



Commanditaire vennootschap op aandelen, Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal, gevestigd te 1160 Oudergem-België, Waversesteenweg 1945

**CREATING VALUE IN REAL ESTATE**

OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING  
OP NIEUWE AANDELEN BEFIMMO Comm VA  
IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOGING,  
IN GELD, MET VOORKEURRECHT,  
IN DE GROOTORDE VAN 255.000.000 EUR

AANVRAAG TOT INSCHRIJVING OP DE MARKT EUROLIST BY  
EURONEXT VAN EURONEXT BRUSSELS

De uitgifteprijs is verhoogd met een plaatsingscommissie van 0,8%  
ten laste van de inschrijvers op het bod.



« Joint Bookrunners »



« Joint Global Coordinators » en « selling agents »

8 mei 2007

## Inhoudstafel

<b>Algemene mededelingen .....</b>	<b>9</b>
<b>Samenvatting van het Prospectus .....</b>	<b>12</b>
<b>Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Risicofactoren .....</b>	<b>21</b>
1.1. Risicofactoren die verbonden zijn met de Emittent.....	21
1.1.1. Marktrisico's.....	21
1.1.2. Risico's verbonden met het vastgoedpatrimonium .....	22
1.1.3. Financiële risico's .....	24
1.2. Risicofactoren verbonden met het Bod en de aangeboden roerende waarden.....	25
1.2.1. Liquiditeit van het Aandeel .....	25
1.2.2. Lage liquiditeit op de markt voor Voorkeurrechten .....	25
1.2.3. Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen .....	25
1.2.4. Volatiliteit van de koers van het Aandeel .....	25
1.2.5. Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten.....	25
<b>2. Informatie aangaande de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, beperking van deze verantwoordelijkheid en algemene opmerkingen .....</b>	<b>27</b>
2.1. Verantwoordelijke van het Prospectus .....	27
2.2. Verklaring van de verantwoordelijke van het Prospectus .....	27
2.3. Taal.....	27
2.4. Afwezigheid van verklaringen .....	27
2.5. Toekomstgerichte informatie .....	27
2.6. Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie .....	28
2.7. Afronding van financiële en statistische informatie.....	28
2.8. Geconsolideerde portefeuille .....	28
<b>3. Wettelijke controleurs van de rekeningen.....</b>	<b>29</b>
3.1. Verantwoordelijken voor de controle van de rekeningen .....	29
3.1.1. Befimmo Comm.VA .....	29
3.1.2. Fedimmo NV .....	29
3.2. Ontslag, wraking of niet-herbenoeming van de controleurs van de rekeningen .....	29
<b>4. Informatie over het Bod.....</b>	<b>30</b>
4.1. Motieven voor het Bod en aanwending van de uitgifteopbrengst .....	30
4.2. Basisinformatie .....	30
4.2.1. Netto bedrijfskapitaal .....	30
4.2.2. Eigen kapitaal en schuld.....	30
4.2.2.1. Eigen kapitaal op 31 maart 2007.....	30
4.2.2.2. Schuld op 31 maart 2007 .....	31
4.3. Belang voor natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan uitgifte/Bod.....	31
4.4. Informatie over de roerende waarden die zullen worden aangeboden en/of toegelaten tot verhandeling op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels .....	31
4.4.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen .....	31
4.4.1.1. Aard .....	31
4.4.1.2. Vorm .....	32
4.4.1.3. Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder .....	32
4.4.1.4. Wet van 24 juli 1921 op de ongewilde buitenbezitstelling van effecten aan toonder .....	33
4.4.2. Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn .....	33
4.4.2.1. Dividenden .....	33
4.4.2.2. Rechten bij vereffening .....	34
4.4.2.3. Stemrecht .....	34
4.4.2.4. Voorkeurrecht bij inschrijving .....	34
4.4.2.5. Inkoopclausules .....	34
4.4.2.6. Conversieclausules .....	35
4.4.3. Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen.....	35
4.4.4. Uitgifte van Nieuwe Aandelen.....	35

4.4.5.	Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen.....	35
4.4.5.1.	Algemeen .....	35
4.4.5.2.	Openbare overnamebiedingen.....	35
4.4.5.3.	Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out).....	36
4.4.6.	Belgisch belastingstelsel.....	36
4.4.6.1.	Voorafgaande waarschuwing.....	36
4.4.6.2.	Dividenden .....	37
4.4.6.2.1.	Principe .....	37
4.4.6.2.2.	Natuurlijke personen.....	37
4.4.6.2.3.	Rechtspersonen.....	37
4.4.6.2.4.	Vennootschappen .....	37
4.4.6.2.5.	Niet-ingezetenen .....	37
4.4.6.3.	Meer- en minderwaarden .....	37
4.4.6.3.1.	Natuurlijke personen.....	37
4.4.6.3.2.	Rechtspersonen.....	38
4.4.6.3.3.	Vennootschappen .....	38
4.4.6.3.4.	Niet-ingezetenen .....	38
4.4.6.4.	Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en van de taks op de materiële levering van effecten aan toonder (TLT).....	38
4.4.6.4.1.	Inschrijving.....	38
4.4.6.4.2.	Verwerving .....	38
4.5.	Voorwaarden van het Bod.....	39
4.5.1.	Voorwaarden waaraan het Bod onderworpen is.....	39
4.5.2.	Bedrag van het Bod .....	39
4.5.3.	Voorlopige kalender en inschrijvingsmodaliteiten .....	39
4.5.4.	Intrekking en opschorting van het Bod .....	40
4.5.5.	Bedrag van de inschrijving .....	40
4.5.6.	Vermindering van de inschrijving.....	40
4.5.7.	Intrekking van de aankooporders .....	40
4.5.8.	Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen.....	40
4.5.9.	Publicatie van de resultaten .....	40
4.5.10.	Uitoefeningsprocedure en verhandelbaarheid van de Voorkeurrechten .....	41
4.5.11.	Indicatieve kalender van het Bod.....	41
4.6.	Plan voor distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen.....	41
4.6.1.	Categorieën van potentiële beleggers.....	41
4.6.2.	Intenties van de hoofdaandeelhouders van de Emittent .....	42
4.6.3.	Pre-allocatie informatie .....	42
4.6.4.	Kennisgeving aan de inschrijvers.....	42
4.6.5.	Overtoewijzing en 'green shoe'.....	42
4.7.	Vaststelling van de prijs .....	42
4.7.1.	Bepaling van de prijs waartegen de Nieuwe Aandelen worden aangeboden .	42
4.7.2.	Procedure voor publicatie van de Prijs van het Bod .....	42
4.8.	Plaatsing en goede afloop .....	42
4.8.1.	Loketbanken .....	42
4.8.2.	Financiële dienst .....	42
4.8.3.	Waarborg van goede afloop (Underwriting Agreement) .....	43
4.9.	Toelating tot de verhandeling en verhandelingsbepalingen.....	43
4.9.1.	Toelating tot de verhandeling.....	43
4.9.2.	Noteringsplaats.....	43
4.9.3.	Gelijktijdige aanbiedingen .....	44
4.9.4.	Liquiditeitscontract .....	44
4.9.5.	Stabilisatie – Interventies op de markt .....	44
4.10.	Houders van Aandelen die deze wensen te verkopen .....	44
4.11.	Lock-up verbintenis .....	44
4.12.	Uitgaven verbonden aan de uitgifte en/of aan het Bod .....	44
4.13.	Verwatering.....	45
4.13.1.	Bedrag en percentage van de verwatering die onmiddellijk voortvloeit uit het Bod.....	45
4.13.2.	Weerslag van de uitgifte op de situatie van de Bestaande Aandeelhouder ...	45
<b>5.</b>	<b>Informatie over de Emittent.....</b>	<b>46</b>
5.1.	Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo Comm.VA.....	46
5.2.	Identificatie van de Emittent .....	47
5.2.1.	Naam en juridische vorm .....	47

5.2.2.	Statuut.....	47
5.2.3.	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens .....	47
5.2.4.	Oprichting.....	47
5.2.5.	Identiteit van de oprichter .....	47
5.2.6.	Duur .....	47
5.2.7.	Register van rechtspersonen.....	47
5.3.	Structuur en organisatie .....	48
5.4.	Maatschappelijk doel.....	48
5.5.	Maatschappelijk kapitaal en Aandelen.....	49
5.5.1.	Kapitaal en Aandelen .....	49
5.5.2.	Toegestaan kapitaal .....	49
5.5.3.	Eigen aandelen .....	50
5.6.	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het huishoudelijk reglement van Befimmo Comm.VA .....	50
5.6.1.	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen .....	50
5.6.2.	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen.....	50
5.6.3.	Handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	51
5.6.4.	Voorwaarden voor bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen	51
5.6.5.	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen .....	51
5.6.6.	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal.....	51
5.7.	Onderzoek en ontwikkeling, brevetten en licenties .....	52
5.8.	Participaties.....	52
<b>6.</b>	<b>Bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, algemene leiding en werking.....</b>	<b>53</b>
6.1.	Corporate Governance, preventieve regels voor belangenconflicten, regels aangaande marktmisbruik .....	53
6.1.1.	Corporate Governance .....	53
6.1.2.	Preventieve regels en belangenconflicten.....	53
6.1.3.	Regels aangaande marktmisbruik .....	54
6.2.	Bestuursorganen, comités en leidinggevendens.....	55
6.2.1.	Beherend vennoot en Zaakvoerder .....	55
6.2.1.1.	Identiteit.....	55
6.2.1.2.	Bevoegdheden .....	55
6.2.1.3.	Eerbaarheid.....	55
6.2.1.4.	Vergoeding en kosten .....	55
6.2.1.4.1.	Vergoeding .....	55
6.2.1.4.2.	Kosten .....	56
6.2.2.	Raad van Bestuur van de Zaakvoerder .....	56
6.2.2.1.	Samenstelling .....	56
6.2.2.2.	Eerbaarheid .....	60
6.2.2.3.	Vergoeding.....	61
6.2.3.	Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo Comm.VA.....	61
6.2.4.	Comités.....	62
6.2.4.1.	Comité van toezicht op het dagelijks beheer .....	62
6.2.4.2.	Auditcomité .....	62
6.2.4.3.	Benoemings- en remuneratiecomité.....	62
6.2.5.	Effectieve bedrijfsleiders .....	62
6.2.5.1.	Identiteit.....	62
6.2.5.2.	Eerbaarheid.....	63
6.2.5.3.	Vergoeding.....	64
6.3.	Specifieke informatie voor Fedimmo .....	64
6.4.	Afwezigheid van contracten .....	64
6.5.	Participaties en stock options .....	64
<b>7.</b>	<b>De loontrekkenden.....</b>	<b>65</b>
7.1.	Aantal en verdeling.....	65
7.2.	Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Emittent	65
<b>8.</b>	<b>Activiteiten, vastgoedportefeuille en investeringsstrategie .....</b>	<b>66</b>
8.1.	Beschrijving van de activiteiten .....	66
8.1.1.	Belangrijkste activiteiten .....	66
8.1.2.	Belangrijkste markten.....	66
8.1.2.1.	Inleiding : algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel .....	66
8.1.2.2.	Activiteiten van Befimmo.....	69

8.1.3.	Soorten onroerende goederen.....	69
8.2.	Beschrijving van de vastgoedportefeuille.....	70
8.2.1.	Geconsolideerde portefeuille : bezettingsgraad (toestand op 31 maart 2007) ..	70
8.2.2.	Kerncijfers .....	70
8.2.3.	Waardering .....	71
8.2.3.1.	Frequentie.....	71
8.2.3.2.	Waarderingsmethode.....	71
8.2.3.2.1.	Waarderingsmethode toegepast door Winssinger & Vennoten..	71
8.2.3.2.2.	Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield....	73
8.2.3.2.3.	Waarderingsmethode toegepast door CB Richard Ellis .....	74
8.2.3.2.4.	Waarderingsmethode toegepast door Jones Lang LaSalle.....	75
8.2.3.3.	Beleggingswaarde van de gebouwen op 31 maart 2007 .....	76
8.2.3.3.1.	Verslag van vastgoedexpert Winssinger & Vennoten .....	77
8.2.3.3.2.	Verslag van vastgoedexpert Cushman & Wakefield .....	80
8.2.3.3.3.	Verslag van vastgoedexpert CB Richard Ellis .....	80
8.2.3.3.4.	Verslag van vastgoedexpert Jones Lang LaSalle.....	81
8.2.3.4.	Netto inventariswaarde per Aandeel.....	82
8.2.4.	Rechten en lasten .....	82
8.2.4.1.	Rechten .....	82
8.2.4.2.	Lasten .....	82
8.2.5.	Aard van de gebouwen (toestand op 31 maart 2007) .....	83
8.2.6.	Geografische spreiding (toestand op 31 maart 2007).....	83
8.2.7.	Gebruikers (toestand op 31 maart 2007) .....	83
8.2.8.	Gemiddelde duur van de huurcontracten (toestand op 31 maart 2007) .....	84
8.2.9.	Percentage van huidige verzekerde inkomsten volgens resterende contractduur (toestand op 31 maart 2007) .....	85
8.2.10.	Gebouwen in de portefeuille van Befimmo : overzicht per gebouw (toestand op 31 maart 2007).....	86
8.3.	Investeringsstrategie .....	103
8.3.1.	Doelstelling en investeringsbeleid .....	103
8.3.1.1.	Beschrijving.....	103
8.3.1.2.	Limieten voor leningen en schulden .....	104
8.3.1.3.	Wettelijk statuut en controleautoriteit .....	104
8.3.1.4.	Typeprofiel van de beleggers .....	104
8.3.2.	Beperkingen bij investeringen .....	104
8.3.3.	Belangrijkste investeringen.....	105
8.3.4.	Belangrijkste geplande desinvesteringen .....	106
<b>9.</b>	<b>Diensten .....</b>	<b>107</b>
9.1.	Dienstenleveranciers.....	107
9.1.1.	Beheeropdracht voor Fortis Real Estate Property Management NV .....	107
9.1.2.	Vastgoedexperts .....	107
9.2.	Beheerders en raadgevers in investeringen .....	108
9.3.	Bewaring.....	108
9.3.1.	Depothoudende bank.....	108
9.3.2.	Bewaringsmodaliteiten.....	108
9.3.3.	Vergoeding .....	108
<b>10.</b>	<b>Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten .....</b>	<b>109</b>
10.1.	Historische financiële informatie .....	109
10.1.1.	Boekhoudmethodes en toelichting .....	109
10.1.1.1.	Toelichting bij de belangrijkste boekhoudmethodes .....	109
10.1.1.2.	Boekhoudmethodes .....	109
10.1.1.3.	Toelichting bij de omschakeling naar het IFRS-referentiesysteem .....	109
10.1.1.4.	Commentaar bij de historische financiële informatie .....	109
10.1.2.	Balans .....	112
10.1.3.	Resultatenrekening .....	113
10.1.4.	Variatieoverzicht van het eigen vermogen.....	114
10.1.5.	Kasstroomoverzicht.....	115
10.2.	Geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen (toestand op 31 maart 2007).....	116
10.2.1.	Balans in IFRS-normen .....	116
10.2.2.	Resultatenrekening in IFRS-normen.....	117
10.2.3.	Commentaar – Evolutie van de resultaten en de intrinsieke waarde .....	117
10.3.	<i>Pro forma</i> financiële informatie .....	118
10.3.1.	Waarschuwingen en hypothesen .....	118
10.3.2.	<i>Pro forma</i> balans.....	119
10.3.3.	<i>Pro forma</i> resultatenrekening.....	120

