



**NOTULEN VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS**

Gehouden op 25 april 2012

De Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op 25 april 2012, op de maatschappelijke zetel van Befimmo Comm VA, gelegen te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945.

BUREAU

De vergadering wordt geopend om 10.30u., onder het voorzitterschap van de statutaire zaakvoerder, de NV BEFIMMO, vertegenwoordigd door de heer Alain DEVOS.

De Voorzitter duidt aan als secretaris Mevrouw Jeannine Quaetaert.

De Vergadering kiest als stemopnemers :

1/Dhr/Mev.

wonende

*Viviane Vancaenberg
Rue de Chauby 5 1040 Bruxelles*

2/Dhr/Mev.

wonende

*Armand Gemaerts
Chemin de Fontaine-l'Étréquet 7
1400 Nivelles*

die deze opdracht aanvaarden en plaatsnemen aan het Bureau.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd, de beherende vennoot en statutair zaakvoerder, BEFIMMO NV, en de aandeelhouders van wie de naam, voornaam, woonplaats of de firmanaam en maatschappelijke zetel evenals het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, zijn opgenomen in de aanwezigheidslijst die aan deze notulen gehecht wordt.

De aanwezigheidslijst evenals de volmachten van de vertegenwoordigde aandeelhouders zijn afgesloten en ondertekend door de leden van het Bureau. Zij blijven aan de huidige notulen gehecht.

De Voorzitter stelt vast dat 50..... aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of per correspondentie gestemd hebben, die in totaal 5.187.598..... aandelen vertegenwoordigen, op een totaal aantal aandelen van 18.175.440 aandelen.

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER

De voorzitter zet uiteen en verzoekt de secretaris akte te nemen van wat volgt:

I. Deze Vergadering heeft volgende agenda:

1. **Beheersverslag betreffende de statutaire jaarrekening per 31 december 2011 en betreffende de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011.**
2. **Verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening per 31 december 2011 en betreffende de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011.**
3. **Geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011.**
4. **Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 en resultaatsverwerking.**

Voorstel tot goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2011, met inbegrip van de resultaatsverwerking zoals daarin voorgesteld, namelijk:

- enerzijds de uitkering voor het boekjaar 2010/2011 van 5 kwartalen, van een bedrag van 86.630.121,61 € als vergoeding van het kapitaal, overeenstemmend met een brutodividend van 4,9285 € per aandeel; dit bedrag bestaat enerzijds uit het voorschot op dividend van 68.684.750,47 €, of 3,9412 € bruto per aandeel, dat op 24 november 2011 werd toegekend voor de 17.427.474 bestaande aandelen op die datum, en anderzijds uit een dividendsaldo van bruto 17.945.371,14 €, wat een afgerond dividendsaldo van bruto 0,9873 € per aandeel zou vertegenwoordigen voor elk van de 18.175.440 aandelen van de Vennootschap, betaalbaar na onthechting van coupon nr. 22. Coupon nr. 22 zal vanaf 4 mei 2012 betaalbaar zijn bij de banken Belfius (voordien Dexia Bank), BNP Paribas Fortis en ING.
- anderzijds, de overdracht van het saldo naar volgend boekjaar, namelijk een bedrag van 116.928.926,48 €.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

5. **Kwijting aan de Statutaire Zaakvoerder voor de periode gaande van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.**

Voorstel om kwijting te verlenen aan de Statutaire Zaakvoerder voor de periode gaande van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

6. **Kwijting aan de commissaris** voor de periode gaande van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

Voorstel om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de periode gaande van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

7. **Reluneratieverslag**

Voorstel om het remuneratieverslag goed te keuren

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

8. **Ringcenter**

8.1 Beheerverslag tot 22 juni 2011

8.2 Verslag van de commissaris op 22 juni 2011

8.3 Goedkeuring van de rekeningen van het gedeeltelijk maatschappelijk boekjaar van 31 december 2010 tot 22 juni 2011

Voorstel om de maatschappelijke rekeningen die per 22 juni 2011 werden afgesloten, goed te keuren.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

8.4 Kwijting aan de bestuurders van Ringcenter.

Voorstel om kwijting te verlenen aan de bestuurders van Ringcenter voor de periode van 21 februari tot 22 juni 2011.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

8.5 Kwijting aan de Commissaris voor de periode van 21 februari tot 22 juni 2011.

Voorstel om de Commissaris kwijting te verlenen voor deze periode.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dit voorstel goed te keuren.

