

BEFIMMO

Naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap 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 genoegen om u, overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, het verslag betreffende de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal van Befimmo NV (hierna « Befimmo » of de « Vennootschap ») voor te stellen.

Deze verrichting wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de bijzondere regelgeving betreffende de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap van Belgisch recht (hierna, « GVV ») die een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura regelen.

I. BEOOGDE KAPITAALVERHOOGING

Op 10 september 2014 heeft de Vennootschap een inbrengovereenkomst afgesloten, met de naamloze vennootschap naar Belgisch recht 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 ») van de erfpachtrechten van 99 jaar (begonnen op 28 december 2004) op de twee volgende kantoorgebouwen:

- het eerste gelegen te 1060 Brussel, Guldenvlieslaan, 72, gekadastraerd sectie B, nr. 20 P 3 voor een oppervlakte van 8 a (lot 1) en 13 a 73 ca (lot 2), zoals beschreven in de basisakte van 19 juli 2006 verleden voor de notaris Meersman (hierna genoemd het « Guldenvlies Gebouw »);
- het tweede gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35 gekadastraerd sectie B, nr. 700/D, voor een oppervlakte van 12 a 99 ca (hierna genoemd het « Koolstraat Gebouw »).

Hierna samen genoemd de « Gebouwen ».

Voormelde inbrengovereenkomst werd ondertekend onder meerdere gebruikelijke opschortende voorwaarden met betrekking tot beide Gebouwen.

Een van de opschortende voorwaarden met betrekking tot het Guldenvlies Gebouw werd niet vervuld : Befimmo werd ingelicht dat de Vlaamse Landmaatschappij, die het gebouw "Gulden Vlies 72" bezet, zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend. Bijgevolg kan enkel het Koolstraat Gebouw ingebracht worden (hierna het « Ingebrachte Gebouw »).



1/7

De raad van bestuur overweegt bijgevolg om, tijdens de vergadering die vandaag zal worden gehouden, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen, door de inbreng door Axa Belgium van een zakelijk erfpachtrecht op het Koolstraat Gebouw.

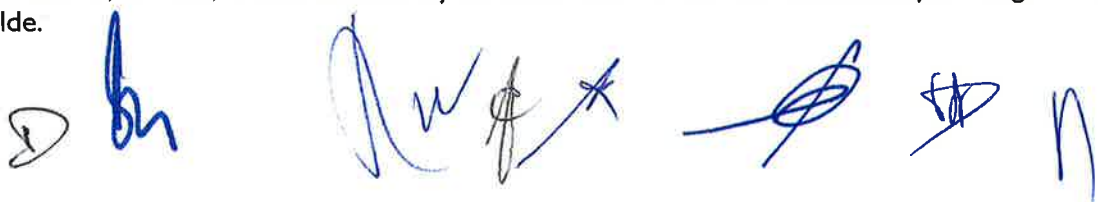
De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van het toegestaan kapitaal in overeenstemming met de artikelen 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7 van de statuten van de Vennootschap. De machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal met een bedrag van 253.194.780,59 EUR werd, voor de laatste keer, hernieuwd 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:

Volgens de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011	253.194.780,59 EUR
Aanwending van het toegestaan kapitaal op 24 november 2011 (princiëpsbesluit 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 23 november 2012 (princiëpsbesluit om een keuzedividend uit te keren – inbreng van een schuldvordering met betrekking tot een dividend) en 19 december 2012 (vaststelling van de inschrijvingen en wijziging van de statuten)	-5.104.844,44 EUR
Aanwending van het toegestane kapitaal op 10 juli 2013 (inbreng in natura door AXA Belgium NV van het AMCA gebouw)	- 29.595.059,86 EUR
Aanwending van het toegestane kapitaal op 22 november 2013 (princiëpsbesluit om een keuzedividend uit te keren) en op 18 december 2013 (vaststelling van de inschrijvingen en wijziging van de statuten)	- 5.467.649,74 EUR
Aanwending van het toegestane kapitaal op 21 november 2014 (princiëpsbesluit om een keuzedividend uit te keren)	-10.515.818,56 EUR
Resterende toegestane kapitaal, op heden	183.016.114,49 EUR

II. WAARDERING VAN DE INBRENG IN NATURA

De waarde van het Ingebrachte Gebouw werd bij overeenkomst bepaald op 1 oktober 2014 op 15.388.742,00 EUR, welke aansluit bij de reële waarde die een onafhankelijke vastgoedexpert bepaalde.