10.3.4.	Commentaar bij de <i>pro forma</i> financiële informatie .....	120
10.4.	Controle van de financiële informatie – Verslagen van de commissaris en van de onafhankelijke wettelijke controleur .....	121
10.4.1.	Verslag van de commissaris over het boekjaar, afgesloten op 30 september 2006 .....	121
10.4.2.	Verslag van beperkt nazicht van de commissaris over de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten voor het semester dat werd afgesloten op 31 maart 2007 .....	123
10.4.3.	Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur over het onderzoek van de <i>pro forma</i> halfjaarrekeningen op 31 maart 2007.....	124
10.5.	Dividenduitkeringsbeleid.....	125
10.5.1.	Dividenden uitgekeerd in de laatste drie boekjaren .....	125
10.5.2.	Dividenduitkeringsbeleid in de toekomst.....	125
10.6.	Gerechtelijke en arbitrageprocedures .....	126
10.7.	Betekenisvolle wijzigingen in de financiële of commerciële toestand.....	126
10.8.	Operationeel resultaat.....	126
10.9.	Liquiditeiten en kapitaal .....	126
10.9.1.	Kapitaal.....	126
10.9.2.	Kasstromen.....	127
10.9.3.	Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur.....	127
10.9.4.	Beperking op het gebruik van kapitalen.....	127
10.9.5.	Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen .....	127
<b>11.</b>	<b>Trends en perspectieven .....</b>	<b>128</b>
11.1.	Trends.....	128
11.2.	Perspectieven van Befimmo Comm.VA.....	128
11.2.1.	Hypothesen .....	128
11.2.1.1.	Hypothesen met betrekking tot de factoren die Befimmo niet kan beïnvloeden.....	128
11.2.1.2.	Hypothesen met betrekking tot de factoren die Befimmo kan beïnvloeden.....	128
11.2.1.2.1.	Onroerende hypothesen.....	128
11.2.1.2.2.	Financiële hypothesen .....	129
11.2.2.	Geraamde balans op 30 september.....	130
11.2.3.	Geraamde resultatenrekening op 30 september.....	130
11.2.4.	Commentaar .....	130
11.2.4.1.	Resultatenrekening.....	130
11.2.4.2.	Balans .....	132
11.2.5.	Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur over het onderzoek van de ramingen.....	134
<b>12.</b>	<b>Belangrijkste aandeelhouders.....</b>	<b>136</b>
12.1.	Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Befimmo Comm.VA op redactedatum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen .....	136
12.2.	Stemrecht van de aandeelhouders .....	136
12.3.	Controle uitgeoefend op Befimmo Comm.VA.....	136
12.4.	Controlewijziging.....	136
<b>13.</b>	<b>Belangrijke contracten.....</b>	<b>138</b>
13.1.	Erfpachtovereenkomsten .....	138
13.2.	Huurcontracten door Befimmo afgesloten als verhuurder.....	138
13.2.1.	Belangrijkste kenmerken.....	138
13.2.2.	Typehuurcontract van Befimmo Comm.VA .....	138
13.2.3.	Typehuurcontract van Fedimmo .....	138
13.2.4.	Aannemingscontracten.....	139
13.3.	Financieringscontracten.....	139
13.3.1.	Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 30 maart 2006 .....	139
13.3.2.	Overeenkomst voor overbruggingskrediet van 21 december 2006 .....	139
13.3.3.	Bilaterale kredietlijnen .....	140
13.3.4.	Andere leningen met vaste intrest .....	140
13.3.5.	Commercial paper .....	140
13.3.6.	Raamakkoord voor intra-groeplening tussen Fedimmo en Befimmo .....	140
13.4.	Contracten voor indekkingsinstrumenten .....	140
13.5.	Schuldoverdrachtcontract van 13 mei 2004.....	140
13.6.	Servicecontracten.....	141

<b>14. Transacties met verbonden partijen .....</b>	<b>142</b>
14.1. Transacties met de Promotor .....	142
14.2. Transacties met vennootschappen die verbonden zijn met de Promotor of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben.....	142
14.3. Transacties met bedrijven, verbonden met de bestuurders .....	143
14.4. Transacties met Fedimmo.....	143
14.4.1. Bijstandsakkoord en kostenassociatie.....	143
14.4.2. Huurovereenkomst.....	143
14.4.3. Raamakkoord voor intra-groeplening .....	143
<b>15. De aandelenkoers .....</b>	<b>144</b>
15.1. Gegevens per Aandeel .....	144
15.2. Premie en disagio van 30 september 2001 tot 31 maart 2007.....	145
15.3. Beurskoers en volumes van Befimmo (van 1 januari 2006 tot 31 maart 2007) .....	145
15.4. Beurskapitalisatie (van 31 december 1995 tot 31 maart 2007).....	146
15.5. Liquiditeit van het Aandeel – Volumes van 1 januari 2003 tot 31 maart 2007 .....	146
<b>16. Informatie in dit Prospectus, afkomstig van derden .....</b>	<b>147</b>
<b>17. Documenten opgenomen met verwijzing en ter inzage beschikbare documenten</b>	<b>148</b>
17.1. Documenten opgenomen met verwijzing.....	148
17.2. Documenten ter inzage beschikbaar .....	148

## **Algemene mededelingen**

---

### **A. GOEDKEURING DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK-, FINANCIË- EN ASSURANTIEWEZEN**

Onderhavig prospectus ('het **Prospectus**') werd in zijn Franse versie op 8 mei 2007 goedgekeurd door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen ('**CBFA**'), conform artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en artikel 53 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel van de CBFA in over de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch over de toestand van de Emittent.

### **B. VOORAFGAANDE WAARSCHUWING**

De potentiële beleggers worden uitgenodigd zich een eigen opinie te vormen over de Emittent en de voorwaarden van het Bod en de eraan verbonden kansen en risico's. De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden geïnterpreteerd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor de potentiële beleggers. Deze worden uitgenodigd hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van de inschrijving op de Nieuwe Aandelen. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus, zouden de potentiële investeerders zich moeten wenden tot een bevoegd persoon of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies aangaande verwerving van financiële instrumenten. De Nieuwe Aandelen werden niet aanbevolen door enige federale of lokale autoriteit die bevoegd is inzake roerende waarden, of door een regulerende autoriteit in België of het buitenland. De beleggers zijn verantwoordelijk voor analyse en evaluatie van de voordelen en risico's die verbonden zijn met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen.

### **C. BEPERKINGEN VOOR HET BOD EN VOOR DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS**

#### ***Potentiële beleggers***

De uitgifte van Nieuwe Aandelen verloopt met voorkeurrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen, de initiële houders van Voorkeurrechten en de houders van Voorkeurrechten die deze hebben verworven op Euronext by Euronext van Euronext Brussels of na gemeen overleg, evenals de houders van Scrips.

#### ***Landen waarin het Bod geldt***

Het openbaar bod geldt uitsluitend voor België.

#### ***Beperkingen van het Bod***

De verspreiding van dit Prospectus, alsook het Bod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips in het kader van dit Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen. Elke persoon die in het bezit is van dit Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Bod mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen, en mag geen Bod tot inschrijving vormen in de landen waar een dergelijk Bod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden. Dit Prospectus vormt in geen geval een bod of uitnodiging tot inschrijving, aankoop of verkoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in landen waar dergelijke aanbiedingen of uitnodigingen onwettig zouden zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt.

De tussenpersonen verbinden zich ertoe de wettelijke en reglementaire bepalingen na te leven die gelden voor het Bod en voor de inschrijving, de aankoop of de verkoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips in alle landen waar zij zouden worden geplaatst. De bevoegde



tussenpersonen mogen geen inschrijving, aankoop of verkoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips, noch uitoefening van Voorkeurrechten ontvangen van beleggers die zich bevinden in een land waar dergelijk bod of uitnodiging onwettig zou zijn.

Elke persoon (inclusief de *trustees* en de *nominees*) die dit Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetten en reglementen die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, dit Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in deze sectie.

In het algemeen moet elke persoon die Nieuwe Aandelen verwerft of Voorkeurrechten uitoefent buiten België, zich ervan vergewissen dat die handeling de geldende wetgeving of reglementering niet schendt.

### **Lidstaten van de Europese Economische Ruimte**

Geen enkel openbaar bod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte ("**Lidstaat**") dan België, tenzij het bod mag worden gedaan in een Lidstaat krachtens een van de volgende vrijstellingen, bepaald door de Europese Richtlijn 2003/71/CE betreffende het te publiceren prospectus in geval van een openbaar bod of de opnemingswaarden ter verhandeling (de '*Prospectusrichtlijn*' met inbegrip van elke omzetting ervan in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat :

- (a) aan rechtspersonen die erkend of gereguleerd zijn als operatoren op de financiële markten, en aan entiteiten, zelfs niet erkend of niet gereguleerd, die als exclusief maatschappelijk doel de belegging in roerende waarden hebben;
- (b) aan elke rechtspersoon die aan minstens 2 van de volgende criteria voldoet : (i) een gemiddeld aantal loontrekkenden van minstens 250 personen tijdens het voorbije boekjaar, (ii) een balanstotaal van minstens 43.000.000 EUR en (iii) een netto jaaronzet van minstens 50.000.000 EUR, zoals weergegeven in hun laatste enkelvoudige of geconsolideerde jaarverslagen;
- (c) aan minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (d) in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn,

voor zover een dergelijk Bod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in eender welke Lidstaat de Emittent geen verplichting oplegt om een prospectus uit te geven conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "Openbaar Bod" van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in een Lidstaat bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Bod en over de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips, die een belegger in staat stelt te beslissen erop in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

### **Frankrijk**

Het Prospectus werd niet opgesteld in het kader van een openbaar bod van effecten in Frankrijk in de zin van artikel L.411-1 van de 'Code monétaire et financier' en artikelen 211-1 en volgende van het algemeen reglement van de 'Autorité des Marchés Financiers'. Het Prospectus en elk ander document aangaande de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips is bijgevolg niet onderworpen, en zal niet onderworpen zijn aan de Autorité des Marchés Financiers.

### **Zwitserland**

Geen enkel openbaar bod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

### **Verenigde Staten**

De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips werden niet geregistreerd en zullen niet geregistreerd worden in de zin van de *US Securities Act* van 1933 (de '*Securities Act*') of bij eender

welke administratieve overheid van roerende waarden van een van de Amerikaanse Staten of eender welke andere regelgevende overheid van de Verenigde Staten. Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen zullen ze ook niet aangeboden, ingeschreven, gekocht of verkocht kunnen worden op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*. De Emittent is niet en zal niet geregistreerd worden in de zin van de *US Investment Company Act* van 1940, en de beleggers kunnen het voordeel van deze wetgeving niet inroepen.

Onder voorbehoud van wat de overeenkomst van goede afloop zal toestaan, zullen de *Joint Global Coordinators* op geen enkel moment, in het kader van hun verspreiding, de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips aanbieden of verkopen op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geacht worden, bij aanvaarding van dit Prospectus en levering van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat :

- (i) hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke roerende waarden en (a) dat hij geen *US person* is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Emittent, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;
- (ii) hij erkent dat de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de *Securities Act* en aanvaardt dat hij deze roerende waarden op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform *Rule 903* of *Rule 904* van *Regulation S*;
- (iii) de Emittent, de *Joint Global Coordinators* en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Bod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan onderhavig Bod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *Securities Act*.

Tenzij anders vermeld, hebben de termen die in deze sectie worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de *Regulation S* van de *Securities Act*.

### **Verenigd Koninkrijk**

Befimmo Comm.VA en de *Joint Global Coordinators* hebben geen enkel Bod van Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de *Financial Services and Markets Act 2000* ('FSMA'), waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform artikel 85 van de FSMA. De Nieuwe Aandelen zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform artikel 86(7) van de FSMA worden gedefinieerd als '*qualified investors*', of dit zullen worden in omstandigheden die niet leiden en niet zullen leiden tot een openbaar bod in het Verenigd Koninkrijk waarvoor beschikbaarheid van een goedgekeurd prospectus vereist zou zijn conform artikel 85 van de FSMA. De *Joint Global Coordinators* mogen niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van artikel 21 van de FSMA) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van Aandelen in omstandigheden waarin artikel 21(1) van de FSMA niet van toepassing zou zijn. De *Joint Global Coordinators* moeten zich conformeren met alle geldende regels van de FSMA met betrekking tot alles wat zij doen aangaande de Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, vanuit dit land of wat op een andere manier betrekking heeft op dit land.

### **Canada, Australië en Japan**

De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips mogen niet te koop worden aangeboden in Canada, Australië of Japan. Dit Prospectus noch enig ander document aangaande dit Bod mag in deze landen verspreid of verzonden worden.

Elke beweerde aanvaarding van het Bod, resulterend uit een directe of indirecte inbreuk op deze beperkingen, zal nietig geacht worden.

## Samenvatting van het Prospectus

---

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus. Ze omvat bepaalde essentiële informatie van dit Prospectus. Ze bevat echter niet alle informatie die belangrijk kan zijn voor de beleggers en moet dus samen met de meer gedetailleerde informatie en de bijlagen van dit Prospectus gelezen worden.

De beleggers moeten hun beslissing om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen baseren op een grondig onderzoek van het Prospectus en niet alleen van deze samenvatting.

De Vennootschap of haar Zaakvoerder kunnen niet burgerlijk aansprakelijk worden gesteld voor de samenvatting of de vertaling ervan, tenzij deze samenvatting of deze vertaling bedrieglijk, onjuist of tegenstrijdig zou zijn met andere vermeldingen in het Prospectus.

### A. KERNGEGEVENS VAN HET BOD

#### **Achtergrond van het Bod**

De Vennootschap heeft de omvang van haar vastgoedportefeuille in december 2006 substantieel uitgebreid met de acquisitie, in het kader van het verkoopproces door de Belgische Staat, van 90 % van de aandelen van Fedimmo NV, vennootschap waarin de Belgische Staat en Sopima NV 62 gebouwen hebben ingebracht die voornamelijk worden verhuurd aan de Regie der Gebouwen (cf. punt 8.3.3 infra).

Voor de financiering van deze acquisitie heeft Befimmo een overbruggingskrediet van 600 miljoen EUR afgesloten (later beperkt tot 575,6 miljoen EUR). Op 31 december 2006 is de schuldratio<sup>1</sup> hierdoor gestegen tot 61,7 %. Het doel van dit Bod is de schuldratio van Befimmo terug te brengen tot ongeveer 50 % en de Vennootschap nieuwe financiële middelen te schenken om haar groei voort te zetten.

#### **Indicatieve kalender van het Bod**

Publicatie in de pers en in het Belgisch Staatsblad van de mededeling, voorgeschreven door artikel 593 van het Wetboek van Vennootschappen	5 en 7 mei 2007
Beslissing van de Zaakvoerder om het kapitaal te verhogen en vaststelling van de Uitgifteprijs	14 mei 2007
Beschikbaarstelling aan het publiek van het Prospectus en van het supplement bij het Prospectus (met de Prijs van het Bod)	15 mei 2007
Opening van de inschrijving met Voorkeurrecht	15 mei 2007
Afsluiting van de inschrijving met Voorkeurrecht	31 mei 2007
Versnelde institutionele belegging van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	1 juni 2007
Toewijzing van de Scrips en inschrijving op basis hiervan	4 juni 2007
Publicatie van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips en de resultaten van de verkoop van Scrips	5 juni 2007
Betaling door de inschrijvers van de Prijs van het Bod	7 juni 2007
Vaststelling van de kapitaalverhoging	7 juni 2007
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	7 juni 2007
Toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels	7 juni 2007

#### **Prijs van het Bod**

De prijs waaraan de Aandelen zullen worden aangeboden (de 'Prijs van het Bod') is de Uitgifteprijs, te verhogen met de plaatsingscommissie ('selling fee') die aan de *Joint Global Coordinators*

---

<sup>1</sup> Schuldratio (uitgedrukt in %): totaal van de schulden buiten overlopende rekening/ totaal van het actief

verschuldigd is, en met de commissies die eventueel verschuldigd zijn aan andere financiële tussenpersonen.