9. **Goedkeuring van de bepalingen met betrekking tot de wijziging van controle in de kredietovereenkomsten en obligatie-uitgiftes die de Vennootschap verbinden:**

9.1 Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot bekrachtiging, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen van artikel 7.2 van de overeenkomst getiteld Revolving Facility Agreement die op 9 november 2011 met de KBC bank werd afgesloten. Op grond van de bepalingen van dit artikel zou bij wijziging van de controle op de Vennootschap of de beëindiging van het mandaat van de Statutaire Zaakvoerder als enig zaakvoerder van de Vennootschap (behalve naar aanleiding van de omvorming van Befimmo CommVA tot naamloze vennootschap), gebeurtenissen waarvan de Vennootschap de bank onmiddellijk op de hoogte zou moeten brengen, indien KBC (wegens redelijke gronden die aan de Vennootschap werden meegedeeld) bepaalde dat deze wijziging een aanzienlijk negatief gevolg kan hebben op de overeenkomst, zou KBC opnames op de kredietlijn kunnen weigeren (behalve voor een roll-over-krediet) en, met een opzeggingstermijn van tien werkdagen, kunnen vragen om een einde te maken aan de

overeenkomst en de betaling van alle verschuldigde bedragen eisen (hoofdsommen, interesten en kosten).

9.2 Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot bekrachtiging, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen die van toepassing zijn op de uitgifte van obligaties voor een totaalbedrag van 110 miljoen €, op 30 december 2011 (obligaties die in 2015 vervallen), die opgenomen zijn in het hoofdstuk 7.12 («Aanpassing van de nominale rente – Rating Downgrade en Controlewijziging») van het prospectus van 2 december 2011 betreffende deze uitgifte van obligaties. Krachtens deze bepalingen zal de jaarlijkse rentevoet van 4,75% met 1,25% worden verhoogd in de hypothese dat een controlewijziging zou hebben plaatsgevonden gevolgd door een «rating downgrade» (beide noties worden gedetailleerder bepaald in afdeling 7.12.5 van het prospectus).

9.3 Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot bekrachtiging, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen van elke clause die de houders van obligaties of van verhandelbare schuldinstrumenten die de Vennootschap zou kunnen uitgeven, tot 31 december 2012, in één of meer aanbiedingen of schijven

Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot bekrachtiging van de bepaling van artikel 7.2 van de kredietovereenkomst (Revolving Facility Agreement) die binnenkort met Fortis Bank zal afgesloten worden. Op grond van deze bepaling zal Fortis Bank het recht hebben om deze overeenkomst vervroegd te beëindigen, onder meer in geval van wijziging van controle over de vennootschap of van beëindiging van het mandaat van de Statutaire Zaakvoerder als enig zaakvoerder van de vennootschap, indien Fortis Bank (wegens redelijke gronden, die aan de vennootschap zouden worden meegedeeld) zou bepalen dat deze wijziging een aanzienlijk negatief gevolg op de overeenkomst kan hebben.

De Statutaire Zaakvoerder nodigt u uit om dez drie voorstellen goed te keuren.

9. Varia.

Toelichting op het Remuneratieverslag.

* * *

II. De oproepingen – waarin de agenda werd opgenomen – werden door middel van aankondigingen in de volgende kranten geplaatst:

1. Het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2012.
2. L'Echo en De Tijd van 23 maart 2012;
3. De aankondiging van de oproeping van deze verandering werd (ter bestemming van het publiek van de Europese economische ruimte) op 23 maart 2012 verricht via het opsturen van de oproeping, aan All Releases, Thomson Reuters en Belga.

De nominatieve aandeelhouders, de beherende vennoot en statutaire zaakvoerder en de Commissaris werden opgeroepen bij een schrijven dat hen op 26 maart werd bezorgd.

De Voorzitter legt de bewijsstukken hiervan neer op het bureau.

Een kopie van het beheersverslag, van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening per 30 september 2010 en van de verslagen van de commissaris m.b.t. deze jaarrekeningen werd

dadelijk overgemaakt aan de aandeelhouders die aan de gevraagde formaliteiten hebben voldaan om toegelaten te worden tot de Vergadering.

III. Om te kunnen deelnemen aan deze Vergadering hebben de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders voldaan aan de artikelen 29 en 30 van de statuten van de vennootschap die betrekking hebben op de toelatingsvoorwaarden tot de Vergadering.

Overeenkomstig artikel 29 van de statuten is de beherende vennoot van rechtswege toegelaten op de Vergadering zonder aan enige vorm van toelatingsformaliteiten te hoeven voldoen.

De Voorzitter legt op het Bureau de bewijsstukken neer van de neerlegging van de aandelen aan toonder.

IV. Er bestaan op heden achttien miljoen honderd vijfen zeventig duizend vier honderd veertig (18.175.440) aandelen zonder vermelding van nominale waarde en allen volledig volstort.

Elk aandeel geeft recht op 1 stem (met uitzondering van de aandelen gehouden door de dochtervennootschappen van Befimmo, Meifree en Vitalfree).

