

**BEFIMMO**  
**Naamloze Vennootschap**  
**Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht**  
**Waversesteenweg 1945 – 1160 Brussel**  
**Ondernemingsnummer: 0455.835.167 (RPR Brussels)**  
**(de “Vennootschap”)**

**Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur van 20 november 2014**  
**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 heeft op 12 november 2014 beslist om in december 2014 een voorschot op het dividend uit te keren.

Deze Raad van Bestuur heeft voor de aandeelhouders van de Vennootschap dit bijzonder verslag opgesteld in verband met het voorstel om over te gaan tot een kapitaalverhoging van de Vennootschap, in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van de inbreng in natura van alle of een deel van de nettodividendvorderingen 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 en zet enerzijds het belang uiteen voor de Vennootschap van de inbrengen van voormelde vorderingen en belicht anderzijds de redenen waarom de Raad van Bestuur, in voorkomend geval, afwijkt van de besluiten van het verslag van de commissaris.

Dit verslag moet samengelezen worden met het verslag dat de Commissaris van de Vennootschap opgesteld heeft (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

Zoals aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013, bedraagt het totaalbedrag van het vooropgestelde dividend van het boekjaar 2014 3,45 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep. De Raad van Bestuur heeft op 12 november 2014 beslist – overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen – om tijdens het boekjaar 2014, dat afgesloten wordt op 31 december 2014, een voorschot op het dividend van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep<sup>1</sup> uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend van 1,9425 € (op basis van een roerende voorheffing van 25%). Bij de berekening van dit bedrag werd rekening gehouden met de

---

<sup>1</sup> De Raad van Bestuur heeft besloten om het dividendrecht op de aandelen die de groep bezit, te schrappen. De normaal aan deze aandelen verbonden uitkeerbare winst wordt verdeeld over de andere aandeelhouders en is inbegrepen in het bedrag van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep.

  
1

eventuele uitgifte, vóór de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend, van 186.853 nieuwe aandelen door de Vennootschap als tegenprestatie voor de inbreng door AXA Belgium SA van het zakelijke erfpachtrecht op één in Brussel gelegen gebouw<sup>2</sup>.

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

Het voorschot op het dividend wordt uitbetaald op voorlegging van coupon nr. 27.

De Raad van Bestuur wenst de aandeelhouders de volgende keuzemogelijkheden te geven:

- het aan hun aandelen verbonden dividend in contanten te ontvangen;
- hun dividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;
- een combinatie van deze twee mogelijkheden.

De aandeelhouders moeten hun keuze maken tijdens de zogenoemde optieperiode die aanvangt op 1 en eindigt op 12 december 2014 (16u00 CET). De aandeelhouders die hun keuze niet kenbaar maken tijdens deze periode, krijgen hun voorschot op het dividend in contanten.

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

Het zal niet mogelijk zijn om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven, want deze coupon zal niet op de beurs genoteerd zijn en het aandeel van Befimmo NV zal "ex-coupon" noteren vanaf 27 november 2014.

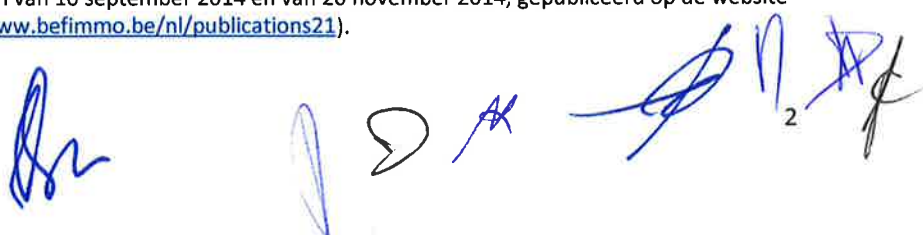
De aandeelhouders die niet over een aantal coupons nr. 27 beschikken om te kunnen inschrijven op een rond aantal nieuwe aandelen, kunnen de inbreng van hun vordering tot dividenduitkering niet aanvullen met een inbreng in contanten. Voor het saldo van coupons nr. 27 waarover ze eventueel beschikken, ontvangen de aandeelhouders het voorschot op het dividend in contanten.