De Raad van bestuur heeft als waarderingmethode de discounted cash flows methode (« DCF ») gekozen. Deze bestaat uit de actualisatie van de toekomstige stromen van netto inkomsten die gegenereerd worden door de lopende huurovereenkomsten en van de geschatte restwaarde van het gebouw na afloop van deze overeenkomst.

De Raad van bestuur acht dit *in casu* de meest geschikte waarderingmethode, deze methode is immers geschikt als het gaat om het waarderen van gebouwen die over voorzienbare huurinkomsten krachtens lopende contracten beschikken voor een relatief lange resterende looptijd (in het onderhavige geval, een vaste resterende duur van ongeveer 8,5 jaar).

III. UITGIFTEPRIJS

A. Regelgeving betreffende de GVV

In overeenstemming met artikel 26, §§ 2 en 3 van de GVV wet, moet er rekening worden gehouden met de volgende elementen voor de vaststelling van de uitgifteprijs:

- (i) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging;
- (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende dertig kalenderdagen voorafgaand aan die zelfde datum.

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 uitgifteprijs, de datum van de ondertekening van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 10 september 2014. Op die datum is de referentie nettowaarde per aandeel gelijk aan de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2014, die gepubliceerd werd op de 1^{ste} augustus 2014, zijnde 55,07 EUR per aandeel en de gemiddelde slotkoers gedurende dertig kalenderdagen voorafgaand aan de ondertekening van de inbrengovereenkomst bedraagt 60,90 EUR per aandeel.

De Raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te stellen op 57,65 EUR per aandeel, boven de reglementaire minimumprijs waarvan de berekening hieronder opgenomen is. Overigens bedraagt de nettowaarde per aandeel 55,74 EUR per 30 september 2014.

Het geconsolideerde netto actief van Befimmo, dat bepaald is op basis van de IFRS-regels, bedraagt 1.185,8 EUR miljoen op 30 juni 2014.

IV. VERGOEDING VAN DE INBRENG - UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

De vergoeding van de inbreng zal gedeeltelijk bestaan uit nieuwe uit te geven aandelen (70 % van de conventionele waarde, op 1 oktober 2014, « akte in handen » van het Ingebrachte Gebouw, zijnde 10.772.119,40 EUR waarvan 10.772.075,45 EUR in aandelen en 43,95 EUR in cash als opleg) en

 3/7

gedeeltelijk uit cash (30 % van de conventionele waarde, op 1 oktober 2014, « akte in handen » van het Ingebrachte Gebouw, namelijk 4.616.622,60 EUR, min de pro rata verschuldigde huursom tussen 1 oktober 2014 en de effectieve datum van de inbreng) (inbreng met gemengde vergoeding).

De Raad van bestuur heeft het aantal uit te geven Befimmo aandelen ter vergoeding van de inbreng van het Ingebrachte Gebouw bepaald door 70 % van de conventionele waardering van de inbreng van het Ingebrachte Gebouw op 1 oktober 2014 te delen door de conventionele uitgifteprijs bepaald in paragraaf III. B.

Bijgevolg, wordt het beoogd de inbreng te vergoeden door de betaling van een prijs van 4.616.622,60¹ EUR en de uitgifte van 186.853 nieuwe Befimmo aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/22.249.554 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van AXA Belgium (berekening in bijlage) en de betaling van een opleg van 43,95 EUR. De betaling van de prijs zal plaatsvinden op de dag van de kapitaalverhoging.