Er zal aan de stemming worden deelgenomen voor **5.188.598** stemmen.

Na nazicht door de stemopnemers wordt de uiteenzetting door de Voorzitter als juist erkend door de Vergadering, die zich geldig samengesteld verklaart en bij machte om te beslissen over de agenda.

De brochure waarin het beheersverslag, de verslagen van de commissaris en de jaarrekeningen zijn opgenomen, werd verdeeld, en de Vergadering ontslaat de Voorzitter van het voorlezen van deze documenten.

Alvorens de debatten te openen, geeft de Voorzitter het woord aan de afgevaardigde bestuurder van de statutaire zaakvoerder.

Na uitwisseling van gedachten en discussie en gezien niemand meer het woord vraagt, worden de volgende beslissingen voorgelegd aan de Vergadering.

Eerste beslissing

De Vergadering keurt de statutaire jaarrekening per 31 december 2011 goed, met inbegrip van de resultaatverwerking zoals daarin voorgesteld, zijnde:

- Over te dragen winst: EUR 116,9 miljoen
- Vergoeding van het kapitaal: EUR 86,6 miljoen

Een exemplaar van de statutaire jaarrekening wordt in bijlage gehecht aan huidige notulen.

Er werd over deze eerste beslissing geldig gestemd voor **5.188.598** aandelen, wat overeenstemt met **32%** van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

.....**5.188.598**.....stemmen voor
.....**1.440**.....stemmen tegen

.....onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder betuigt zijn akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg is de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 goedgekeurd, met inbegrip van de resultaatsverwerking zoals daarin voorgesteld. Voor elk aandeel wordt een saldo dividend van bruto 0,9873 € per aandeel betaald na onthechting van coupon Nr 22 (er werd reeds een voorschot op dividend vbeslist op 24 november 2011 van 6,9412 € per aandeel).

Coupon 22 zal vanaf 4 mei 2012 betaalbaar zijn bij de banken Belfius, BNP Paribas Fortis en ING.

Tweede beslissing

De Vergadering geeft volledige en algehele kwijting aan de statutaire zaakvoerder van Befimmo Comm VA, de NV Befimmo, voor zijn beheer voor de periode van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

Er werd over deze tweede beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.175.187stemmen voor
13.411stemmen tegen
.....onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing en dankt de aandeelhouders.

Bijgevolg is er kwijting gegeven aan Befimmo NV, statutaire zaakvoerder van Befimmo Comm VA.

Derde beslissing

De Vergadering geeft volledige en algehele kwijting aan de commissaris van Befimmo Comm VA voor de uitvoering van zijn mandaat voor de periode van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

Er werd over deze derde beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.175.187stemmen voor
13.441stemmen tegen
.....onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg is er kwijting gegeven aan de commissaris van Befimmo Comm VA.

Vierde beslissing

De Vergadering keurt het remuneratieverslag goed.

Er werd over deze vierde beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

3.805.061stemmen voor
1.860.857stemmen tegen
1.23.210onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg is het remuneratieverslag van de vennootschap goedgekeurd.

Vijfde beslissing

- De Vergadering keurt de rekeningen van het gedeeltelijk maatschappelijk boekjaar van Ringcenter goed, van 31 december 2010 tot 22 juni 2011.

Er werd over deze eerste beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.188.598stemmen voor
/stemmen tegen
/onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg zijn de jaarrekeningen van Ringcenter goedgekeurd

- De Vergadering geeft kwijting aan de bestuurders van Ringcenter voor de periode van 21 februari tot 22 juni 2011

Er werd over deze eerste beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.175.187stemmen voor
13.442stemmen tegen
/onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg is er kwijting aan de bestuurders verleend

- De Vergadering geeft kwijting aan de commissaris van Ringcenter voor de periode van 21 februari tot 22 juni 2011.

Er werd over deze eerste beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.188.598stemmen voor
13.441stemmen tegen
.....onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg is er kwijting aan de commissaris verleend

Zesde beslissing

De vergadering keurt de bepalingen goed (die haar krachtens artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen worden voorgelegd)

Er werd over deze vijfde beslissing geldig gestemd voor 5.188.598 aandelen, wat overeenstemt met 29% van het maatschappelijk kapitaal.

Deze beslissing wordt als volgt genomen:

5.188.598stemmen voor
14.500stemmen tegen
.....onthoudingen.

De statutaire zaakvoerder verklaart zich akkoord met deze beslissing.

Bijgevolg zijn de bepalingen goedgekeurd van artikel 7.2 (clausule m.b.t. de wijziging van controle) van de kredietovereenkomst die met Fortis Bank zal worden afgesloten.

