



BEFIMMO

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare GVV)
Naamloze vennootschap
Waversesteenweg 1945, Oudergem (1160 Brussel)
Ondernemingsnummer: 0455.835.167 – BTW N°: 455.835.167
(hierna de "Vennootschap")

Bijzonder Verslag van de Raad van bestuur opgesteld overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 7:199 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Dit verslag werd opgesteld door de Raad van bestuur van Befimmo NV overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 7:199 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen). Volgens deze bepaling zal, wanneer de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstelt om hem de machtiging toe te kennen of te vernieuwen om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, de raad van bestuur een bijzonder verslag opstellen waarin hij de bijzondere omstandigheden uiteenzet waarin van het toegestaan kapitaal kan worden gebruik gemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden.

Het voorstel tot hernieuwen van het toegestaan kapitaal zal worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op 2 december 2019 of, indien deze vergadering het aanwezigheidsquorum niet bereikt, op 19 december 2019.

I. Machtiging verleend door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016 en gedeeltelijk gebruik van het toegestaan kapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016 heeft de Raad van bestuur van Befimmo NV gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) 334.464.491,53 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen;

2°) 66.892.898,30 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet");

3°) 66.892.898,30 EUR voor elke andere vorm van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 334.464.491,53 EUR. Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van 26 april 2016.

1/5

Tot op heden heeft de Raad van bestuur gedeeltelijk gebruik gemaakt van deze machtiging bij het verrichten, op 27 september 2016, van een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap; deze kapitaalverhoging van 37.162.714,82 EUR (een bedrag van 90.093.854,93 EUR werd toegewezen aan de rekening "uitgiftepremie") werd doorgevoerd op 27 september 2016.

II. Voorstel om het toegestaan kapitaal te hernieuwen

(a) Voorstel

Met het oog op de volgende Buitengewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op 2 december 2019 of, indien deze vergadering het aanwezigheidsquorum niet bereikt, op 19 december 2019, stelt de Raad van bestuur aan de aandeelhouders van de Vennootschap voor het saldo van de machtiging verleend aan de Raad van bestuur door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016 in te trekken en de machtiging te vervangen door een nieuwe machtiging tot verhoging van het kapitaal overeenkomstig de artikelen 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen (7:198 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), in één of meerdere keren, op de data en tegen de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, geldig voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering die de goedkeuring zal verlenen.

Het maximumbedrag van het nieuwe toegestaan kapitaal zal zijn:

1° 205.135.237,71 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng van geld is (i) met voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen (7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), of (ii) met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, 1^e en 2^e lid van de GVV-wet;

2° 41.027.047,54 EUR indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend is;

3° 41.027.047,54 EUR voor elke andere vorm van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1° en 2° hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 287.189.332,79 EUR.

Voor alle duidelijkheid indien de voorgestelde machtiging niet wordt goedgekeurd, dan zal de machtiging verleend aan de Raad van bestuur door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016 van kracht blijven tot op haar vervaldag.

(b) Bedoelde verrichtingen

De machtiging bedoeld in punt 1° geldt zowel voor (i) de kapitaalverhogingen door inbreng in geld met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap, als voor (ii) de kapitaalverhogingen door inbreng in geld met opheffing van het voorkeurrecht maar met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, 1^e en 2^e lid van de GVV-wet. Deze laatste bepaling biedt de mogelijkheid het voorkeurrecht te beperken of op te heffen op voorwaarde dat een onherleidbaar toewijzingsrecht, dat beantwoordt aan bepaalde voorwaarden, wordt toegekend aan de bestaande aandeelhouders bij de toekenning van nieuwe aandelen. Voor deze twee typen verrichtingen wordt voorgesteld de Raad van bestuur toe te

 2/5

staan het kapitaal te verhogen, in één of meerdere keren, met een maximumbedrag van 205.135.237,71 EUR, oftewel 50% van het bedrag van het kapitaal.

De machtiging bedoeld in punt 2°) geldt voor de kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Voor dit type van verrichtingen wordt voorgesteld de Raad van bestuur toe te staan het kapitaal te verhogen, in één of meerdere keren, met een maximumbedrag van 41.027.047,54 EUR, oftewel 10% van het bedrag van het kapitaal.

De machtiging bedoeld in punt 3°) geldt voor alle andere vormen van kapitaalverhoging, met inbegrip van, in het bijzonder, kapitaalverhogingen door inbreng in natura (behalve in het kader van de uitkering van een keuzedividend), door omzetting van reserves of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht noch onherleidbaar toewijzingsrecht. Deze laatste verrichtingen zijn mogelijk geworden na de wijziging van artikel 26, §1 van de GVV-wet door de Wet van 2 mei 2019 houdende diverse financiële bepalingen. De machtiging zou zo bijvoorbeeld de mogelijkheid bieden aan de Raad van bestuur een kapitaalverhoging uit te voeren na een private plaatsing (voorbehouden aan institutionele investeerders) door middel van versnelde samenstelling van een orderboek (*accelerated bookbuilding*). Voor deze verrichtingen wordt voorgesteld de Raad van bestuur te machtigen om het kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen met een maximumbedrag van 41.027.047,54 EUR, oftewel 10% van het bedrag van het kapitaal.