De Uitgifteprijs zal door de Zaakvoerder worden vastgesteld in overleg met het Consortium, en wel op de beursdag die onmiddellijk voorafgaat aan de opening van de inschrijving, namelijk in principe op 14 mei 2007, afhankelijk van de beurskoers van het Befimmo-aandeel op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels. Hierop zal een korting worden toegepast zoals gebruikelijk is voor dit type transacties, bepaald volgens de marktgebruiken en afhankelijk van de dan geldende omstandigheden en marktvoorwaarden.

De plaatsingscommissie ('*selling fee*'), verschuldigd aan de *Joint Global Coordinators*, bedraagt per Nieuw Aandeel 0,8 % van de Uitgifteprijs. In de Prijs van het Bod, die ten laste is van de inschrijver, is deze plaatsingscommissie inbegrepen.

De Verkoopprijs zal in principe worden vastgelegd op 14 mei 2007 en zal op 15 mei 2007 worden gepubliceerd in de vorm van een supplement bij het Prospectus.

Dit supplement zal daarnaast ook melding maken van de ratio voor de uitoefening van het Voorkeurrecht ([x] Bestaande Aandelen geven recht om onherroepelijk in te schrijven op [y] Nieuwe Aandelen), en van de intenties van de hoofdaandeelhouders ten opzichte van het Bod.

### **Opbrengst van het Bod**

Het bedrag van het Bod zal de grootteorde van 255 miljoen EUR hebben, uitgiftepremie inbegrepen. De uitgifte van Nieuwe Aandelen zal het voorwerp uitmaken van een overeenkomst van goede afloop, afgesloten tussen de Vennootschap en de *Joint Global Coordinators*, vóór de Openingsdatum van het Bod. Uit hoofde van deze overeenkomst zullen de *Joint Global Coordinators* zich ertoe verbinden om zelf de Nieuwe Aandelen aan te kopen waarop bij afsluiting van het Bod niet zou zijn ingeschreven, onder voorbehoud van bepaalde gevallen waarin de overeenkomst van goede afloop voorziet (cf. punt 4.8.3 infra). Na aftrek van de commissies en de kosten die verbonden zijn met het Bod, die ten laste zijn van de Vennootschap (cf. punt 4.12 infra), kan de netto-opbrengst van het Bod worden geraamd op een bedrag in de orde van 251,5 miljoen EUR.

### **Duur van het Bod**

Het Bod zal geopend blijven van 15 mei tot en met 31 mei 2007.

### **Modaliteiten van het Bod**

De inschrijving op Nieuwe Aandelen wordt bij voorkeur voorbehouden aan de eigenaars van de Bestaande Aandelen. Zij kunnen onherroepelijk inschrijven volgens een ratio die op de Openingsdatum van het Bod in de vorm van een supplement bij het Prospectus wordt gepubliceerd. Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd door coupon nr. 13 van de Aandelen. Het Voorkeurrecht, in de vorm van coupon nr. 13 van de Aandelen, wordt in principe afgeknipt op 14 mei 2007 na de sluiting van Euronext Brussels en is gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels. De aandeelhouders die hun Voorkeurrecht niet hebben gebruikt, en andere houders van een Voorkeurrecht die dit uiterlijk op de laatste dag van de inschrijving, in principe 31 mei 2007, niet hebben gebruikt, kunnen dit na die datum niet meer laten gelden.

De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen worden vertegenwoordigd door Scrips die zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode en in principe op 1 juni 2007 door de *Joint Bookrunners* te koop worden aangeboden voor een versnelde belegging, voorbehouden voor de institutionele beleggers.

### **Dividendgerechtigdheid van de Nieuwe Aandelen**

De Nieuwe Aandelen nemen deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap met betrekking tot het lopende boekjaar vanaf de valutadatum waarop de inschrijvers de prijs van de Nieuwe Aandelen betalen, in principe 7 juni 2007.

### **Betaling van de prijs van de Nieuwe Aandelen**

De betaling van de inschrijvingen die werden uitgevoerd via Voorkeurrechten of Scrips, vindt plaats door debetning van de rekening van de inschrijver met valutadatum 7 juni 2007.

## **Loketbanken**

De aanvragen tot inschrijving kunnen kosteloos ingediend worden bij de leden van het Consortium of bij deze instellingen via elke andere financiële tussenpersoon. Aan de beleggers wordt aangeraden zich te informeren over eventuele kosten die andere tussenpersonen zouden kunnen aanrekenen.

## **Financiële dienst**

De financiële dienst van de Aandelen wordt behartigd door de leden van het Consortium. Voor de aandeelhouders is dit kosteloos.

## **Opneming van de Nieuwe Aandelen op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels**

De aanvraag tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen in de gereguleerde markt Eurolist by Euronext van Euronext Brussels is ingediend. De opneming vindt in principe plaats op 7 juni 2007.

## **Bewaringsverbintenis (lock-up)**

Geen enkele aandeelhouder is voor dit Bod een bewaringsverbintenis aangegaan.

De Vennootschap heeft zichzelf er echter toe verbonden gedurende 120 dagen vanaf vaststelling van onderhavige kapitaalverhoging geen andere kapitaalverhogingen te starten, onder voorbehoud van de uitzonderingen waarin punt 4.11 infra voorziet.

## **Stabilisatie**

Er wordt geen enkele stabilisatie aangegaan op initiatief van de Vennootschap; geen enkele overtoewijzingsoptie noch -faciliteit is voorzien.

## **Beperkingen van toepassing op het Bod**

Het Bod wordt enkel in België opgesteld voor het publiek. De verspreiding van dit Prospectus en het Bod kunnen in bepaalde landen voorwerp zijn van een bijzondere reglementering. Elke persoon die in het bezit is van dit Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. De bevoegde tussenpersonen mogen geen inschrijving op Nieuwe Aandelen aanvaarden van beleggers die gevestigd zijn in een land waar dit Bod illegaal zou zijn.

## **Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren, verbonden met de Emittent en de aangeboden roerende waarden**

De aandacht van de inschrijvers wordt gevestigd op het feit dat de volgende lijst van risico's onvolledig is. Er kunnen andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's bestaan, of risico's waarvan op datum van onderhavig Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, haar activiteit of financiële situatie.

### *Risico's verbonden met de Emittent en zijn activiteiten*

- *Marktrisico* : gezien de concentratie van haar portefeuille, sectoraal op de markt van het kantoorvastgoed en geografisch op Brussel, is de Vennootschap zeer gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt;
- *Risico's verbonden met de huurders* : de Vennootschap draagt risico's die verbonden zijn met het vertrek of het financieel onvermogen van huurders, evenals het risico van huurleegstand; de huurgelden van de Belgische staat vertegenwoordigen 52,6 % van het totaal van de huurgelden op 31 december 2006, en 50,3 % van de huurgelden op 31 maart 2007;
- *Schaderisico* : de Vennootschap is blootgesteld aan het risico van belangrijke schadegevallen (brand, ontploffing, ...) in haar gebouwen; om dit risico te milderen zijn de gebouwen gedekt door verzekeringen. Indien echter een groot aantal schadegevallen zou optreden in de gebouwen die de portefeuille van Befimmo vormen, zou dit een significant financieel gevolg kunnen hebben voor de Vennootschap;
- *Risico van waarde aantasting van de gebouwen* : de Vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik;

- *Specifieke risico's, ecologische en andere, voor gebouwen, en meer bepaald voor de gebouwen in de portefeuille van Fedimmo* : de *due diligence* die Befimmo heeft uitgevoerd op de gebouwen die momenteel tot de portefeuille van Fedimmo behoren, werd beperkt; er kon aan de Belgische Staat geen enkele waarborg worden gevraagd in het kader van de door deze laatste georganiseerde verkoopproces.

#### *Financiële risico's*

- *Risico verbonden met financieringskosten* : de schuld van de Vennootschap steunt vooral op leningen met vlottende interesten; het resultaat van Befimmo is gevoelig aan de evolutie van de rentevoeten; dit risico werd beperkt dankzij een beleid van indekking van het renterisico door de verwerving van indekkingsinstrumenten om een niveau van 50 à 75 % van de totale schuld over een termijn van drie à vijf jaar te dekken. Een variatie van 50 basispunten op de kortetermijnfinancieringskoers zou een variatie op de financiële lasten veroorzaken die op 31 maart 2007 geraamd wordt op 3,8 miljoen EUR, of 0,38 EUR per Aandeel vóór de kapitaalverhoging. Gezien de verhoging van de schuldratio is Befimmo ook blootgesteld aan een mogelijk lagere rating door de ratingkantoren. Een neerwaartse herziening van de Befimmo-rating met één categorie (BBB naar BBB-) zou een bijkomende financiële last van omstreeks 598.000 EUR veroorzaken (op jaarbasis, vóór kapitaalverhoging).
- *Risico verbonden met liquiditeiten* : Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico door een tekort aan financiële middelen in de hypothese van niet-verlenging of opzegging van zijn financieringscontracten.

#### *Risico's verbonden met de aangeboden roerende waarden*

- *Liquiditeit van het Aandeel* : het Aandeel biedt een relatief beperkte liquiditeit;
- *Lage liquiditeit op de markt voor Voorkeurrechten* : de Voorkeurrechten van de Vennootschap kunnen slechts een beperkte liquiditeit bieden;
- *Verwatering* : de Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet zouden uitoefenen of die deze zouden afstaan, zullen een verwatering van hun participatie ondergaan;
- *Volatiliteit van de koers van het Aandeel* : de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen kan slechts als indicatie worden beschouwd van de marktprijs van de Aandelen na het Bod;
- *Koersdaling* : de verkoop van een zeker aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de markt, of zelfs het gevoel dat dergelijke verkopen kunnen plaatsvinden, kan een ongunstig effect hebben op de koers van het Aandeel of de waarde van de Voorkeurrechten (temeer omdat geen enkele aandeelhouder een bewaringsverbintenis (lock-up) is aangegaan).

## **B. INFORMATIE OVER DE EMITTENT**

### ***Geschiedenis en evolutie van Befimmo Comm.VA***

Befimmo Comm.VA werd in 1995 opgericht door Bernheim-Comofi NV (vandaag Fortis Real Estate NV genaamd).

Befimmo is sinds 29 november 1995 erkend als Vastgoedbevak.

In zijn 12-jarig bestaan heeft Befimmo een vastgoedpatrimonium ontwikkeld via verschillende acquisitieoperaties en door inbrengen, fusies en afsplitsingen.

### ***Activiteiten van Befimmo***

Befimmo investeert in vastgoed in de zin van artikel 2, 4° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, en voornamelijk in kantoorgebouwen. Befimmo is momenteel vooral actief in Brussel en zijn economisch hinterland (waar zich ongeveer 80 % van de portefeuille bevindt), maar ook in Vlaanderen, Wallonië en het Groothertogdom Luxemburg.

### ***Algemene inlichtingen***

#### *Maatschappelijk kapitaal*

Vóór de beslissing tot kapitaalverhoging bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Befimmo Comm.VA 142.295.272,45 EUR, vertegenwoordigd door 9.794.227 Aandelen met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde.

## Structuur

De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen. Befimmo NV is zowel beherend vennoot als Zaakvoerder.

### *Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, vaste vertegenwoordiger, effectieve bestuurders en commissaris van de Vennootschap*

De raad van bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van Befimmo Comm.VA, bestaat uit : Alain Devos, Benoît De Blicck, Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger André Sougné, Marc Blanpain, Gustaaf Buelens, Benoît Godts, Philippe Gosse<sup>2</sup>, Gaëtan Piret, Luc Vandewalle, Marc Van Heddeghem en Roude BVBA, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Jacques Rousseaux.

De vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV bij Befimmo Comm.VA is dhr. Benoît De Blicck.

De effectieve bestuurders van de Vennootschap zijn Benoît De Blicck, gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV, Martine Rorif, projectdirecteur, en Laurent Carlier, financieel directeur.

De commissaris van de Vennootschap is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heren Jos Vlaminckx en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren.

### *Aandeelhouderschap*

De enige transparantieverklaringen die de Vennootschap heeft ontvangen, gaan uit van Fortis Insurance Belgium en van de hiermee verbonden bedrijven. Op 10 februari 2005 hebben zij 1.590.434 stemrechten m.b.t. de Aandelen in hun bezit aangegeven, of 16,24 % van het totale aantal Bestaande Aandelen.

### *Geselecteerde financiële informatie*

Volgende gegevens komen van de financiële staten, opgesteld conform het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 en onderworpen aan de controle door de commissaris. Zijn verslag over het boekjaar dat op 30 september 2006 werd afgesloten, en het verslag van de beperkte audit van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële informatie, afgesloten op 31 maart 2007, zijn opgenomen in punt 10.4 van het Prospectus.

<b>Samengevatte balans (IFRS, in duizenden EUR)</b>	<b>31.03.2006 statutair</b>	<b>31.03.2007 geconsolideerd</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1.068.176</b>	<b>1.839.806</b>
Goodwill	-	16.116
Vastgoedbeleggingen	1.065.635	1.789.683
Overige vaste activa	2.541	34.007
<b>II. Vlottende activa Actifs courants</b>	<b>35.723</b>	<b>74.649</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.914.455</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>626.032</b>	<b>730.303</b>
<b>I. Eigen vermogen, toeschrijfbaar aan aandeelhouders</b>	<b>626.032</b>	<b>667.091</b>
<b>II. Minderheidsbelangen<sup>3</sup></b>	<b>-</b>	<b>63.212</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>477.867</b>	<b>1.184.152</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>95.335</b>	<b>160.729</b>
Langlopende financiële schulden	95.156	155.610
Andere langlopende verplichtingen	178	5.119
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>382.532</b>	<b>1.023.423</b>
Kortlopende financiële schulden	344.257	972.942
Andere kortlopende verplichtingen	38.275	50.481
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.914.455</b>

<sup>2</sup> Overleden op 16 april 2007

<sup>3</sup> De minderheidsbelangen zijn de participatie van 10 % van de FPIM en van Sopima NV in Fedimmo.

<b>Samengevatte resultatenrekening (IFRS, in duizenden EUR)</b>	<b>31.03.2006 statutair</b>	<b>31.03.2007 geconsolideerd</b>
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>37.895</b>	<b>48.577</b>
(+/-) Vastgoedkosten	-3.036	-1.886
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.859</b>	<b>46.691</b>
(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-2.965	-4.173
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-749	-660
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>31.145</b>	<b>41.858</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	489	1.209
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.957	27.200
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>70.267</b>
(+/-) Financieel resultaat	-6.472	-15.870
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>32.118</b>	<b>54.397</b>
(+/-) Belastingen	-515	-271
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>31.603</b>	<b>54.126</b>



## Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus

---

<b>Aandelen</b>	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door Befimmo Comm.VA
<b>Afsluitingsdatum van het Bod</b>	De laatste dag waarop de in het Bod geïnteresseerde beleggers inschrijvingsorders kunnen invoeren; deze datum is volgens de planning 31 mei 2007
<b>Befimmo</b>	De vastgoedbevak naar Belgisch recht Befimmo Comm.VA, gevestigd te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0.455.835.167; elke referentie aan portefeuille, patrimonium, activiteiten van Befimmo moet worden begrepen op geconsolideerde basis, en dus met inbegrip van die van haar dochteronderneming Fedimmo, tenzij het tegendeel blijkt uit context of uitdrukkelijke melding.
<b>Befimmo Comm.VA</b>	cf. definitie van Befimmo
<b>Befimmo NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Befimmo, gevestigd te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0.444.052.241, statutair zaakvoerder van Befimmo Comm.VA.
<b>Bestaande Aandeelhouders</b>	De houders van Bestaande Aandelen
<b>Bestaande aandelen</b>	De 9.794.227 Aandelen die bestonden vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen
<b>Bod</b>	Onderhavig openbaar bod voor inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap
<b>Central Business District ('CBD')</b>	De zakenwijken in het centrum van Brussel, meer bepaald het Centrum, de Leopoldwijk, de Louizawijk, de Zuidwijk en de Noordwijk.
<b>Consortium</b>	De vereniging van de banken Fortis Bank NV, ING België NV en Dexia Bank België NV.
<b>Duration</b>	De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten, met andere woorden de som van de [lopende jaarlijkse huur, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van dat huurcontract] gedeeld door de totale lopende jaarlijkse huur van de portefeuille.
<b>Economisch hinterland</b>	Het Central Business District (CBD), de Gedecentraliseerde Zone en de Rand
<b>Emittent</b>	cf. definitie van Befimmo
<b>Fedimmo</b>	Naamloze vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, gevestigd te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder nummer 0.886.003.834, waarvan het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen van categorie A (10 %), in handen van de FPIM en Sopima NV, en aandelen van categorie B (90 %) in handen van Befimmo.