Het voorschot op het dividend (zij het in contanten, in nieuwe aandelen of een combinatie van beide), wordt betaald vanaf 19 december 2014.

### 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 dit is toegestaan volgens artikel 7 van de statuten van de Vennootschap. De toestemming om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, en met name door de inbreng van het dividendrecht (overeenkomstig artikel 10.2 van de statuten van de Vennootschap), a rato van maximaal 253.194.780,59 € werd aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap verleend bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap dd. 22 juni 2011 voor een duur van vijf jaar met ingang vanaf 5 juli 2011. Het niet-gebruikte saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op heden 193.531.933,05 €.

<sup>2</sup> Gelieve in dit verband de persberichten van 10 september 2014 en van 20 november 2014, gepubliceerd op de website van Befimmo, te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/publications21>).



De lopende verrichting die voorafgaand aan de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend zou moeten plaatsvinden, te weten de inbreng door AXA Belgium NV van het erfpachtrecht op één in Brussel gelegen onroerende goed, zal een maximale impact van 2.714.690,86 € hebben op het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal. Zodoende zal het niet-gebruikt saldo van het toegestaan kapitaal volstaan om de uitkering van een keuzedividend te voltrekken. De impact van de inbreng door AXA Belgium NV (meer bepaald op de aanwending van het toegestaan kapitaal, het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen) zal gepubliceerd worden op het moment waarop die inbreng gerealiseerd wordt.

De impact van het keuzedividend op het beschikbare bedrag van het toegestane kapitaal, zal afhangen van het aantal aandeelhouders die ervoor opteren om hun recht op de uitkering van een dividend in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap en zal pas bekend worden op het einde van de keuzeperiode voor de aandeelhouders. Ze zal op dat moment gepubliceerd worden.

Indien alle aandeelhouders er evenwel voor zouden kiezen om hun recht op dividendumuitkering in het kapitaal van de Vennootschap in te brengen, zou het aantal aandelen van de Vennootschap toenemen van 22.062.701 naar 22.973.361<sup>3</sup>, wat het aantal aandelen met 910.660 zou verhogen.

Het kapitaal van de Vennootschap van € 320.537.602,80 zou dan met € 13.230.509,42<sup>4</sup> verhoogd worden en bijgevolg € 333.768.112,22 bedragen, terwijl het saldo van de inbreng van het recht op uitkering van een netto-dividend (voor een bedrag van € 31.664.043,36) opgenomen zou worden in de post "Uitgiftepremies". In diezelfde hypothese zou het saldo van het toegestaan kapitaal, dat na deze verrichting beschikbaar is, € 180.301.423,63 bedragen.

De beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van de keuzedividend (ten belope van het hierboven genoemde maximumbedrag) zal op heden het voorwerp uitmaken van een notariële akte. Op 16 december 2014 zal de daadwerkelijke kapitaalverhoging eveneens bij notariële akte verleden worden.

#### 4. Waardering en vergoeding van de inbrengen in natura

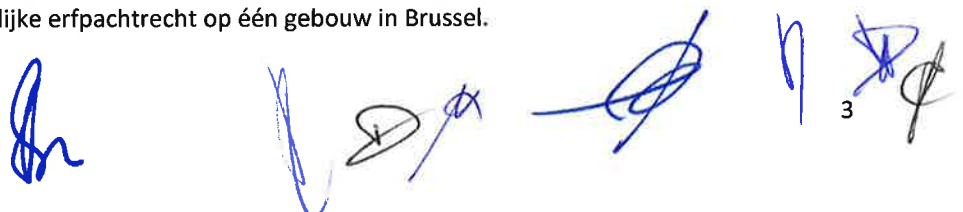
##### 4.1 Identificatie en waardering van de inbrengen in natura

De betrokken inbrengen in natura hebben betrekking op de vorderingen tot uitkering van het voorschot op het dividend van de aandeelhouders, die gekoppeld zijn aan coupon nr. 27 van het aandeel Befimmo NV (ISIN-code: BE0003678894).

Overeenkomstig de gangbare waarderingsmethodes zullen de vorderingen tot uitkering van het nettodividend jegens de Vennootschap, die in het kapitaal van de Vennootschap zullen worden ingebracht, gewaardeerd worden aan hun nominale waarde van 1,9425 € netto (op basis van een roerende voorheffing van 25%).