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

Uit wat voorafgaat volgt dat na de inbreng van het Koolstraat Gebouw, het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zou zijn toegenomen met 2.714.690,86 EUR (afgerond), door de uitgifte van 186.853 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 zou bijgevolg stijgen van 320.537.602,80 EUR naar 323.252.293,66 EUR en de rubriek betreffende het eigen vermogen genaamd « Uitgiftepremie » zou stijgen van 662.080.061,87 naar 670.137.446,46 EUR, terwijl het aantal Befimmo aandelen zou stijgen van 22.062.701 naar 22.249.554.

Bijgevolg zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van 0,84% ondergaan, vergeleken met hun stemrecht in Befimmo voor de inbreng.

De nieuwe aandelen zijn uitgegeven beneden de beurskoers van de bestaande aandelen (de uitgifteprijs is 57,65 EUR/aandeel terwijl de gemiddelde slotkoers voor de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van ondertekening van de inbrengovereenkomst 60,90 EUR/aandeel is) en boven de nettowaarde per aandeel op 30 juni 2014 (zijnde 55,07 EUR per aandeel). Op basis hiervan, zou de gemiddelde theoretische beurskoers na kapitaalverhoging, en zonder rekening te houden met het verwachte positieve effect ingevolge de uitvoering van de inbreng (aanvullende « EPRA earnings » gegenereerd door het project), 60,87 EUR/aandeel zijn en de nettowaarde per aandeel 55,09 EUR.

Deze transactie zal een positief effect op de « EPRA earnings » per aandeel genereren, geschat op 0,02 EUR, op jaarbasis. Voorts is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen gebaseerd op de nettowaarde per aandeel en op de beurskoers van Befimmo, hetgeen betekent dat het resultaat van het begrotingsjaar 2014 behaalt voor de inbrengovereenkomst reeds weerspiegeld is in de waarde per aandeel waartegen de nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden.

De nieuwe aandelen zullen aan een hogere waarde dan de nettowaarde per aandeel van 30 juni 2014 uitgegeven worden, wat veeleer gunstig is voor de bestaande aandeelhouders.

Befimmo zal de toelating vragen tot de verhandeling van de nieuw uitgegeven aandelen op Euronext Brussel in overeenstemming met artikel 21 van de GVV wet.

¹ Overeenkomstig artikel 1.3.2 B van de inbrengovereenkomst, is deze prijs variabel en zal deze worden verminderd met een bedrag resulterend uit de formule X (aantal kalenderdagen tussen 2 oktober 2014 en de dag van de datum van de inbreng) vermenigvuldigd met DH (dagelijkse huur voor het Ingebrachte Gebouw berekend door de jaarlijkse huur door 365 te delen).



4/7

Aangezien de uitgifte van Befimmo aandelen ter uitvoering van de inbreng geen openbare aanbieder inhoudt en aangezien de toelating van haar aandelen op Euronext Brussels de vrijstelling geniet ingevolge artikel 18, §2, a) van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, moet er geen prospectus of een gelijkwaardig informatiedocument gepubliceerd worden.

V. BELANG VAN DE INBRENG EN VAN DE BEOOGDE KAPITAALVERHOOGING

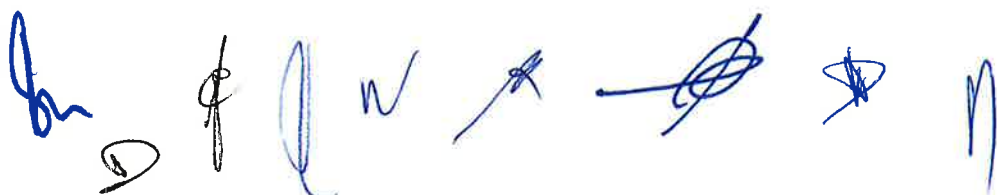
Als gereglementeerde vastgoedvennootschap beoogt Befimmo de terbeschikkingstelling onroerende goederen en, in dat verband de uitoefening van alle activiteiten die verband houden met de bouw, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de overdracht, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Bovendien is de strategie van Befimmo duidelijk gericht op het verwerven van kantoorgebouwen die verhuurd worden op lange termijn, een kenmerk waarover het Ingebrachte Gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de beoogde inbreng, beschikt.