<b>Fortis Real Estate</b>	Naamloze vennootschap naar Belgisch recht Fortis Real Estate (vroeger 'Bernheim-Comofi' genoemd), gevestigd te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, in geschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0403.231.968, indirecte dochteronderneming van Fortis Insurance Belgium en 'asset manager' vastgoed voor de groep Fortis.
<b>FPIM</b>	De Federale Participatie- en InvesteringsMaatschappij, openbare naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 54, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder nummer 0.253.445.063, aandeelhouder van categorie A van Fedimmo.
<b>Gedecentraliseerde Zone</b>	De kantoomarkten binnen de 19 gemeenten van Brussel maar buiten het <i>Central Business District</i> .
<b>Inschrijvingsperiode</b>	De periode waarin de inschrijving op de Nieuwe Aandelen voorbehouden is voor de Bestaande Aandeelhouders en de beleggers die Voorkeurrechten hebben verworven op de tweede markt of na gemeen overleg, in principe van 15 mei 2007 tot 31 mei 2007
<b>Joint Bookrunners</b>	Fortis Bank NV, gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 3, en ING België NV, gevestigd te 1000 Brussel, Marnixlaan 24
<b>Joint Global Coordinators</b>	De <i>Joint Bookrunners</i> en Dexia Bank België NV, gevestigd te 1000 Brussel, Pachecolaan 44
<b>Kalender</b>	Indicatief tijdschema voor het Bod, beschreven in punt 4.5.11 infra, aanpasbaar bij onvoorziene omstandigheden.
<b>KB van 10 april 1995</b>	Het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.
<b>Nieuwe Aandelen</b>	De Aandelen die in het kader van dit Bod worden uitgegeven
<b>Openingsdatum van het Bod</b>	De datum vanaf wanneer de Bestaande Aandeelhouders en de andere beleggers met Voorkeurrechten hun inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen inbrengen; volgens de planning is dit 15 mei 2007
<b>Prijs van het Bod</b>	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel aangeboden wordt, overeenkomend met de Uitgifteprijs van het Nieuwe Aandeel, verhoogd met de plaatsingscommissie van 0,8 % van de <i>Joint Global Coordinators</i> . Deze prijs geldt voor alle beleggers, particulier en institutioneel, en wordt uiterlijk op de Openingsdatum van het Bod gepubliceerd in de vorm van een supplement bij het Prospectus
<b>Promotor</b>	De persoon die een Vastgoedbevak controleert; de Promotor van Befimmo is Fortis Real Estate Asset Management NV (vroeger Bernheim Asset Management genaamd), gevestigd te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10
<b>Prospectus</b>	Onderhavig document, opgesteld met het oog op dit Bod en op de opname van de Nieuwe Aandelen en Voorkeurrechten op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels, zoals door de CBFA goedgekeurd op [•] 2007
<b>Rand</b>	De kantoomarkten buiten de 19 gemeenten van Brussel, in de omgeving van de Brusselse Ring (R0)

<b>Scripts</b>	De Voorkeurrechten die niet werden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode, en die door de <i>Joint Global Coordinators</i> te koop worden aangeboden bij Belgische en Europese institutionele beleggers, en waarvan de netto-opbrengst van de verkoop, na aftrek van kosten, lasten en allerlei uitgaven die de Vennootschap hiervoor heeft moeten doen, proportioneel zal worden verdeeld tussen alle Bestaande Aandelen die de Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend, zoals beschreven in punt 4.5.3 infra
<b>Sopima NV</b>	Naamloze vennootschap naar Belgisch recht Sopima, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, de Meeûssquare 35, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0.459.667.558, aandeelhouder van categorie A van Fedimmo.
<b>Uitgifteprijs</b>	De uitgifteprijs van een Nieuw Aandeel, bepaald door de Zaakvoerder conform punt 4.7.1 hierna
<b>Vastgoedbevak</b>	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die belegt in vastgoed en die wordt beheerd door de Wet van 20 juli 2004 en door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995
<b>Vennootschap</b>	cf. definitie van Befimmo
<b>Voorkeurrechten</b>	Recht op voorrang bij inschrijving dat krachtens het Wetboek van Vennootschappen aan Bestaande Aandelen is gehecht : [x] Bestaande Aandelen geven recht om in te tekenen op [y] Nieuwe Aandelen in het kader van dit Bod. Deze ratio wordt uiterlijk op Openingsdatum van het Bod gepubliceerd in de vorm van een supplement bij het Prospectus.
<b>Wet van 16 juni 2006</b>	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
<b>Wet van 20 juli 2004</b>	De wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles
<b>Zaakvoerder</b>	cf. definitie van Befimmo NV

## 1. Risicofactoren

---

Elke belegging in roerende waarden houdt per definitie risico's in. Deze sectie licht bepaalde risico's met betrekking tot de Vennootschap en de Nieuwe Aandelen toe. De aandacht van de inschrijvers wordt gevestigd op het feit dat de volgende lijst van risico's onvolledig is. Er kunnen andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's bestaan, of risico's waarvan op datum van onderhavig Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, haar activiteit of financiële situatie.

### 1.1. Risicofactoren die verbonden zijn met de Emittent

#### 1.1.1. Marktrisico's

##### ***Economische risico's***

Elke belegging houdt een zeker risico in. Dat geldt ook voor beleggingen in vastgoed. De belegging in een vastgoedbevak met een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt echter een zekere risicospreiding. De portefeuille van Befimmo is echter minder gediversifieerd vanuit volgende standpunten :

- sectoraal en geografisch : op 31 december 2006 vormden de kantoorgebouwen 98,45 % van de volledige portefeuille van de Vennootschap. Deze gebouwen liggen bovendien vooral in Brussel en zijn economisch hinterland. Op 31 december 2006 lag 81 % van de waarde van de portefeuille van Befimmo in deze geografische zone, meer bepaald in het *Central Business District*, goed voor 58 % van de waarde van de portefeuille van Befimmo;
- commercieel :
  - de Belgische Staat vertegenwoordigt als huurder 52,6 % van de portefeuille van Befimmo, op basis van de huren op 31 december 2006, en 50,3 % op basis van de huren op 31 maart 2007;
  - voeg hierbij het Vlaams Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, het Waals Gewest en de Europese instellingen, en de openbare sector vertegenwoordigde meer dan 65,6 % van de portefeuille van Befimmo op 31 december 2006, en 63,9 % op 31 maart 2007;
  - op 31 december 2006 bedraagt de *Duration* van de huurcontracten met de Belgische Staat 12,9 jaar; de *Duration* van alle huurcontracten bedraagt 8,8 jaar;
  - Op 31 maart 2007 bedraagt de *Duration* van de huurcontracten met de Belgische Staat 13,5 jaar; de *Duration* van alle huurcontracten bedraagt 8,9 jaar; de *Duration* van de huurcontracten met de openbare sector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest, Vlaamse Gemeenschap en Europese instellingen) bedraagt 12,4 jaar; de *Duration* van de huurcontracten met de openbare sector zonder Europese instellingen bedraagt eveneens 12,6 jaar. (Aangaande de gemiddelde duur van de huurcontracten verwijzen we ook naar punt 8.2.8 infra.)

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed wordt beïnvloed door de algemene economische conjunctuur, kan de verslechtering van de belangrijkste macro-economische indicatoren in België het activiteitsniveau en de ontwikkelingsperspectieven van de Vennootschap beïnvloeden. De activiteit van de Vennootschap ondergaat namelijk de invloed van economische cycli, aangezien deze een indirect effect hebben op de investeringen en locaties van de privé-sector in de sector van de kantoorgebouwen. De impact van deze cycli op de resultaten en de waardering van de Vennootschap wordt echter afgezwakt door de relatief lange duur van de huurcontracten die de Vennootschap heeft afgesloten en het belang van huurders uit de openbare sector in deze portefeuille.

##### ***Risico's verbonden met de vastgoedmarkt***

Het niveau van de huren en de waardering van de gebouwen die Befimmo bezit, worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod voor kopen en huren op de vastgoedmarkt.

De belangrijkste risico's waarmee Befimmo wordt geconfronteerd, betreffen de bezettingsgraad van zijn gebouwen, de mogelijkheid om de huurbedragen te handhaven bij nieuwe huren of vernieuwing van contracten, en de waarde van de vastgoedportefeuille en dus de mogelijkheid om waarde te realiseren bij eventuele overdrachten.

### **1.1.2. Risico's verbonden met het vastgoedpatrimonium**

#### ***Risico op derving van huurinkomsten***

Befimmo staat bloot aan het risico huurinkomsten te verliezen door vertrek van huurders bij het einde van een contract. De *Duration* van de contracten die Befimmo heeft afgesloten, bedraagt 8,8 jaar op 31 december 2006, en 8,9 jaar op 31 maart 2007.

Om dit risico af te zwakken heeft de Vennootschap een belangrijk percentage gebouwen in portefeuille die momenteel worden gehuurd door huurders uit de openbare sector, waarmee de Vennootschap huurcontracten van lange duur heeft afgesloten.

#### ***Risico van huurleegstand***

De bezettingsgraad blijft conjunctuurgevoelig. Een schommeling van 1 % in de bezettingsgraad van de gebouwen van de Vennootschap zou een effect kunnen hebben van omstreeks 1 miljoen EUR op het bedrijfsresultaat.

Om dit risico te verlichten beheert de Vennootschap haar klantenbasis op actieve wijze teneinde leegstand van panden in haar vastgoedportefeuille maximaal te beperken. Toch kan niet worden uitgesloten dat de Vennootschap te maken kan krijgen met belangrijke leegstand.

#### ***Inflatierisico***

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat het huurbedrag met de inflatie mee-evolueert. Het inflatierisico heeft voor de Vennootschap dus vooral te maken met het feit dat haar kosten op een andere basis geïndexeerd kunnen worden dan de gezondheidsindex, en dat hun bedrag sneller kan evolueren dan dat van de huren.

#### ***Risico van financieel onvermogen van de huurders***

De Vennootschap wordt ook blootgesteld aan het risico van financieel onvermogen van huurders. Om dit risico te remmen heeft de Vennootschap een procedure ingevoerd voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Conform de gangbare marktpraktijk worden van huurders uit de privé-sector huurwaarborgen geëist die meestal overeenkomen met 6 maanden huur. Tot slot wordt hier het belang vermeld van huurders uit de openbare sector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest, Vlaamse Gemeenschap, Europese instellingen) in de portefeuille van de Vennootschap. Deze huurders geven geen huurwaarborgen.

#### ***Risico van schadegevallen***

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van een belangrijk schadegeval (brand, explosie, ...) in een van de gebouwen in de portefeuille. Om dit risico te beperken worden de gebouwen gedekt door verzekeringen. Een groot aantal schadegevallen in de gebouwen in portefeuille zou echter een belangrijk financieel gevolg kunnen hebben voor de Vennootschap.

#### ***Risico van waardevermindering van de gebouwen***

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik door de huurders.

Elk jaar wordt in overleg met de beheerder van de gebouwen een overzicht opgesteld van uit te voeren preventieve en correctieve onderhoudswerken. Afhankelijk van het aflopen van huurcontracten en de staat van de gebouwen realiseert Befimmo belangrijke renovatieprogramma's (cf. punt 8.3.3 infra). Niet-uitvoering van deze renovatiewerken zou de activa van de Vennootschap op middellange en lange termijn minder aantrekkelijk maken.

#### ***Risico verbonden met de realisatie van grote werken***

Hoewel de Vennootschap zich tijdens de contractonderhandelingen met algemene aannemers inspant om deze risico's te beperken, kan ze geconfronteerd worden met bepaalde risico's,

verbonden met uitvoering van grote werkzaamheden, namelijk vertraging, budgetoverschrijding, organisatieproblemen enz.

### **Risico verbonden met de evolutie van de reglementering**

De reglementeringen, vooral met het oog op het leefmilieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, duurzame ontwikkeling, en nieuwe verplichtingen aangaande de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te verlengen, waarmee de Vennootschap geconfronteerd kan worden, zouden een effect kunnen hebben op het rendement ervan en op de waarde van het patrimonium, met name gezien de nieuwe verplichtingen die hieruit kunnen voortvloeien voor de Vennootschap.

### **Risico's verbonden met fusie-, afsplitsing- of acquisitieverrichtingen**

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Befimmo werd verworven in het kader van opslorping van ondernemingen of verwerving van aandelen. Conform het Wetboek van Vennootschappen wordt, bij fusie of afsplitsing door opslorping, het geheel van actief en passief (fusie) patrimonium of van ingebrachte gebouwen met bijbehorende contracten en schulden, lasten en risico's (splitsing) overgedragen op de Vennootschap. Bij verwerving van aandelen ondersteunt Befimmo het passief van die vennootschap in verhouding tot haar deelneming.

Ook al neemt de Vennootschap de gebruikelijke voorzorgen in dit soort operaties, met name door *due diligences* op de ingebrachte panden en op de opgeslorpte of verworven bedrijven, blijft het niet uit te sluiten dat bij deze operaties passiva worden overgedragen die niet in de rekeningen van deze bedrijven stonden.

### **Risico's met betrekking tot het leefmilieu en andere**

De milieurisico's waaraan Befimmo, als eigenaar van gebouwen, blootgesteld is, zijn vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van materialen die asbest bevatten, risico's verbonden met de aanwezigheid van producten die verboden zijn krachtens de geldende reglementeringen zoals transformatoren die pcb's zouden bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten enz. Deze milieurisico's zouden – als ze zouden optreden – relatief belangrijke financiële gevolgen kunnen hebben voor Befimmo. (Werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.).

Befimmo voert sinds zijn oprichting een beleid van risicobeperking dat zich al een tiental jaar heeft uitgebreid tot het leefmilieu. Zowel wat de Fedimmo-portefeuille als wat de eigen portefeuille betreft, doet Befimmo al het mogelijke om de milieucomponent progressief – met name afhankelijk van de evolutie van de technieken – te integreren in de *due diligence* die Befimmo realiseert vóór elke acquisitie van vastgoed in de zin van het KB van 10 april 1995.