<sup>3</sup> Dit aantal aandelen houdt rekening met de eventuele uitgifte door de Vennootschap, voor de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend, van 186.853 nieuwe aandelen als tegenprestatie voor de inbreng door AXA Belgium NV van het zakelijke erfpachtrecht op één gebouw in Brussel.

<sup>4</sup> Dit bedrag houdt rekening met de eventuele uitgifte door de Vennootschap, voor de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend, van 186.853 nieuwe aandelen als tegenprestatie voor de inbreng door AXA Belgium NV van het zakelijke erfpachtrecht op één gebouw in Brussel.



3

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. Dit verschil zal het in contanten worden uitbetaald.

De verwerking van de specifieke situatie van de aandeelhouders die kunnen genieten van een vrijstelling of vermindering van de roerende voorheffing wordt beschreven in paragraaf 3.11 "Fiscale gevolgen" van de Informatienota betreffende het keuzedividend.

#### 4.2 Vergoeding van de inbrengen

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

Krachtens artikel 10.2 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 26, §2, laatste alinea van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en artikel 10.4 van de statuten de voorwaarden die artikel 26, §2 van de GVV-Wet oplegt voor inbrengen in natura, niet van toepassing zijn in dit geval, aangezien het gaat om de inbreng van het recht op dividenduitkering 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 slotkoersen van het aandeel tijdens de referentieperiode (van 10 november 2014 tot 19 november 2014) op Euronext Brussels, verminderd met de waarde van het brutodividend van 2,59 € per aandeel niet aangehouden door de groep.

Het resultaat van deze formule wordt vervolgens naar beneden afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van 1,9425 €. Het resultaat van deze afronding dient als basis voor de bepaling van de ruilverhouding (aantal noodzakelijke coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel) en leidt tot een uitgifteprijs van 58,275 € die een disagio van -2,04 % bedraagt (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers gedurende de referentieperiode verminderd met het voorschot op brutodividend, of 59,49 €).

Rekening houdend met de nettowaarde van het aandeel op 30 september 2014, namelijk 55,74 €, ligt de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen boven deze nettowaarde.

Rekening houdend met een boekhoudkundig pari van 14,528484 € (afgerond), zal elk nieuw uitgegeven aandeel leiden tot een nominale kapitaalverhoging van 14,528484 € (afgerond). Het saldo van de uitgifteprijs zal geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves "uitgiftepremie" genaamd.

Coupon nr. 28, dat aan elk nieuw aandeel zal gehecht zijn dat uitgegeven wordt als vergoeding voor de inbreng van de vordering tot dividenduitkering, zal recht geven op het dividendsaldo over het boekjaar 2014 dat in voorkomend geval zal toegekend worden door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2015.

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

veronderstelling dat 99% van de aandeelhouders beslissen om hun dividendvorderingen in te brengen in het kapitaal van Befimmo, zal een bestaande aandeelhouder, die 1% van het kapitaal aanhield voor de operatie, en die zijn vordering niet heeft ingebracht in het kapitaal, een verwatering van ongeveer 3,1% van zijn stem-, voorkeur- en financiële rechten ondergaan.

#### 4.3 Ruilverhouding

De ruilverhouding coupons nr. 27/nieuw aandeel is als volgt:

In ruil voor de inbreng van 30 vorderingen tot dividenduitkering (vertegenwoordigd door 30 coupons nr. 27), krijgt de aandeelhouder een nieuw aandeel Befimmo NV toegewezen, voorzien van een coupon nr. 28.

