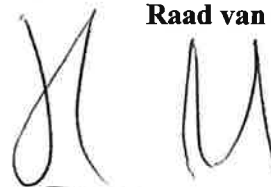


Naam: Alain Devos BVBA,

vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Alain Devos

Hoedanigheid: Voorzitter van de Raad van Bestuur

:

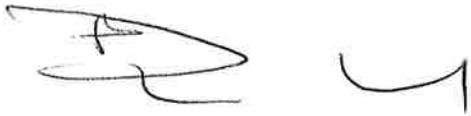


Naam: Mevr. Sophie Goblet

Hoedanigheid: Bestuurder

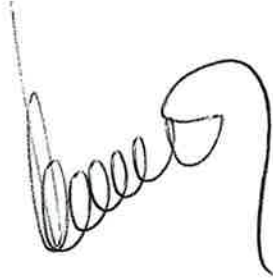
² En op 18 april 2013, wat betreft het gebouw Blue Tower, tengevolge van de overname van Blue Tower Louise NV.

W



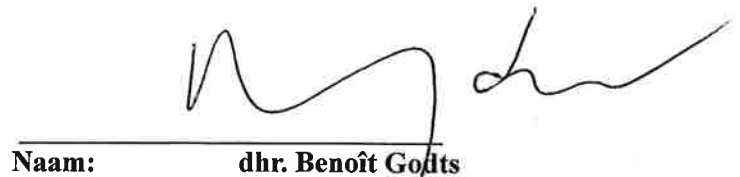
Naam: Etienne Dewulf
BVBA,
vertegenwoordigd
door haar vaste
vertegenwoordiger
dhr. Etienne
Dewulf

Hoedanigheid: Bestuurder



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

Hoedanigheid: Bestuurder



Naam: dhr. Benoît Godts

Hoedanigheid: Bestuurder