De *due diligence* die werd uitgevoerd in het kader van de verwerving van de aandelen Fedimmo voor alle gebouwen die de Belgische Staat en Sopima NV in Fedimmo hebben ingebracht, was beperkt, gezien enerzijds de modaliteiten van de door de Belgische Staat georganiseerde *due diligence* (extreem korte termijn om deze *due diligence* uit te voeren op een zeer groot aantal gebouwen, mogelijkheid om slechts enkele gebouwen te bezoeken, enz.) en anderzijds het feit dat verscheidene documenten, zoals stedenbouwkundige of milieuvergunningen zich niet in de *data room* bevonden. De Vennootschap heeft de *due diligence* dus uitgevoerd rekening houdend met deze beperkingen, en heeft zich daarbij geconcentreerd op de gebouwen die het meest in aanmerking komen om milieu- of stedenbouwkundige risico's te presenteren. Hierbij moet ook worden vermeld dat de meeste gebouwen in het Fedimmo-patrimonium vrij eenvoudige gebouwen zijn die geen beroep doen op gesofistikeerde technologieën.

Befimmo meent nochtans dat de risico's op het vlak van stedenbouw en leefmilieu evenals de risico's van eventuele non-conformiteit van bepaalde installaties verminderd zijn :

- aangaande de stedenbouwkundige en milieuvergunningen die zich niet in de data room bevonden : vermindering van de risico's dankzij de contractuele clausules van de huurcontracten die bepalen dat de huurder geen huurvermindering of contractopzegging kan vragen wegens non-conformiteit met de wettelijke of reglementaire, met name stedenbouwkundige of milieuvoorschriften; de huurder staat in voor het verkrijgen of vernieuwen van de noodzakelijke vergunningen om de ruimtes te mogen gebruiken;
- aangaande de risico's van bodemvervuiling : vermindering van de risico's voor de gebouwen in Brussel en in Vlaanderen, dankzij de geldende reglementeringen (namelijk dat de cedent de

kosten draagt voor onderzoeken en saneringen aangaande verontreiniging van bodem en grondwater) en, in voorkomend geval, dankzij het 'de vervuiler betaalt'-principe. (Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van bodem-plaatsbeschrijvingen voor de gebouwen die het meest blootgesteld lijken aan dit soort risico's.)

- aangaande de eventuele risico's van non-conformiteit van de liften, of de non-conformiteit van installaties tegenover de brandreglementering : in elk gebouw vinden systematische audits plaats om in voorkomend geval de nodige werken uit te voeren. De economische risico's worden verminderd dankzij de contractuele clausules in de huurcontracten die voorzien in een aanpassing van de huur indien er werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de installaties te conformeren;
- aangaande de risico's die verbonden zijn met de aanwezigheid van geïnventariseerde asbesthoudende materialen (MCA's – elk gebouw beschikt over een MCA-inventaris als bijlage bij het huurcontract) : de kosten voor verwijdering of beheer van de geïnventariseerde MCA's werden geïdentificeerd tijdens de *due diligence*, gekwantificeerd en geïntegreerd in de waardering van de portefeuille. Eventuele werken voor verwijdering of beheer van MCA's waartoe de huurder verplicht zou worden, en die niet zouden opgenomen zijn in de inventarissen en beheerprogramma's, blijven de verantwoordelijkheid van de huurder.

Tot slot moet worden opgemerkt dat tijdens het door de Belgische Staat georganiseerde verkoopproces van Fedimmo-aandelen, geen enkele milieu- of andere waarborg kon worden gevraagd aan de Belgische Staat, zodat – hoewel Befimmo blijk heeft gegeven van alle nodige maatregelen om deze risico's te beperken – deze risico's niet volledig uitgeschakeld kunnen worden.

### **Vroegere ervaringen van Befimmo**

Op 31 maart 2007 bedraagt de bezettingsgraad 95,98 % (cf. punt 8.2.1 infra).

Voor het overige is er tot op redactiedatum van onderhavig Prospectus geen enkel risico van de hoger beschreven types opgetreden dat een significante invloed had op de resultaten van de Vennootschap.

De aandacht van de beleggers wordt niettemin gevestigd op het feit dat het niet-voorkomen van deze risico's in het verleden geen enkele belofte inhoudt voor het niet-voorkomen in de toekomst.

### **1.1.3. Financiële risico's**

#### ***Risico verbonden met financieringskosten***

De schuldenlast van de Vennootschap steunt overwegend op leningen met vlottende rentevoet (951 miljoen EUR, of 95 % van de totale schuld op 31 maart 2007). Deze aanpak heeft als gevolg dat het resultaat van Befimmo gevoelig is voor de evolutie van de rentevoeten : een stijging van de rentevoeten kan de resultaten negatief beïnvloeden.

Het renterisico dat inherent is aan deze financieringsvorm, wordt echter beperkt dankzij een beleid dat gericht is op het afdekken van het rentevoetrisico door de acquisitie van indekkingsinstrumenten (cf. punt 13.4 infra). Rekening houdend met deze indekkingsinstrumenten zou een variatie van 50 basispunten op de kortetermijnfinancieringsrente (binnen de perken van het rentetarief van de CAP, beschreven in 13.4, infra) een variatie op de financieringskosten veroorzaken die op 31 maart 2007 geraamd wordt op 3,8 miljoen EUR, of 0,38 EUR per Aandeel vóór de kapitaalverhoging.

Befimmo registreert op 31 maart 2007 een schuldratio van 61,13 %, terwijl die ratio op 31 maart 2006 nog 42,9 % bedroeg. Gezien deze verhoging van zijn schuldratio is Befimmo ook blootgesteld aan een mogelijke verlaging van zijn rating bij de ratingkantoren. Een neerwaartse herziening van de Befimmo-rating met één categorie (BBB naar BBB-) zou een bijkomende financiële last van omstreeks 598.000 EUR kunnen veroorzaken (op jaarbasis, vóór kapitaalverhoging).

#### ***Risico verbonden met liquiditeiten***

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico door een tekort aan liquide middelen, in de hypothese van niet-verlenging of opzegging van zijn financieringscontracten. Om dit risico te milderen wil Befimmo zijn financieringsbronnen diversifiëren en verlichten. (Deze worden beschreven in 13.3 infra).

Op 22 december 2006 ging Befimmo een overbruggingskrediet aan voor de duur van een jaar en voor een bedrag van 600 miljoen EUR (later verminderd tot 575,6 miljoen EUR) tegen marktvoorwaarden, om de acquisitie van de aandelen Fedimmo te financieren (cf. punt 13.3.2 infra). Het kapitaal dat de Vennootschap met onderhavig Bod ophaalt, zou haar in staat moeten stellen dit krediet gedeeltelijk terug te betalen. Het saldo van dit krediet moet de komende maanden het voorwerp zijn van een herfinanciering op lange termijn.

### ***Wisselkoersrisico***

Befimmo bezit uitsluitend onroerende goederen in België en – op termijn – in het Groothertogdom Luxemburg. De huren van alle huurcontracten voor de gebouwen in bezit van Befimmo, zijn in EUR. Befimmo loopt dus geen enkel wisselkoersrisico.

## **1.2. Risicofactoren verbonden met het Bod en de aangeboden roerende waarden.**

### **1.2.1. Liquiditeit van het Aandeel**

De Aandelenmarkt biedt een relatief beperkte liquiditeit (cf. punt 15.5 infra). In het kader van onderhavig Bod heeft de Vennootschap toelating gevraagd tot verhandeling op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels voor alle Nieuwe Aandelen, wat een verhoging met 30 % van het totale aantal reeds genoteerde Aandelen inhoudt.

Het is echter niet mogelijk te garanderen dat er na het Bod een liquide markt bestaat voor de Aandelen, noch dat een dergelijke markt, als hij zich ontwikkelt, bestendig is. Indien zich geen liquide markt voor de Aandelen ontwikkelt, kan de koers van het Aandeel beïnvloed worden.

### **1.2.2. Lage liquiditeit op de markt voor Voorkeurrechten**

Het is mogelijk dat de markt voor Voorkeurrechten slechts een beperkte liquiditeit biedt.

### **1.2.3. Verwating voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen**

In het kader van de beoogde uitgifte zullen de Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet zouden uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwating van hun participatie, zoals uitgelegd in 4.13 infra.

### **1.2.4. Volatiliteit van de koers van het Aandeel**

De beurzen kenden de voorbije jaren belangrijke schommelingen die niet altijd te maken hebben met de resultaten van ondernemingen waarvan de aandelen worden verhandeld. Beursschommelingen, economische conjunctuur en lopende financiële operaties kunnen de volatiliteit van de koers van het Aandeel verhogen.

De Prijs van het Bod kan overigens niet worden beschouwd als indicatief voor de beursprijs van de Aandelen na het Bod. Sommige veranderingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen de koers van de Aandelen doen schommelen. De Aandelenmarkt kan voorts door economische, monetaire en financiële factoren uitgesproken schommelingen in volume en prijs kennen. Deze volatiliteit kan bij vele bedrijven een significant effect hebben op de koers van hun aandelen, zonder enig verband met hun bedrijfsprestaties. De Vennootschap kan dan ook op geen enkele manier voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen die zij met onderhavig Bod uitgeeft.

### **1.2.5. Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten**

De verkoop van een aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de beurs, of de indruk dat dergelijke verkopen zouden kunnen plaatsvinden tijdens het Bod, voor wat de Voorkeurrechten aangaat, of tijdens of na de realisatie van het Bod, voor wat de Aandelen betreft, kan een ongunstig effect hebben op de koers van het Aandeel of de Voorkeurrechten. De Vennootschap kan op geen enkele manier voorspellen welke effecten een eventuele beursverkoop van Aandelen of Voorkeurrechten door haar aandeelhouders kan hebben op de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten.



De koers van de Aandelen zou fors kunnen dalen indien de aandeelhouders van de Vennootschap op het zelfde ogenblik een groot aantal Aandelen zouden verkopen (temeer daar geen enkele aandeelhouder een lock-upverbintenis is aangegaan). Deze verkopen zouden het in de toekomst ook moeilijker kunnen maken voor de Vennootschap om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij geschikt acht.

## **2. Informatie aangaande de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, beperking van deze verantwoordelijkheid en algemene opmerkingen**

---

### **2.1. Verantwoordelijke van het Prospectus**

De Emittent aanvaardt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus.

### **2.2. Verklaring van de verantwoordelijke van het Prospectus**

Na elke maatregel daartoe genomen te hebben, verklaart de Emittent dat de gegevens in dit Prospectus naar zijn weten overeenstemmen met de werkelijkheid, en geen weglatingen inhouden die van aard zijn om de draagwijdte ervan te wijzigen; ze bevatten alle informatie die beleggers nodig hebben om te oordelen over het patrimonium, de activiteit, de financiële toestand, de resultaten en de vooruitzichten van de Emittent.

Na elke redelijke maatregel daartoe genomen te hebben, certificeert Winssinger & Vennoten dat alle informatie in hoofdstuk 8, punten 8.2.3.2.1, 8.2.3.3.1 en 8.2.3.4, overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen inhoudt die van aard zijn om de draagwijdte ervan te veranderen.

Na elke redelijke maatregel daartoe genomen te hebben, certificeert Cushman & Wakefield dat alle informatie in hoofdstuk 8, punten 8.2.3.2.2 en 8.2.3.3.2, overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen inhoudt die van aard zijn om de draagwijdte ervan te veranderen.

Na elke redelijke maatregel daartoe genomen te hebben, certificeert CB Richard Ellis dat alle informatie in hoofdstuk 8, punten 8.2.3.2.3 en 8.2.3.3.3, overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen inhoudt die van aard zijn om de draagwijdte ervan te veranderen.

Na elke redelijke maatregel daartoe genomen te hebben, certificeert Jones Lang LaSalle dat alle informatie in hoofdstuk 8, punten 8.2.3.2.4 en 8.2.3.3.4, overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen inhoudt die van aard zijn om de draagwijdte ervan te veranderen.

### **2.3. Taal**

Het Prospectus is ook beschikbaar in het Frans en (in samenvatting) in het Engels. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling en voor de controle van de coherentie tussen de Franse en de Nederlandse versies van het Prospectus en tussen de Franse en de Engelse versies van de samenvatting. Bij betwisting geldt uitsluitend de Franse versie van het Prospectus.

### **2.4. Afwezigheid van verklaringen**

Niemand werd gemachtigd om aangaande het Bod informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet opgenomen zijn in het Prospectus. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd alsof de Emittent of een van de *Joint Global Coordinators* deze toegestaan of erkend zouden hebben.

De verklaringen in dit Prospectus werden geleverd op de datum op het schutblad van dit Prospectus. Overeenkomstig het Belgisch recht moet een significant nieuw feit dat zich voordoet tussen de datum van dit Prospectus en de uitvoering van het Bod, en dat de beoordeling van de Aandelen door de beleggers kan beïnvloeden, vermeld worden in een addendum bij dit Prospectus. Dit addendum moet op dezelfde manier als dit Prospectus door de CBFA worden goedgekeurd en op de door de CBFA bepaalde wijze publiek gemaakt worden.

### **2.5. Toekomstgerichte informatie**

Het Prospectus bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen en inschattingen die het management van de Vennootschap heeft opgesteld aangaande de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markt waarop deze actief is.

Sommige van deze verklaringen, voorspellingen en inschattingen zijn herkenbaar door het gebruik van termen zoals in volgend – onvolledig – overzicht : 'denkt', 'anticipeert', 'verwacht', 'overweegt', 'wenst', 'heeft de intentie', 'wil', 'plant', 'is van plan', 'meent', 'kan', 'vervolgt', enz. evenals vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van werkwoorden in de toekomstige tijd. Ze bevatten telkens elementen die geen historische feiten zijn.

Dergelijke verklaringen, voorspellingen en inschattingen steunen op diverse hypothesen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk geacht werden toen ze gemaakt werden, maar die achteraf ook onjuist kunnen blijken te zijn. Werkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhankelijk zijn van factoren die de Vennootschap niet onder controle heeft. De factoren waarop de Vennootschap invloed kan hebben, en de factoren die totaal aan haar invloed ontsnappen, worden beschreven in hoofdstuk 11 van dit Prospectus. Bijgevolg kunnen werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Vennootschap of marktresultaten aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die impliciet of expliciet vevat zijn in deze verklaringen en inschattingen. Gezien deze onzekerheden wordt aan de beleggers verzocht zich niet onvoorwaardelijk te baseren op deze toekomstgerichte verklaringen. Bovendien gelden deze toekomstgerichte verklaringen en inschattingen slechts op redactedatum van dit Prospectus, en verbindt de Vennootschap zich er niet toe deze toekomstgerichte verklaringen of inschattingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen in dat verband of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen of inschattingen steunen, tenzij deze actualisering wordt verplicht door artikel 53 van de Wet van 16 juni 2006 of de bepalingen aangaande informatie in het KB van 31 maart 2003 aangaande de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die toegelaten worden tot verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

## **2.6. Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie**

Tenzij anders vermeld in het Prospectus steunt alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en alle andere informatie in dit Prospectus op verslagen die werden opgesteld door de commissaris en de vastgoedexperts, of op eigen ramingen van het management van de Vennootschap die door dit management redelijk worden geacht.

De door derden aangeleverde informatie werd correct weergegeven in het Prospectus. Voor zover de Vennootschap wist of op basis van gepubliceerde informatie redelijkerwijze had kunnen weten, werd geen informatie weggelaten die van aard is de informatie onnauwkeurig of bedrieglijk te maken.

De Vennootschap, de *Joint Global Coordinators* en hun respectieve adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Informatie over de markt is bovendien onderhevig aan verandering en kan niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd, gezien de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de ruwe gegevens.

## **2.7. Afronding van financiële en statistische informatie**

Bepaalde financiële en statistische gegevens in het Prospectus werden afgerond. Het is dan ook mogelijk dat de som van bepaalde data niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

## **2.8. Geconsolideerde portefeuille**

Onderhavig Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille van de Emittent; dit betekent met inbegrip van Fedimmo. Behoudens tegengestelde vermelding houden alle cijfers, grafieken en andere data rekening met deze geconsolideerde portefeuille.

