

BEFIMMO

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

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT DE BEOOGDE WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK DOEL IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 559 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Dames en Heren,

Wij hebben het genoegen om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap in het kader van de aanneming door de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bepaald door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna de "**GVV-Wet**"), en haar uitvoeringsbesluit (het koninklijk besluit van 13 juli 2014, hierna het "**GVV-KB**") aan de Algemene Vergadering voor te stellen.

I. CONTEXT

De GVV-Wet biedt aan de in de vastgoedsector actief zijnde operationele entiteiten de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat eveneens aan vastgoedbevaks toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een korte tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van "gereguleerde vastgoedvennootschap" ("**GVV**") aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de in het Informatiedocument dat op de website van de Vennootschap werd bekendmaakt uiteengezette voorwaarden.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de "**AIFMD-wet**")¹, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij ofwel moeten kiezen voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM statuut, ofwel voor het nieuwe GVV-statuuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

Zoals beschreven in het Informatiedocument, dat ter beschikking is gesteld aan de aandeelhouders, is de Raad van Bestuur van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

II. BEOOGDE WIJZIGING

¹ Deze wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*", zodat deze richtlijn de "**AIFMD richtlijn**" wordt genoemd en dat deze wet de "**AIFMD wet**" zal worden genoemd).



Momenteel bepaalt artikel 4 van de statuten van de Vennootschap het volgende:

“De vennootschap heeft als voornaamste maatschappelijk doel de collectieve belegging van bij het publiek vergaarde middelen in de categorie “vastgoed”, bedoeld door het artikel 7, alinea 1, 5° van de wet van 3 augustus 2012.

Onder vastgoed dient verstaan te worden:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- de aandelen of effecten met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, beheerst geheel of ten dele door vastgoedbevaks;*
- de optierechten op vastgoed;*
- de aandelen van openbare vastgoedbevaks of van institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat, voor wat het laatste geval betreft, dat een gehele of gedeeltelijke controle daarop uitgeoefend wordt;*
- de effecten van instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht, ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 149 van de wet van 3 augustus 2012;*
- de effecten van instellingen voor collectieve belegging gevestigd in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte die niet ingeschreven zijn op de lijst bedoeld in artikel 149 van de wet van 3 augustus 2012, in de mate dat ze onderworpen zijn aan een controle die gelijkwaardig is aan die toepasselijk op openbare vastgoedbevaks;*
- de vastgoedcertificaten bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;*
- de rechten voortvloeiend uit contracten die één of meer goederen in onroerende leasing geven aan een vastgoedbevak of die andere analoge gebruiksrechten toekennen;*
- zoals ook alle andere goederen, effecten of rechten die als vastgoed zouden aan te merken zijn door de koninklijke uitvoeringsbesluiten toepasselijk op instellingen van collectieve belegging die gekozen hebben voor de belegging in vastgoed.*

De vennootschap kan hoe dan ook, te aanvullende of tijdelijke titel, beleggingen in roerende waarden verrichten die geen vastgoed zijn, onder de voorwaarden voorzien in artikel 5.2 van de statuten, en zij kan eveneens niet-bestemde liquide middelen aanhouden. Deze beleggingen en het aanhouden van liquide middelen zullen het voorwerp moeten uitmaken van een speciale beslissing van de raad van bestuur die hun aanvullend of tijdelijk karakter aantoont. Het aanhouden van de roerende waarden mag niet onverenigbaar zijn met haar oogmerk om op korte of middellange termijn de eerder bedoelde beleggingen na te streven. De voormelde roerende waarden zullen bovendien verhandelbaar moeten zijn op een gereglementeerde markt, die regelmatig werkt, erkend en open is voor het publiek. De liquide middelen kunnen aangehouden worden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van deposito's op zichtrekening of op termijnrekening of onder de vorm van geldmarktinstrumenten die gemakkelijk verhandelbaar zijn.

De vennootschap kan roerende en onroerende goederen verwerven die nodig zijn voor de directe verwezenlijking van haar activiteit.

De vennootschap kan alle nuttige maatregelen treffen en alle handelingen verrichten, meer bepaald deze beoogd door artikel 5 van de statuten, die zij nuttig acht ter verwezenlijking en de ontwikkeling van haar maatschappelijk doel met respect voor de wettelijke en reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn.

Zij kan zich bij wege van fusie of anderszinds verbinden met andere vennootschappen met een identiek doel.

Het artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen is van toepassing krachtens artikel 21, § 4 van de wet van 3 augustus 2012.