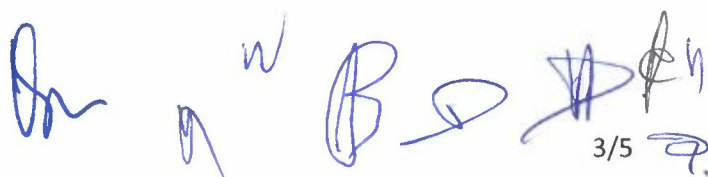
In ieder geval, kan het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd worden met meer dan 287.189.332,79 EUR, ofwel 70 % van het bedrag van het kapitaal, en dit over een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De Raad van bestuur wenst nog te benadrukken dat:

- de kapitaalverhogingen zullen onder andere kunnen worden doorgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten – al dan niet gehecht aan een andere titel – die aanleiding kunnen geven tot de creatie van aandelen met stemrecht;
- het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap zal beperkt of opgeheven kunnen worden, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen (Wetboek van vennootschappen en verenigingen), de statuten van de Vennootschap en de GVV-wetgeving; en
- de Raad van bestuur zal de bevoegdheid hebben om een kapitaalverhoging met uitgiftepremie door te voeren, die, in voorkomend geval, op één of meer afzonderlijke rekeningen van het eigen vermogen op het passief van de balans zal worden geboekt en behouden, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving.

(c) *Verantwoording*

De hernieuwing van het toegestaan kapitaal zal de Vennootschap de mogelijkheid bieden om over de nodige financiële flexibiliteit te beschikken die haar in staat zal stellen, enerzijds, snel in te gaan op gelijk welke marktkans die zich zou voordoen en, anderzijds, nieuwe investeringen, die kaderen in haar strategie en waarde creëren voor de Aandeelhouders, met haar eigen middelen te financieren, en zodoende haar schuldniveau te beheersen. De machtiging is gerechtvaardigd omdat ze tot doel heeft de vastgoedportefeuille te versterken, in het belang van de Vennootschap en haar Aandeelhouders. Deze verantwoording is identiek aan deze uiteengezet in de vorige verslagen opgesteld door de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal.



3/5

III. Voorgestelde besluit en statutenwijziging

De Raad van bestuur stelt dus aan de aandeelhouders van de Vennootschap voor het saldo van de machtiging, verleend aan de Raad van bestuur door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016, in te trekken en de machtiging te vervangen door een nieuwe machtiging tot verhoging van het kapitaal overeenkomstig de artikelen 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen (7:198 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), in één of meerdere keren, op de data en tegen de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, geldig voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering, met een maximumbedrag van:

- 1°) tweehonderdvijf miljoen honderdvijfendertigduizend tweehonderdzevenendertig euro en eenenzeventig cent (205.135.237,71 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is (i) met een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen (7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), of (ii) met een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, 1^e en 2^e lid van de GVV-wet;
- 2°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend is;
- 3°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR) voor elke andere vorm van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

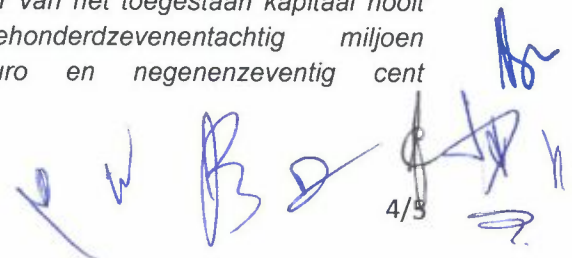
met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan tweehonderdzevenentachtig miljoen honderdnevenentachtigduizend driehonderdtweëndertig euro en negenenzeventig cent (287.189.332,79 EUR).

Bijgevolg wordt voorgesteld om de leden 1 tot en met 4 van artikel 7 van de statuten te vervangen door de volgende tekst:

“De raad van bestuur wordt gemachtigd het kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, en volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

- 1°) tweehonderdvijf miljoen honderdvijfendertigduizend tweehonderdzevenendertig euro en eenenzeventig cent (205.135.237,71 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is (i) met een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in de artikelen [592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen / 7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen], of (ii) met een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, 1e en 2e lid van de GVV-wet;*
- 2°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend is;*
- 3°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR) voor elke andere vorm van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;*

met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan tweehonderdzevenentachtig miljoen honderdnevenentachtigduizend driehonderdtweëndertig euro en negenenzeventig cent



4/5

(287.189.332,79 EUR).

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of opgeheven worden, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 9 van de statuten.

Onder dezelfde voorwaarden is de raad van bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven, in voorkomend geval zonder voorkeurrecht en in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van [datum].”

Dit besluit zal in werking treden op de datum van publicatie van de notulen van de algemene vergadering waarin de aanneming ervan wordt vastgesteld en zal geldig zijn voor een periode van vijf jaar.

De voorgestelde statutenwijziging werd door de FSMA goedgekeurd.

Opgemaakt te Brussel, op 21 oktober 2019.

Benoît De Blicq
Gedelegeerd bestuurder

Alain Devos
Voorzitter van de Raad van bestuur

Benoît Godts
Bestuurder

Sophie Goblet
Bestuurder

Vincent Querton
Bestuurder

Etienne Dewulf
Bestuurder

Anne-Marie Baeyaert
Bestuurder

Kurt De Schepper
Bestuurder

Wim Arousseau
Bestuurder