### **3. Wettelijke controleurs van de rekeningen**

---

#### **3.1. Verantwoordelijken voor de controle van de rekeningen**

##### **3.1.1. Befimmo Comm.VA**

De algemene vergadering van 14 december 2004 van Befimmo Comm.VA verlengde het mandaat van de commissaris, Deloitte, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 240, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder nummer 0.429.053.863, vertegenwoordigd door de heren Jos Vlaminckx en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, en dit voor een looptijd van 3 jaar die eindigt na de gewone algemene vergadering ter goedkeuring van de jaarrekening die wordt afgesloten op 30 september 2007.

Hiervoor werd een honorarium van 60.000 EUR excl. BTW op jaarbasis vastgesteld. De commissaris heeft, naast zijn wettelijke opdracht, tijdens het boekjaar dat op 30 september 2006 werd afgesloten, prestaties geleverd voor een bedrag van 55.955,07 EUR excl. BTW.

In het kader van dit Bod werd gevraagd :

- aan de commissaris : over te gaan tot de beperkte audit van de geconsolideerde financiële staten van Befimmo Comm.VA op 31 maart 2007;
- aan Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba, gevestigd te 1200 Brussel, Marcel Thirylaan 204, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0.446.334.711, onafhankelijk wettelijk controleur : over te gaan tot het onderzoek van de geraamde gegevens in hoofdstuk 11, punt 11.2 van dit Prospectus en tot het onderzoek van de *pro forma* halfjaarrekeningen van Befimmo Comm.VA op 31 maart 2007, opgenomen in hoofdstuk 10, punt 10.3 van dit Prospectus.

De commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van de volgende documenten :

- (i) Verslag van de commissaris van 27 november 2006 over de rekeningen op 30 september 2006;
- (ii) Beperkte audit van de commissaris van 27 april 2007 van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële informatie, voor het halfjaar afgesloten op 31 maart 2007.

De onafhankelijke wettelijke controleur heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van de volgende documenten :

- (i) Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur van 8 mei 2007 over het onderzoek van de toekomstgerichte data;
- (ii) Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur van 8 mei 2007 over het onderzoek van de *pro forma* halfjaarrekeningen op 31 maart 2007.

De verslagen van de commissaris en van de onafhankelijke wettelijke controleur zijn opgenomen in hoofdstuk 10, punt 10.4 en hoofdstuk 11, punt 11.2.5 van het Prospectus.

Ze bevatten geen enkel voorbehoud.

##### **3.1.2. Fedimmo NV**

Fedimmo is het filiaal van Befimmo Comm.VA.

De oprichtingsakte van Fedimmo, verleden op 28 december 2006, bevat de benoeming van Deloitte, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 240, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder nummer 0.429.053.863, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisor, tot commissaris.

Het honorarium van de commissaris bedraagt 39.000 EUR excl. BTW op jaarbasis.

#### **3.2. Ontslag, wraking of niet-herbenoeming van de controleurs van de rekeningen**

Niet van toepassing.

## 4. Informatie over het Bod

---

### 4.1. Motieven voor het Bod en aanwending van de uitgifteopbrengst

De Vennootschap streeft de volgende doelstellingen na :

- vermindering van de schuldratio (gestegen tot 61,7 % op 31 december 2006 door het overbruggingskrediet van 600 miljoen EUR (later verminderd tot 575,6 miljoen EUR), tegen marktvoorwaarden bekomen bij Lloyds TSB Bank Plc, voor de financiering van de verwerving van de aandelen Fedimmo in december 2006 bij de veilingverkoop van deze aandelen, georganiseerd door de Belgische Staat) tot ongeveer 50 %;
- voorzien in nieuwe financiële middelen om haar externe groei te kunnen voortzetten.

De netto-opbrengst van de uitgifte van Nieuwe Aandelen is te ramen op een bedrag van omstreeks 251,5 miljoen EUR (na aftrek van betaling van de commissies en kosten met betrekking tot het Bod die de Vennootschap verschuldigd is, zoals beschreven in punt 4.12 infra).

De Vennootschap wil dit bedrag besteden aan de gedeeltelijke terugbetaling van het genoemde overbruggingskrediet en het saldo terugbetalen met langetermijnfinancieringen die ze parallel met deze operatie wil opzetten.

De kapitaalverhoging en de langetermijnfinancieringen moeten ervoor zorgen dat de financiële structuur van de Vennootschap van aard is om de return voor de aandeelhouders te kunnen optimaliseren en vastgoedbeleggingen te realiseren conform de grenzen die worden opgelegd door de reglementering en conform de aanbevelingen van financiële partners en ratingkantoren.

### 4.2. Basisinformatie

#### 4.2.1. Netto bedrijfskapitaal

Het netto bedrijfskapitaal van de Vennootschap is op 31 maart 2007 negatief (voor 628,77 miljoen EUR) als gevolg van de financiering van de verwerving in december 2006 van de aandelen Fedimmo via een overbruggingskrediet, aangegaan voor de duur van een jaar.

Om deze toestand te verhelpen heeft de Vennootschap beslist onderhavige kapitaalverhoging te realiseren en de komende maanden langetermijnfinancieringen op te zetten.

De Vennootschap gaat ervan uit dat haar geconsolideerd netto bedrijfskapitaal na deze herorganisatie van de structuur van het balanspassief zou moeten volstaan met het oog op haar huidige verplichtingen.

#### 4.2.2. Eigen kapitaal en schuld

##### 4.2.2.1. Eigen kapitaal op 31 maart 2007

Op 31 maart 2007 bedraagt het eigen vermogen 730,30 miljoen EUR.

<b>(in duizenden EUR)</b>	<b>31.03.2007</b>
Kapitaal	142.295
Uitgiftepremies	161.261
Reserve	21.113
Resultaat	340.524
Minderheidsbelangen <sup>4</sup>	63.212
Waardeschommelingen van financiële activa en passiva	1.897
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>730.303</b>

---

<sup>4</sup> De minderheidsbelangen betreffen de participatie van 10 % van de FPIM en Sopima NV in Fedimmo.

#### 4.2.2.2. Schuld op 31 maart 2007

Op 31 maart 2007 bedraagt de schuld 1.184,15 miljoen EUR.

<b>(in duizenden EUR)</b>	<b>31.03.2007</b>
Langlopende financiële schulden	155.610
Andere langlopende financiële verplichtingen (indekkingsinstrumenten uitgezonderd)	5.119
Kortlopende financiële schulden	972.942
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35.273
Andere kortlopende verplichtingen	1.278
Overlopende rekeningen	13.930
<b>Totale schuld</b>	<b>1.184.152</b>

Op 31 maart 2007 wordt aan de kredietinstellingen geen enkele waarborg en geen enkele reële zekerheid geboden behalve de gebruikelijke clausules in de overeenkomsten voor gesyndiceerd krediet en de algemene voorwaarden van de kredietinstellingen

### **4.3. Belang voor natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan uitgifte/Bod**

De *Joint Global Coordinators* hebben met de Vennootschap een *Engagement Letter* ondertekend voor het Bod en zullen een overeenkomst voor goede afloop sluiten vóór de opening van het Bod.

Bovendien :

- zijn ze met de Vennootschap financieringscontracten en indekkingsinstrumenten overeengekomen, zoals vermeld in punten 13.3 en 13.4 infra;
- hebben ze verleend, en zullen ze in de toekomst verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële en andere diensten verlenen aan de Vennootschap of haar aandeelhouders, in het kader waarvan ze vergoedingen kunnen innen;
- ING België NV heeft bij de Vennootschap vorderingen op toekomstige huren gekocht voor het Poelaertgebouw, zoals uitgebreid beschreven in punt 13.5 hierna;
- Dexia Bank België NV is de deponerende bank van de Vennootschap in de zin van artikelen 12 en volgende van het KB van 10 april 1995, zoals uitgebreid beschreven onder punt 9.3 infra.

Verder maakt Fortis Bank NV deel uit van dezelfde groep als Fortis Insurance Belgium NV die over 16,24 % van de Aandelen beschikt volgens transparantieverklaringen die de Vennootschap ontving op 10 februari 2005.

### **4.4. Informatie over de roerende waarden die zullen worden aangeboden en/of toegelaten tot verhandeling op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels**

#### **4.4.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen**

##### 4.4.1.1. Aard

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven conform het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die kapitaal vertegenwoordigen (in EUR), van dezelfde categorie, volledig vrijgemaakt, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde. Ze zullen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen echter deelnemen in de resultaten vanaf de valutadatum van de betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen. Dat is in principe op 7 juni 2007 : ze zullen dus recht geven op een quotum van het dividend voor het lopende boekjaar, berekend *pro rata temporis* over de periode tussen de valutadatum van de betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen, in principe op 7 juni 2007 en op 30 september 2007. De Nieuwe Aandelen worden dus uitgegeven ex coupon nr. 14 (die de Bestaande Aandelen recht geeft op een interimdividend).

Dit interimdividend is voorbehouden aan de Bestaande Aandelen. De raad van bestuur van de Zaakvoerder heeft dit beslist op 26 april 2007, in het kader van onderhavige operatie en via de beslissing tot kapitaalverhoging die op 14 mei 2007 wordt genomen, teneinde de uitwisselbaarheid tussen de Bestaande en de Nieuwe Aandelen te garanderen en te vermijden dat er een tweede noteringslijn zou ontstaan voor de Nieuwe Aandelen. Dit interimdividend werd vastgesteld afhankelijk van het bedrag van het geraamde dividend voor boekjaar 2006/2007, *pro rata temporis* over de periode tussen 1 oktober 2006 en de vooravond van valutatatum van betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen. Het zal 2,61 EUR netto per Aandeel bedragen, indien de betaling plaatsvindt op valutatatum 7 juni 2007.

Coupon nr. 14, die recht geeft op dit interimdividend, zal worden afgeknipt op 6 juni 2007, na sluiting van de beurs, en zal betaalbaar zijn op hetzelfde moment als het dividend met betrekking tot boekjaar 2006/2007, in principe vanaf 21 december 2007.

De Nieuwe Aandelen krijgen de code ISIN BE0003678894.

#### 4.4.1.2. Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen initieel aandelen aan toonder zijn, vertegenwoordigd door een of meer globale certificaten, uitgegeven ten gunste van Euroclear Belgium.

Aan de beleggers wordt verzocht op hun inschrijvingsformulier te vermelden of ze de Aandelen waarop ze inschrijven, willen ontvangen (i) in de vorm van een inschrijving op rekening of (ii) door fysieke levering van effecten aan toonder of (iii) in de vorm van een nominatieve inschrijving in het register van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Voor de aandeelhouders die kiezen voor een inschrijving op rekening, zullen de Aandelen bij uitgifte via Euroclear Belgium worden ingeschreven op de effectenrekening van de belegger.

De aandeelhouders die fysieke levering kiezen, zullen de bijbehorende kosten dragen, namelijk de kosten voor materiële levering van de effecten, gefactureerd door de financiële instelling.

Voor de aandeelhouders die de vorm van de nominatieve Aandelen kiezen, worden de Aandelen ingeschreven in het register van aandeelhouders van de Vennootschap.

Elke aandeelhouder kan op elk moment, en op zijn kosten, vragen om zijn Aandelen aan toonder om te zetten in nominatieve Aandelen, of (zolang de wetgeving dit toestaat) omgekeerd.

Vanaf 1 januari 2008 kan, zoals hierna verduidelijkt, geen conversie tot effecten aan toonder meer gevraagd worden.

#### 4.4.1.3. Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder

Volgende samenvatting steunt op de wetten en regels die gelden op redactiedatum van onderhavig Prospectus. Ze wordt aangeboden onder voorbehoud van wetswijzigingen die kunnen plaatsvinden indien het wetsontwerp tot wijziging van de wet houdende afschaffing van effecten aan toonder wordt goedgekeurd.

Conform de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zullen de na 1 januari 2008 uitgegeven effecten enkel nominatief of gedematerialiseerd kunnen zijn. Op die datum zullen de op een gereguleerde markt genoteerde aandelen aan toonder, ingeschreven op een effectenrekening, van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten. De betrokken vennootschappen moeten hun statuten vóór 31 december 2007 aanpassen.

De bezitters van aandelen aan toonder die werden uitgegeven vóór 23 december 2005, datum van publicatie van de wet in het Belgisch Staatsblad, die niet van rechtswege zouden zijn geconverteerd, moeten uiterlijk op 31 december 2013 de omzetting naar effecten aan toonder of gedematerialiseerde effecten aanvragen. Indien de effecten aan toonder na 23 december 2005 werden uitgegeven – maar, hypothetisch, vóór 1 januari 2008 – moet de omzettingaanvraag uiterlijk op 31 december 2012 ingediend zijn.

Het verzoek tot omzetting naar gedematerialiseerde effecten moet worden ingediend bij een erkende rekeninghouder of een door de uitgever van de effecten gekozen vereffeningsinstelling. Dit

verzoek zal echter slechts ontvankelijk zijn indien de effecten waarvan de omzetting wordt gevraagd, aan de erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling worden overhandigd. De omzetting zal plaatsvinden door inschrijving van de effecten op een effectenrekening bij de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling. Op de vervaldag van voornoemde termijn zullen de aandelen aan toonder waarvoor geen omzetting werd aangevraagd, van rechtswege door de uitgevende vennootschap worden omgezet in gedematerialiseerde effecten, en ingeschreven worden op het credit van een effectenrekening op naam van de uitgevende vennootschap, tot de rechthebbende zich kenbaar maakt. De rechten, verbonden aan deze effecten, worden opgeschort.

Vanaf 1 januari 2015 en na publicatie van een bericht in dit verband in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in de Belgische financiële pers, moeten de uitgevende vennootschappen alle effecten zonder op die datum bekende eigenaar te koop aanbieden. De opbrengst van de verkoop (na aftrek van bepaalde kosten van de uitgevende vennootschap) wordt gestort bij de Deposito- en Consignatiekas totdat een persoon zijn rechten op de verkochte effecten kan laten gelden en terugbetaling vordert. Deze persoon kan zijn rechten laten gelden op de opbrengst van de verkoop van zijn effecten of op de onverkochte effecten, maar moet een boete betalen van 10 % van de tegenwaarde van de effecten per jaar vertraging vanaf 31 december 2015.

#### 4.4.1.4. Wet van 24 juli 1921 op de ongewilde buitenbezitstelling van effecten aan toonder

De volgende samenvatting steunt op de wetten en regels die gelden op redactiedatum van onderhavig Prospectus en wordt aangeboden onder voorbehoud van wetswijzigingen.

Diefstal of verlies van effecten aan toonder wordt beheerst door de wet van 24 juli 1921, herhaaldelijk en voor het laatst gewijzigd door de wet van 22 maart 1995 op de ongewilde buitenbezitstelling van de effecten aan toonder.

Deze wet machtigt de buiten bezit van zijn effecten gestelde houder om bij het Nationaal Kantoor van Roerende Waarden verzet aan te tekenen tegen door hem vastgestelde verhandeling van de effecten en uitoefening van rechten. De betaling en verhandeling van de betreffende effecten of coupons worden opgeschort, en elke overdracht na de publicatie van dit verzet in het Bulletin der met verzet aangetekende waarden, is in principe nietig.

De betreffende effecten aan toonder worden gepubliceerd in het Bulletin der met verzet aangetekende waarden. In principe verliezen effecten die gedurende een ononderbroken periode van 4 jaar in dit Bulletin opgenomen zijn, hun waarde. Dit waardeverlies geeft de aantekenaar van het verzet het recht om dividenden, intresten en eventueel het bedrag van de verschuldigde hoofdsom of elke uitkering van kapitaal of liquidatieboni uitgekeerd te krijgen, naast het recht om, op zijn verzoek en op zijn kosten, een nieuw effect te krijgen met hetzelfde nummer als het initiële effect.