De Raad van Bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

“Artikel 4 - Doel

§. 1 De vennootschap heeft als uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;

iii. de optierechten op vastgoed;

iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;

v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;

vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;

ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de

financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

§ 3. *De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

§ 4. *De vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.”*

De Raad van Bestuur stelt ook voor om artikel 5 van de statuten met betrekking tot het beleggingsbeleid op te heffen.

III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

De Raad van Bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld op 15 juli 2014, toe.

De Commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJK DOEL

De Vennootschap heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 4 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Voor de redenen genoemd in het Informatiedocument, beoogt de Vennootschap het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap aan te nemen.

In dit verband bepaalt artikel 77 van de GVV-Wet uitdrukkelijk dat de aanneming van het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (hierna “GVV”) de wijziging van het maatschappelijk doel van de vastgoedvennootschap vereist om het in overeenstemming te brengen met de bepalingen van GVV-wetgeving.

Artikel 4 van de GVV-wet bepaald dat:

“De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat
(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7,
(b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi) tot x).
In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerend goederen.”

Vastgoed wordt omschreven in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen kunnen eveneens:

- vastgoed bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi) tot x), en optierechten op dergelijke activa voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt (art. 7, b);
- leasingsovereenkomsten sluiten onder de in het GVV-koninklijk besluit bepaalde voorwaarden (art. 5);
- bijkomend of tijdelijk en binnen de grenzen en voorwaarden van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (koninklijk besluit tot uitvoering van de GVV-wet), beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen bezitten (art. 7, a);
- indien hun statuten dit toelaten, intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten met uitzondering van speculatieve verrichtingen (art. 8).

Om als GVV vergund te worden en deze vergunning te behouden, moet de Vennootschap uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat, rechtstreeks of onrechtstreeks, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers in tegenstelling tot een activiteit die erin bestaat, zoals momenteel het geval is, zijn financiële middelen in vastgoed te plaatsen (de GVV zijn gewone commerciële bedrijven en niet, zoals vastgoedbevaks, beleggingsvennootschappen). Ze kan ook de hiervoor beschreven verwante activiteiten onder de vermelde voorwaarden uitoefenen. Bovendien hebben de GVV's, in tegenstelling tot de vastgoedbevaks, geen beleggingsbeleid dat zij in hun statuten zouden moeten beschrijven, maar een strategie dat zij in hun jaarlijkse verslagen moeten beschrijven.

Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap noodzakelijk om zich te conformeren aan de GVV-wetgeving en zich in staat te stellen om de activiteiten van een gereguleerde vastgoedvennootschap uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens verwijderd worden.

De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap en de Raad van Bestuur stelt voor dat de aandeelhouders voor deze wijziging stemmen.

Voor de Raad van Bestuur,

Gedaan te Brussel, op 28 augustus 2014



EBVBA BDB Management
vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger
Dhr. Benoît De Blicq
Gedelegeerd bestuurder



BVBA Alain Devos
vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger
Dhr. Alain Devos
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap op 15 juli 2014.

ACTIVA		15.07.14
I.	Vaste activa	2 195 436
C.	Vastgoedbeleggingen	1 356 760
D.	Andere materiële vaste activa	799
E.	Financiële vaste activa	837 878
II.	Vlottende activa	64 221
B.	Financiële vlottende activa	31 054
D.	Handelsvorderingen	24 238
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 706
F.	Kas en kasequivalenten	229
G.	Overlopende rekeningen	4 994
TOTAAL ACTIVA		2 259 657

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		15.07.14
---	--	-----------------

TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 185 800
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 185 800
A.	Kapitaal	310 293
B.	Uitgiftepremie	662 080
C.	Reserves	174 869
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	38 558
II.	Minderheidsbelangen	0
VERPLICHTINGEN		1 073 858
I.	Langlopende verplichtingen	640 976
B.	Langlopende financiële schulden	614 395
a.	Kredietinstellingen	175 106
c.	Andere	439 289
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 865
	<i>EUPP</i>	18 000
	<i>USPP</i>	147 538
	<i>Verkregen waarborgen</i>	1 886
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	26 581
II.	Kortlopende verplichtingen	432 882
A.	Voorzieningen	2 799
B.	Kortlopende financiële schulden	366 973
a.	Kredietinstellingen	5 670
c.	Andere	361 303
	<i>Handelspapier</i>	358 000
	<i>Intercompany schulden</i>	3 303
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	690
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28 113
E.	Andere kortlopende verplichtingen	913
F.	Overlopende rekeningen	33 394
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 259 657