Om de aandeelhouders grondig in te lichten, meldt de Voorzitter nog dat Befimmo, sedert de oproeping tot deze vergadering een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten heeft onderhandeld voor bedragen van 165 miljoen US \$ en 22 miljoen £. De documentatie met betrekking tot deze financiering houdt een bepaling in, over de wijziging van controle, die conform is met de beschrijving van punt 9.3 van de dagorde.

Varia

Er zijn geen varia waarover de Vergadering zich heeft moeten uitspreken.

Nu er geen enkel punt meer op de dagorde staat, vraagt de voorzitter aan de statutaire zaakvoerder, Befimmo NV, de nodige stappen te ondernemen, indien nodig, voor het neerleggen ter griffie van de rechtbank van koophandel van de uittreksels van het proces-verbaal alsook over te gaan tot publicatie van de vereiste wettelijke bekendmakingen.

De Voorzitter verzoekt de secretaris om voorlezing te geven van deze notulen.



Hij nodigt tevens de leden van het Bureau, de beherende vennoot en de aandeelhouders die dat wensen uit om deze notulen te ondertekenen.

De Vergadering wordt opgeheven om12.30.....uur.

DE VOORZITTER

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a curved flourish.

De Secretaris,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping 'S' shape with a horizontal line and a curved flourish.

De Stemopnemers,

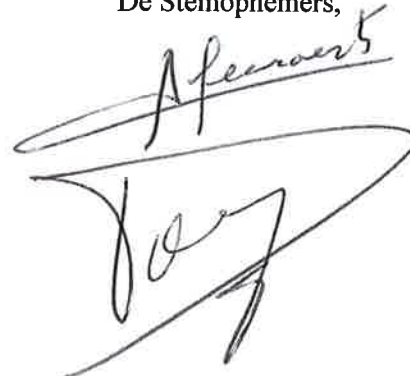
A handwritten signature in black ink, starting with the word 'Afwijkt' written above a horizontal line, followed by a large, stylized 'J' and a curved flourish.

Tableau compte de résultats statutaire

	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
I. (+) Huurinkomsten	97 578	77 463
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 340	- 514
NETTOHUURRESULTAAT	97 239	76 949
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 156	4 909
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 363	19 111
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 951	-18 302
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	377	106
VASTGOEDRESULTAAT	104 184	82 773
IX. (-) Technische kosten	-7 409	-6 495
X. (-) Commerciële kosten	- 949	- 856
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 731	-2 062
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 942	-1 558
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 239	- 165
(+/-) Vastgoedkosten	-13 270	-11 136
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	90 914	71 637
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 788	-8 644
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 308	1 015
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	77 818	64 008
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 494	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 998	-35 004
OPERATIONEEL RESULTAAT	60 315	29 219
XX. (+) Financiële opbrengsten	24 000	14 781
XXI. (-) Netto interestkosten	-28 232	-17 309
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 833	-2 428
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28 123	23 049
(+/-) Financieel resultaat	20 057	18 093
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	80 372	47 312
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	- 845	- 651
(+/-) Belastingen	- 845	- 651
NETTORESULTAAT	79 527	46 661
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	4.73	2.78
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	79 527	46 661

Bilan statutaire

ACTIVA	31.12.11	30.09.10
I. Vaste activa	1 916 190	1 782 031
C. Vastgoedbeleggingen	1 169 214	1 103 804
D. Andere materiële vaste activa	533	329
E. Financiële vaste activa	746 443	677 898
II. Vlottende activa	27 726	57 813
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	32 377
B. Financiële vlottende activa	4 703	418
D. Handelsvorderingen	12 306	12 640
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 280	3 705
F. Kas en kasequivalenten	3 873	3 014
G. Overlopende rekeningen	2 563	5 659
TOTAAL ACTIVA	1 943 916	1 839 844
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.11	30.09.10
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 034 676	1 017 446
A. Kapitaal	254 111	233 985
B. Uitgiftepremies	516 194	485 340
C. Reserves	253 528	251 462
D. Nettoresultaat van het boekjaar	10 842	46 661
VERPLICHTINGEN	909 240	822 398
I. Langlopende verplichtingen	815 783	551 140
B. Langlopende financiële schulden	805 372	531 017
a. Kredietinstellingen	269 335	371 772
c. Andere	536 037	159 245
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 791	-
<i>Handelspapier</i>	262 280	157 420
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 966	1 825
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10 411	20 122
II. Kortlopende verplichtingen	93 457	271 258
A. Voorzieningen	2 348	1 348
B. Kortlopende financiële schulden	29 999	217 003
a. Kredietinstellingen	19 046	204 889
b. Financiële leasing	10 953	12 114
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 239	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	41 642	46 263
a. Exit taks	4 491	-
c. Andere	37 151	46 263
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 253	2 326
F. Overlopende rekeningen	13 976	4 318
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 943 916	1 839 844