Indien de emittent van betreffende effecten kennis heeft van een daad of feit waarbij namens een derde aanspraak wordt gemaakt op rechten van dergelijke effecten, moet hij dit melden aan de persoon die verzet heeft aangetekend en aan het Nationaal kantoor van Roerende Waarden. De verzetter beschikt dan over 2 maanden om aan het Kantoor ofwel de opheffing van zijn verzet, ofwel een procedure van terugvordering te melden. Indien hij dit nalaat, wordt het verzet van rechtswege opgeheven.

Naast de vrijwillige opheffing die uitgaat van de verzetter zelf, kan elke belanghebbende de opheffing langs gerechtelijke weg aanvragen. De opheffing van het verzet ontlast de emittent en zijn tussenpersonen van alle verplichtingen aangaande later aangeboden effecten en coupons, en bevrijdt in de toekomst de ten gevolge van het verzet geblokkeerde effecten van elke belemmering qua verhandeling en betaling.

### 4.4.2. Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn

#### 4.4.2.1. Dividenden

In principe nemen alle Aandelen op dezelfde wijze deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap betreffende het lopende boekjaar. De Nieuwe Aandelen nemen evenwel deel aan de (eventuele) winsten pro rata van het lopende boekjaar, vanaf valutadatum van de betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen, in principe op 7 juni 2007. Ze zullen worden uitgegeven ex coupon nr. 14 die recht geeft op een interimdividend, dat voorbehouden blijft voor de Bestaande Aandelen. Hierbij wordt verwezen naar punt 4.4.1.1 supra.



Overeenkomstig artikel 20, § 4 van de wet van 20 juli 2004 en artikel 37 van haar statuten dient de Vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen.

Overeenkomstig het KB van 21 juni 2006 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag te verdelen dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80 % van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage bij het KB van 21 juni 2006 ; en
- de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 6 van het KB van 21 juni 2006.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Zaakvoerder, over de bestemming van het saldo.

De Zaakvoerder kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet beslissen tot betaling van interimdividenden.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt uit hoofde van de Belgische wet, 5 jaar na de uitkeringsdatum het recht om de dividenden betreffende de gewone Aandelen te innen. Op die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen. Als de Vennootschap voor de Aandelen aan toonder beslist om de vervaltermijn van 5 jaar in te roepen, dan moeten de niet-uitgekeerde bedragen, overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wet, onbeschikbaar worden gemaakt en komen ze uiteindelijk de Belgische staat toe.

#### 4.4.2.2. Rechten bij vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders, in verhouding tot hun rechten.

#### 4.4.2.3. Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting.

#### 4.4.2.4. Voorkeurrecht bij inschrijving

In overeenstemming met artikel 11 van het KB van 10 april 1995, bepalen de statuten van de Vennootschap :

- dat bij uitgifte van Aandelen tegen inbreng in contanten, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders;
- dat bij uitgifte van Aandelen tegen inbreng in natura de volgende voorwaarden nageleefd moeten worden : 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het speciale verslag van de raad van bestuur van de Zaakvoerder over de kapitaalverhoging en in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging; 2° de uitgifteprijs mag niet lager liggen dan de gemiddelde beurskoers gedurende 30 dagen voorafgaand aan de inbreng; 3° het in 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

#### 4.4.2.5. Inkoopclausules

De Vennootschap kan haar eigen volledig volstorte Aandelen aankopen of in pand nemen tegen contanten volgens de bepalingen van een beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met artikelen 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen.

Diezelfde vergadering kan ook voorwaarden vaststellen voor vervreemding van deze Aandelen.

De Zaakvoerder is gemachtigd om de Aandelen waarvan hoger sprake te verwerven indien deze verwerving noodzakelijk is om de Vennootschap te behoeden tegen ernstige en dreigende schade. Deze machtiging geldt 3 jaar vanaf publicatie van de notulen van de algemene vergadering van 13 december 2005 en is voor identieke termijnen verlengbaar.

De voorwaarden voor vervreemding van Aandelen die de Vennootschap heeft verworven, worden vastgesteld volgens het geval, in overeenstemming met artikel 622, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de Zaakvoerder.

#### 4.4.2.6. Conversieclausules

Niet van toepassing.

### **4.4.3. Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen**

Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in onderhavig Prospectus werden uiteengezet, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aandelen dan deze van rechtswege.

### **4.4.4. Uitgifte van Nieuwe Aandelen**

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een beslissing van 14 mei 2007 van de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal. De Zaakvoerder heeft, voor zover nodig, beslist om artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toe te passen vermits Fortis Insurance Belgium, onderneming verbonden met de Promotor, een Bestaande Aandeelhouder is en dus het Voorkeurrecht geniet. De Vennootschap heeft daarom aan een comité van 3 onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijke wettelijke expert, gevraagd om het advies te verstrekken dat bedoeld wordt in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit comité heeft een gunstig advies verstrekt.

De Nieuwe Aandelen zullen op 7 juni 2007 of omstreeks die datum worden uitgegeven.

### **4.4.5. Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen**

#### 4.4.5.1. Algemeen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische wetgeving aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen.

De grote principes van deze wetgeving worden hierna samengevat. Deze samenvatting steunt op de wetten en regels die gelden op redactiedatum van onderhavig Prospectus en wordt aangeboden onder voorbehoud van wetswijzigingen die kunnen plaatsvinden, met name zodra de wet van 1 april 2007 aangaande de openbare overnamebiedingen in werking treedt.

Op redactiedatum van onderhavig Prospectus was geen enkele openbare overnamebieding op de Aandelen van de Vennootschap gestart door een derde.

#### 4.4.5.2. Openbare overnamebiedingen

Overeenkomstig hoofdstuk 2 van de wet van 2 maart 1989 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in ter beurze genoteerde vennootschappen en tot reglementering van de openbare overnamebiedingen, en het KB van 8 november 1989 op de openbare overnamebiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen, zijn openbare overnamebiedingen op stemrechtverlenende effecten (met inbegrip van effecten die recht geven op inschrijving op, of verwerving van, of de omzetting in zulke effecten) onderworpen aan de wettelijk bepaalde voorwaarden.

Wie een dergelijk bod wil doen, moet dit vooraf melden aan de CBFA, en het aanbodprospectus mag pas worden gepubliceerd na goedkeuring ervan door de CBFA. Indien het openbare overnamebod leidt tot verwerving van 90 % of meer van de effecten, moet het overnamebod worden heropend om de overblijvende aandeelhouders die er te goeder trouw niet op waren ingegaan, de gelegenheid te geven hun effecten tegen de biedprijs te verkopen.

Een persoon die de bedoeling heeft om via een of meer transacties op effecten de controle te verwerven over een vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, moet dit minstens 5 werkdagen vooraf melden aan de CBFA.

De verwerver van de controleparticipatie die voor de verwerving van de effecten een prijs heeft betaald die hoger is dan de marktprijs, moet het publiek via een openbaar overnamebod of een verbintenis tot koershandhaving de mogelijkheid bieden om alle effecten tegen dezelfde prijs af te staan.

De Europese Richtlijn 2004/25/CE van 21 april 2004 aangaande openbare overnamebiedingen bepaalt dat een persoon die een bepaald (door elk van de Lidstaten vast te leggen) percentage van het kapitaal van een vennootschap en bijbehorende stemrechten verwerft, ongeacht de betaalde prijs een bod met een billijke prijs moet lanceren voor alle bezitters van effecten van deze vennootschap.

De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen beoogt met name de omzetting van deze Richtlijn in Belgisch recht. Voortaan zal de persoon die als gevolg van een acquisitie meer dan 30 % van de effecten met stemrecht van een genoteerde vennootschap bezit, een openbaar overnamebod moeten lanceren voor de totaliteit van de effecten. De modaliteiten hiervoor zullen worden vastgelegd door middel van koninklijk besluit. Onder voorbehoud van bepaalde schikkingen is deze wet nog niet in voege getreden op redactiedatum van onderhavig Prospectus.

Het Wetboek van Vennootschappen en andere wetten bevatten overigens andere bepalingen, zoals de verplichting inzake de publicatie van belangrijke participaties en de controle op concentraties, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en die bepaalde belemmeringen creëren voor een vijandig overnamebod of controlewijziging. Deze bepalingen kunnen een ontmoedigend effect hebben op eventuele overnamepogingen die andere aandeelhouders in hun belang zouden kunnen overwegen en/of aandeelhouders beletten om hun aandelen te verkopen met een premie.

#### 4.4.5.3. Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van Vennootschappen en het KB van 8 november 1989 op de openbare overnamebiedingen en wijzigingen in de controle van vennootschappen, kan elke persoon die, alleen of in onderling overleg handelend, 95 % bezit van de stemrecht verlenende effecten van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, door middel van een uitkoopbod het geheel van de stemrecht verlenende effecten van de Vennootschap verwerven. Na afloop van de procedure worden de niet-aangeboden effecten van rechtswege geacht te zijn overgegaan op de bidder, met bewaring van de prijs. Na afloop van het uitkoopbod wordt de vennootschap niet langer beschouwd als vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, tenzij de door haar uitgegeven obligaties nog onder het publiek verspreid zijn. De prijs moet een bedrag zijn dat de belangen van de effectenbezitters beschermt.

Indien de bidder als gevolg van een openbaar overnamebod ten minste 95 % van de stemrecht verlenende effecten van de emitterende vennootschap bezit, kan hij, op voorwaarde dat hij in het prospectus in dit recht voorzien heeft, het bod tegen dezelfde voorwaarden heropenen gedurende minstens 15 werkdagen vanaf publicatie van de resultaten van het bod, om een vereenvoudigde uitkoopbodprocedure te voeren. Indien de bidder de controle over de beoogde vennootschap al bezat vóór de lancering van het bod, blijft deze mogelijkheid slechts open indien hij als gevolg van zijn bod, naast de vernoemde 95 % minstens 66 % van de effecten heeft verworven die hij nog niet bezat.

De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, waarvan sprake in punt 4.4.5.2 supra (die, onder voorbehoud van bepaalde schikkingen, nog niet in voege getreden is op redactiedatum van onderhavig Prospectus), wijzigt ook artikel 513 van het Wetboek van Vennootschappen.

### **4.4.6. Belgisch belastingstelsel**

#### 4.4.6.1. Voorafgaande waarschuwing

Hierna volgt een samenvatting van bepaalde gevolgen van aankoop, eigendom en verkoop van Aandelen in het Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting steunt op de fiscale wetgeving en reglementering en op de administratieve interpretaties die in België gelden op redactiedatum van onderhavig Prospectus. Ze wordt aangereikt onder voorbehoud van wetswijzigingen, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Dit overzicht houdt geen rekening met fiscaal recht in andere landen dan België, behandelt dit niet, en houdt evenmin rekening met de bijzondere omstandigheden van elke specifieke belegger. Aan potentiële beleggers wordt verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de Belgische en buitenlandse fiscale gevolgen van aankoop,

eigendom en overdracht van aandelen, evenals de inning van de dividenden en opbrengsten van de Aandelen.

Met het oog op de volgende samenvatting wordt als Belgisch ingezetene beschouwd : (i) een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.i. een persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn vermogen in België heeft gevestigd, of die gelijkgesteld wordt met een Belgische ingezetene); (ii) een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar zetel, haar voornaamste vestiging of directiezetel in België gevestigd heeft); of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een andere rechtspersoon dan een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting, die zijn zetel, voornaamste vestiging of directiezetel in België heeft gevestigd).

#### 4.4.6.2. Dividenden

##### 4.4.6.2.1. *Principe*

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de dividenden die Befimmo uitkeert, onderworpen aan een inhouding aan de bron van 15 % roerende voorheffing.

##### 4.4.6.2.2. *Natuurlijke personen*

Voor de in België ingezetene natuurlijke personen die onderworpen zijn aan de personenbelasting en die voor eigen rekening handelen, is de roerende voorheffing bevrijdend. Het geïnde dividend moet dus niet worden aangegeven.

Indien de belastbare inkomsten van de belastingplichtige zonder de roerende inkomsten lager zijn dan het belastbaar minimum, kan het voordelig zijn de dividenden aan te geven.

##### 4.4.6.2.3. *Rechtspersonen*

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, vormt de ingehouden roerende voorheffing de definitieve belasting.

##### 4.4.6.2.4. *Vennootschappen*

De Belgische vennootschappen zijn in principe belastbaar op de ontvangen dividenden, tegen het tarief van de vennootschapsbelasting.

De dividenden die de Vennootschap uitkeert, genieten niet van het stelsel van 'definitief belaste inkomsten'.

In het algemeen wordt de roerende voorheffing ingehouden. Ze wordt verrekend op de te betalen belasting. Het niet-verrekende saldo is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap die aandeelhouder is, de volle eigendom van de aandelen heeft op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van het dividend en in de mate dat deze toewijzing of betaalbaarstelling niet gepaard gaat met een waardevermindering of minderwaarde op deze aandelen.

##### 4.4.6.2.5. *Niet-ingezetenen*

De roerende voorheffing moet in principe worden ingehouden.

Sommige niet-ingezetenen genieten echter een vermindering of vrijstelling van de aan de bron ingehouden roerende voorheffing, onverminderd hun eventuele belasting in hun land van verblijf. Zo komen de ingezetenen van bepaalde landen waarmee België een preventief dubbelbelastingsakkoord heeft gesloten, onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een vermindering of een gedeeltelijke terugbetaling van de roerende voorheffing.

#### 4.4.6.3. Meer- en minderwaarden

##### 4.4.6.3.1. *Natuurlijke personen*

Momenteel zijn de meerwaarden die een natuurlijke persoon (in het kader van het normale beheer van zijn privé-vermogen) realiseert bij de verkoop van aandelen, in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### 4.4.6.3.2. *Rechtspersonen*

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de meerwaarden die op Aandelen worden gerealiseerd door een aan de rechtspersonenbelasting onderworpen belastingplichtige in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### 4.4.6.3.3. *Vennootschappen*

De meerwaarden die een vennootschap realiseert op de Aandelen zijn volledig belastbaar. De minderwaarden (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### 4.4.6.3.4. *Niet-ingezetenen*

Momenteel zijn de meerwaarden die een niet-ingezeten natuurlijke persoon (in het kader van het normale beheer van zijn privé-vermogen) realiseert op de Aandelen, in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De meerwaarden die een buitenlandse vennootschap realiseert op de Aandelen, zijn niet belastbaar in België, tenzij de Aandelen betrekking hebben op een Belgische vaste inrichting. De minderwaarden (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

**Aan potentiële beleggers die meer willen weten over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland, van aankoop, eigendom en overdracht van Aandelen, evenals de inning van de dividenden of opbrengsten van die Aandelen, wordt verzocht hun vertrouwde financiële en fiscale adviseurs te raadplegen.**

#### 4.4.6.4. Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en van de taks op de materiële levering van effecten aan toonder (TLT)

##### 4.4.6.4.1. *Inschrijving*

De inschrijving, d.i. de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen, uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, leidt niet tot heffing van een taks op beursverrichtingen.

De levering in materiële vorm van elk effect aan toonder, verworven op de primaire markt, is evenmin onderworpen aan de taks op de materiële levering van effecten aan toonder (TLT).

##### 4.4.6.4.2. *Verwerving*

De aankoop en verkoop en elke ander verwerving en overdracht onder bezwarende titel in België, door bemiddeling van een 'professionele tussenpersoon', van bestaande aandelen (secundaire markt) is onderworpen aan een taks op de beursverrichtingen (TOB) die in principe 0,07 % van de transactieprijs bedraagt. Conform de wet van 28 april 2005 is het bedrag van de taks op de beursverrichtingen geplafonneerd tot maximaal 500 EUR per verrichting en per partij. Deze taks is voor rekening van de verwerver.