#### 4.4 Verslag van de Commissaris

Onderhavig bijzonder verslag moet samengelezen worden met het verslag dat de commissaris van de Vennootschap opgesteld heeft 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 Vennootschap bij de inbrengen en de kapitaalverhoging**

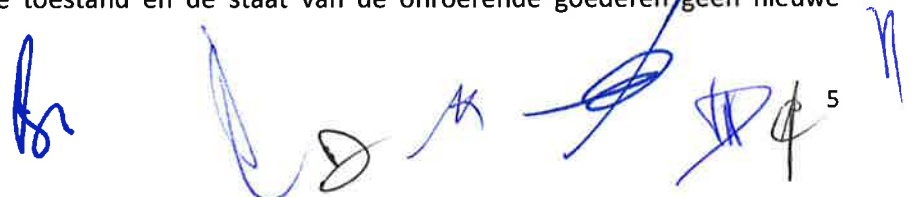
De Raad van Bestuur meent dat de storting van het voorschot op het dividend in de vorm van een keuzedividend in het belang van de Vennootschap is en het mogelijk maakt om, soepel en voor een beperkte kostprijs, het eigen vermogen van de Vennootschap te verhogen en bijgevolg haar schuldratio te verkleinen. De uitkering van een dividend in deze vorm maakt het ook mogelijk om de betrokkenheid van de aandeelhouders bij het bedrijf te versterken, doordat 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.

### 6. **Meer gedetailleerde beschrijving van de modaliteiten van 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 vanaf vandaag beschikbaar is op de website van de Vennootschap.

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

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet, moet de reële waarde van de onroerende goederen die de openbare GVV en haar dochterondernemingen in hun bezit hebben, door de expert worden bepaald telkens als de GVV aandelen uitgeeft. Een dergelijke waardebepaling is echter niet vereist wanneer de uitgifte plaatsvindt binnen de vier maanden na de laatste waardebepaling of actualisatie van de waardebepaling 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller initials in the center, and a signature on the right next to the page number 5.



De vastgoedexperts van de Vennootschap hebben de waardering van haar onroerende goederen per 30 september 2014 geactualiseerd en hebben, per brief op 18 november 2014, bevestigd dat niet was voldaan aan de voorwaarden voor een nieuwe waardering.

## 8. Verklaring in toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet moet de Vennootschap het aan de FSMA melden, en het publiek bekendmaken, indien bepaalde personen, bedoeld in artikel 37, §1 van de GVV-Wet, als tegenpartij optreden bij of enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting van de Vennootschap.

Voor zoveel als nodig in het kader van het keuzedividend, verklaart de Vennootschap dat bepaalde van haar bestuurders en effectieve leiders omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder, evenals de vennootschap Ageas NV en enkele van haar dochterondernemingen<sup>5</sup> door hun hoedanigheid als met de Vennootschap verbonden aandeelhouder, de kans zullen hebben om in te schrijven op nieuwe aandelen Befimmo NV. Daarnaast zal AXA Belgium NV eveneens de mogelijkheid hebben om in te schrijven op nieuwe aandelen Befimmo NV, ondanks het feit dat ze op de datum van de uitkering van het keuzedividend in principe een deelneming in Befimmo zal aanhouden ingevolge de verwezenlijking van de voormelde inbreng.

Maar zoals aangegeven in voormeld punt 5, is de verrichting in het belang van de Vennootschap en kadert ze in haar strategie. Daarnaast wordt ze uitgevoerd tegen normale marktvoorwaarden en verleent ze geen enkel bijzonder voordeel aan de personen die in artikel 37, §1 van de GVV-Wet 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 tot en met 12 december 2014, de koers van het aandeel op 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.

---

<sup>5</sup> Met name AG Insurance, AG Real Estate, Incesco en AG Real Estate Assets Management.

Opgemaakt te Brussel, op 20 november 2014.



Naam: eBVBA BDB Management,  
vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger,  
Mr. Benoît De Blic  
Titel: Gedelegeerd Bestuurder



Naam: BVBA Alain Devos,  
vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger,  
Mr. Alain Devos  
Titel: Voorzitter van de Raad van  
Bestuur



Naam: BVBA A.V.O. Management,  
vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordigster,  
Mv. Annick Van Overstraeten  
Titel: Bestuurder




Naam: Sophie Goblet  
Titel: Bestuurder



Naam: Hugues Delpire  
Titel: Bestuurder

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

Naam: BVBA Etienne Dewulf,  
vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger,  
Mr. Etienne Dewulf  
Titel: Bestuurder



Naam: BVBA Roude,  
Vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger,  
Mr. Jacques Rousseaux  
Titel: Bestuurder



Naam: BVBA Kadees,  
vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger, Mr.  
Kurt De Schepper  
Titel: Bestuurder