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 verminderen, en aangezien zij de waarborg van derden zal versterken.

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

VI. GEVOLGEN VAN DE INBRENG EN VAN DE KAPITAALVERHOOGING

1. Befimmo zal volle erfpachter worden van het Ingebrachte Gebouw op het einde van de beoogde verrichting.
2. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zal verhoogd worden met 2.714.690,86 EUR (afgerond) om het te brengen op 323.252.293,66 EUR en 186.853 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven in ruil voor de inbreng.
3. Op basis van de situatie per 30 juni 2014 en rekening houdend met de inbreng en zonder de desbetreffende transactiekosten, zou het geconsolideerde netto actief van Befimmo na inbreng 1.196,60 MEUR bedragen en de nettowaarde per aandeel zou 55,09 EUR bedragen, ten opzichte van 55,07 EUR voorafgaand aan de verrichting.
4. De verrichting brengt een verhoging met 186.853 van het aantal aandelen mee, het stemrecht van de bestaande aandelen wordt gereduceerd tot 99,16 % (afgerond) van het totaal aantal aandelen na de kapitaalverhoging.
5. Elk aandeel zal recht geven op 1/ 22.249.554 van de winst (verhoogd als gevolg van de verrichting) in plaats van 1/ 22.062.701 op heden.
6. De deelneming van Axa Belgium in Befimmo zal van 9,6% naar 10,36% stijgen. Als gevolg zal Befimmo thans artikel 37 van de GVV wet toepassen met betrekking tot het voorkomen van belangenconflicten voor elke door Befimmo voorgenomen transactie en waarbij Axa Belgium zich rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij opstelt of waarbij ze een vermogensrechtelijk voordeel verkrijgt, en dit zolang de deelname van Axa Belgium 10% overschrijdt.



Het toegestaan kapitaal zal worden aangewend voor een bedrag van 2.714.690,86 EUR. Het resterende toegestaan kapitaal, rekening houdend met de lopende uitkering van een voorschot op het dividend 2014 in contanten of in aandelen? zal daarom 180.301.423, 63 EUR bedragen.

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

De commissaris van Befimmo heeft het rapport zoals voorzien in artikel 602, § 1 van het Wetboek van vennootschappen voorbereid. Dit rapport is in overeenstemming met de conclusies van het verslag van de commissaris van de Vennootschap.

VIII. WAARDERING VAN DE DESKUNDIGE

In overeenstemming met artikel 48 van GVV wet, dient er telkens wanneer de GVV overgaat tot een nieuwe uitgifte van aandelen, een nieuwe waardering van het vastgoedvermogen van de GVV 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 vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, er geen nieuwe waardering vereist is.

De reële waarde van het geconsolideerde vastgoedportfolio van Befimmo werd voor de laatste keer gewaardeerd op 30 september 2014.

In dit verband hebben de vastgoeddeskundigen op 18 november 2014 bevestigd dat er gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Befimmo, geen nieuwe waardering vereist is.

Opgemaakt te Brussel, 25 november 2014



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

Voor Befimmo




Naam: BVBA Alain Devos,
vertegenwoordigd door haar
vaste vertegenwoordiger dhr.
Alain Devos
Titel: Bestuurder




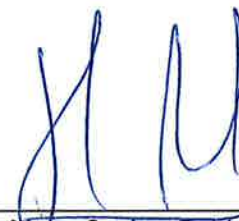

Naam: A.V.O. Management,
vertegenwoordigd door
haar vaste
vertegenwoordiger
Mevr. Annick Van
Overstraeten
Titel: Bestuurder



Naam: Dhr. Hugues Delpire
Titel: Bestuurder


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


Naam: Dhr. Benoît Godts
Titel: Bestuurder


Naam: BVBA Roude,
vertegenwoordigd door
haar vaste
vertegenwoordiger dhr.
Jacques Rousseaux
Titel: Bestuurder


Naam: Mevr. Sophie Goblet
Titel: Bestuurder


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