De volgende personen zijn in elk geval vrijgesteld van de taks op de beursverrichtingen : (i) professionele tussenpersonen, bedoeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten die voor eigen rekening handelen; (ii) de verzekeringsondernemingen, bedoeld in artikel 2, § 1 van de wet van 9 juli 1975 op verzekeringstoezicht, die voor eigen rekening handelen; (iii) de pensioenfondsen, bedoeld in artikel 2, 1° van de wet van 27 oktober 2006 op controle op de instellingen voor beroepspensioenen, die voor eigen rekening handelen; (iv) de instellingen voor collectieve beleggingen die voor eigen rekening handelen; of (v) de niet-ingezetenen (voor zover ze een attest afleveren dat hun status van niet-ingezetene in België certificeert).

De levering in materiële vorm van effecten aan toonder, verworven op de secundaire markt of teruggenomen uit open bewaargeving, leidt tot inhouding van de taks op de materiële levering van effecten aan toonder ten belope van 0,6 %.

## **4.5. Voorwaarden van het Bod**

### **4.5.1. Voorwaarden waaraan het Bod onderworpen is**

De kapitaalverhoging van de Vennootschap wordt gerealiseerd met Voorkeurrecht voor de Bestaande Aandeelhouders a rato van [y] Nieuwe Aandelen voor [x] Bestaande Aandelen in bezit. Deze ratio zal uiterlijk op de Openingsdatum van het Bod in de vorm van een supplement bij het Prospectus worden meegedeeld.

### **4.5.2. Bedrag van het Bod**

Het totaalbedrag van het Bod zal oplopen tot een grootteorde van 255 miljoen EUR, uitgiftepremie inbegrepen.

Indien het Bod niet volledig ingeschreven geraakt (wat weinig waarschijnlijk is gezien de overeenkomst van goede afloop waarvan sprake in punt 4.8.3 infra), behoudt de Vennootschap zich het recht voor het kapitaal te verhogen ten belope van het ingeschreven bedrag, zelfs in de gevallen waarin het Consortium de mogelijkheid heeft zijn overeenkomst van goede afloop op te zeggen.

### **4.5.3. Voorlopige kalender en inschrijvingsmodaliteiten**

De inschrijving op Nieuwe Aandelen met Voorkeurrecht (hierna : 'de Inschrijvingsperiode') zal lopen van 15 mei tot en met 31 mei 2007.

De inschrijving op Nieuwe Aandelen wordt bij voorrang voorbehouden aan de eigenaars van Bestaande Aandelen en personen die Voorkeurrechten zullen hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Zij kunnen op onherleidbare wijze intekenen op Nieuwe Aandelen, a rato van [y] Nieuwe Aandelen voor [x] Bestaande Aandelen in bezit. Deze ratio zal uiterlijk op de Openingsdatum van het Bod worden gepubliceerd in de vorm van een supplement bij het Prospectus.

Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd via coupon nr. 13 van de Bestaande Aandelen. De aandeelhouders op naam zullen van de Vennootschap bonnen aan toonder ontvangen die representatief zijn voor de Voorkeurrechten die horen bij de Bestaande Aandelen in hun bezit.

Het Voorkeurrecht, in de vorm van coupon nr. 13 van de Aandelen, wordt afgeknipt op 14 mei 2007 na de sluiting van Euronext Brussels en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar zijn op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels.

De aandeelhouders die niet beschikken over het exacte aantal Voorkeurrechten om in te schrijven op een volledig aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Voorkeurrechten voor een extra Nieuw Aandeel kopen, ofwel de 'overbodige' Voorkeurrechten verkopen. Er kan nooit een onverdeelde inschrijving plaatsvinden : de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De aandeelhouders die aan het eind van de Inschrijvingsperiode, dus uiterlijk op 31 mei 2007 hun Voorkeurrecht niet hebben gebruikt, kunnen dit na deze datum niet meer laten gelden.

De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen worden vertegenwoordigd door Scrips die door de *Joint Bookrunners* te koop worden aangeboden bij Belgische en Europese institutionele beleggers, via een versnelde privé-belegging in de vorm van een *bookbuilding* (vorming van een orderboek).

De privé-belegging van Scrips vindt zo snel mogelijk na afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaats, in principe op 1 juni 2007.

De kopers van Scrips moeten inschrijven op de resterende Nieuwe Aandelen, tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als de inschrijvingen met Voorkeurrechten.

De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgesteld in overleg tussen de Vennootschap en de *Joint Bookrunners*, afhankelijk van de resultaten van de bookbuilding. De Vennootschap consigneert de netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van alle kosten, uitgaven en lasten die zij hiervoor draagt, ten voordele van de houders van coupon nr. 13 die hun

voorkeurrecht niet hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode. De uitbetaling volgt tegen afgifte van coupon nr. 13.

#### **4.5.4. Intrekking en opschorting van het Bod**

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Bod in te trekken of op te schorten indien zich een gebeurtenis voordoet die het Consortium in staat stelt zijn verbintenis voor goede afloop te beëindigen, voor zover volgens redelijk inzicht van Befimmo Comm.VA deze gebeurtenissen het succes van het Bod op betekenisvolle wijze in het gedrang zouden kunnen brengen.

Befimmo Comm.VA behoudt zich ook het recht voor om het Bod in te trekken of op te schorten bij opzegging van de overeenkomst van goede afloop met de leden van het Consortium. De bedoelde gebeurtenissen in de waarborg van goede afloop zijn beschreven in 4.8.3 infra.

#### **4.5.5. Bedrag van de inschrijving**

De uitgifte wordt gerealiseerd met Voorkeurrecht, a rato van [y] Nieuwe Aandelen voor [x] Bestaande Aandelen. (Meer over deze ratio : cf. 4.5.3 supra). Het minimumbedrag van de inschrijving stemt overeen met [y] keer de Uitgifteprijs.

#### **4.5.6. Vermindering van de inschrijving**

De aanvragen tot inschrijving met Voorkeurrecht worden integraal uitgevoerd.

De Scrips zullen door de *Joint Bookrunners*, in overleg met de Vennootschap, worden toegekend aan en verdeeld onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven versnelde belegging, afhankelijk van criteria zoals met name de aard en kwaliteit van de betreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs. Deze procedure wordt beschreven in punten 4.5.10 en 4.6.1 infra.

#### **4.5.7. Intrekking van de aankooporders**

Aankooporders zijn onherroepelijk, onder voorbehoud van de bepalingen voorzien in artikel 53, § 3 van de wet van 16 juni 2006.

#### **4.5.8. Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen**

De betaling van de inschrijvingen via Voorkeurrechten of Scrips vindt plaats door debet van de rekening van de aankoper met valuta 7 juni 2007.

De Nieuwe Aandelen zullen naar keuze van de aankoper beschikbaar zijn in de vorm van effecten aan toonder op een rekening bij een financiële tussenpersoon, ofwel in de vorm van materiële effecten aan toonder, ofwel in nominatieve vorm.

De aankopers moeten hun financiële tussenpersoon raadplegen aangaande de kosten die worden aangerekend voor de materiële levering van de Nieuwe Aandelen. Bij de kredietinstellingen van de leden van het Consortium bedragen deze kosten op redactiedatum van onderhavig Prospectus, per afgifte, 24,20 EUR incl. BTW bij Fortis Bank NV, 15,13 EUR incl. BTW bij ING België NV en 12,10 EUR incl. BTW bij Dexia Bank België NV.

De materiële levering in het kader van dit Bod is niet onderworpen aan de taks van 0,6 %.

#### **4.5.9. Publicatie van de resultaten**

Het resultaat van de inschrijving met Voorkeurrecht of met Scrips zal in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd op 5 juni 2007.

Het bedrag dat de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten toekomt, zal eveneens in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd op 5 juni 2007.

#### 4.5.10. Uitoefeningsprocedure en verhandelbaarheid van de Voorkeurrechten

Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd via coupon nr. 13. Tijdens de Inschrijvingsperiode zal dit recht verhandelbaar zijn op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels.

De Voorkeurrechten die aan het eind van de Inschrijvingsperiode niet uitgeoefend zijn, worden door de *Joint Bookrunners* in de vorm van Scrips te koop aangeboden aan institutionele beleggers in het kader van een versnelde *bookbuilding* procedure. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, gaan de onherroepelijke verbintenis aan om deze uit te oefenen en op de Nieuwe Aandelen in te schrijven tegen de Prijs van het Bod.

Voor de uitoefeningsprocedure van het Voorkeurrecht verwijzen we naar 4.5.3 supra.

#### 4.5.11. Indicatieve kalender van het Bod

Publicatie in de pers en in het Belgisch Staatsblad van de mededeling, voorgeschreven door artikel 593 van het Wetboek van Vennootschappen	5 en 7 mei 2007
Beslissing van de Zaakvoerder om het kapitaal te verhogen en vaststelling van de Uitgifteprijs	14 mei 2007
Beschikbaarstelling van het Prospectus en van het supplement bij het Prospectus aan het publiek (met de Prijs van het Bod)	15 mei 2007
Opening van de inschrijving met Voorkeurrechten	15 mei 2007
Afsluiting van de inschrijving met Voorkeurrechten	31 mei 2007
Versnelde institutionele belegging van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	1 juni 2007
Toewijzing van de Scrips en inschrijving op basis hiervan	4 juni 2007
Publicatie van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips en de resultaten van de verkoop van Scrips	5 juni 2007
Betaling door de inschrijvers van de Prijs van het Bod	7 juni 2007
Vaststelling van de kapitaalverhoging	7 juni 2007
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	7 juni 2007
Toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels	7 juni 2007

#### 4.6. Plan voor distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen

##### 4.6.1. Categorieën van potentiële beleggers

De uitgifte verloopt op basis van voorkeurrechten. De Voorkeurrechten worden toegewezen aan alle aandeelhouders van de Vennootschap.

Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen : (i) de initiële bezitters van Voorkeurrechten; (ii) de verwervers van Voorkeurrechten die deze op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels of na gemeen overleg hebben verworven; of (iii) de institutionele beleggers die Scrips hebben verworven via de hoger beschreven versnelde belegging.

Het openbaar bod wordt uitsluitend in België geopend.

Zoals hoger beschreven worden de Voorkeurrechten die aan het eind van de Inschrijvingsperiode niet uitgeoefend zullen zijn, door de *Joint Bookrunners* in de vorm van Scrips te koop aangeboden aan institutionele beleggers in het kader van een versnelde *bookbuilding* procedure. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, gaan de onherroepelijke verbintenis aan om deze uit te oefenen en op de Nieuwe Aandelen in te schrijven tegen de Prijs van het Bod.

Deze Scrips kunnen uitsluitend aangeboden worden op grond van een van de vrijstellingen die de Prospectusrichtlijn bepaalt, zoals hoger opgesomd in punt C van de Algemene Informatie, en voor zover een dergelijk Scripaanbod de Vennootschap niet verplicht om een prospectus te publiceren in een van de Lidstaten, op grond van artikel 3 van deze Prospectusrichtlijn.



Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking 'Openbaar bod' voor Scrips in een Lidstaat bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Bod en over de aangeboden Scrips, die een belegger in staat stelt te beslissen in te schrijven op de Nieuwe Aandelen, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

#### **4.6.2. Intenties van de hoofdaandeelhouders van de Emittent**

De intentie van de hoofdaandeelhouders van de Emittent ten opzichte van het Bod wordt uiterlijk op Openingsdatum van het Bod gepubliceerd in de vorm van een supplement bij het Prospectus.

#### **4.6.3. Pre-allocatie informatie**

Niet van toepassing.

#### **4.6.4. Kennisgeving aan de inschrijvers**

We verwijzen naar punt 4.5.9 supra.

#### **4.6.5. Overtoeijzing en 'green shoe'**

Niet van toepassing.

### **4.7. Vaststelling van de prijs**

#### **4.7.1. Bepaling van de prijs waartegen de Nieuwe Aandelen worden aangeboden**

De Uitgifteprijs zal door de Zaakvoerder worden vastgesteld in overleg met het Consortium, en wel op de beursdag die onmiddellijk voorafgaat aan de opening van de inschrijving, namelijk in principe op 14 mei 2007, afhankelijk van de beurskoers van het Befimmo-aandeel op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels. Hierop zal een waardevermindering worden toegepast zoals gebruikelijk is voor dit type transacties, bepaald volgens de marktgebruiken en afhankelijk van de dan geldende omstandigheden en marktvoorwaarden..

Voor elk Nieuw Aandeel zal de Prijs van het Bod de Uitgifteprijs zijn, verhoogd met de plaatsingscommissie ('*selling fee*') van 0,8 % op de Uitgifteprijs, verschuldigd aan de *Joint Global Coordinators* in hun hoedanigheid van *selling agents*, en met de commissies die eventueel verschuldigd zijn aan andere financiële tussenpersonen.

#### **4.7.2. Procedure voor publicatie van de Prijs van het Bod**

De Prijs van het Bod en het definitieve aantal Nieuwe Aandelen zullen, in de vorm van een supplement bij het Prospectus, uiterlijk op de Openingsdatum van het Bod worden gepubliceerd.

### **4.8. Plaatsing en goede afloop**

#### **4.8.1. Loketbanken**

De aanvragen tot inschrijving kunnen kosteloos worden ingediend bij de kredietinstellingen die lid zijn van het Consortium of bij deze instellingen via elke andere financiële tussenpersoon. Aan de beleggers wordt verzocht zich te informeren over eventuele kosten die deze andere tussenpersonen aanrekenen.

#### **4.8.2. Financiële dienst**

De financiële dienst van de Aandelen wordt in België behartigd door de instellingen die lid zijn van het Consortium. Voor de aandeelhouders is dit kosteloos.

Indien de Vennootschap haar beleid terzake zou veranderen, zal ze dat melden in de Belgische financiële pers.

### **4.8.3. Waarborg van goede afloop (Underwriting Agreement)**

De uitgifte van Nieuwe Aandelen zal het voorwerp zijn van een waarborg van goede afloop, afgesloten tussen de Vennootschap en het Consortium vóór de Openingsdatum van het Bod.

Via deze overeenkomst verbindt het Consortium zich ertoe de Nieuwe Aandelen te doen kopen, of desnoods zelf via Scrips te kopen, die niet gekocht zouden zijn bij de afsluiting van de inschrijving.

Het Consortium heeft met name mogelijkheid zijn verbintenis van goede afloop op te zeggen indien tussen ondertekeningsdatum van de waarborg van goede afloop en de datum waarop de kapitaalverhoging wordt vastgesteld, in principe 7 juni 2007, een van volgende gebeurtenissen zou plaatsvinden :

- (i) een betekenisvolle wijziging die het Bod ongunstig zou kunnen beïnvloeden;
- (ii) een betekenisvolle opschorting of beperking van de verhandelbaarheid van de Aandelen of van de verhandelbaarheid van effecten in het algemeen op bepaalde beurzen;
- (iii) een verklaring van algemeen moratorium op de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde autoriteiten in België of in bepaalde andere landen, of een betekenisvolle onderbreking van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen ter vereffening-levering of clearing van effecten in België of elders;
- (iv) een daling van de BEL 20-index met meer dan 10 % ten opzichte van zijn hoogste peil sinds de datum van ondertekening van de waarborg van goede afloop;
- (v) een daling van vastgoedbevak-index van ING Belgium met meer dan 10 % ten opzichte van zijn hoogste peil sinds de ondertekeningsdatum van de waarborg van goede afloop;
- (vi) een stijging van het OLO-rendement (Overheidsobligaties) op 10 jaar met meer dan 75 basispunten tegenover zijn niveau op ondertekeningsdatum van deze overeenkomst;
- (vii) het uitbreken of escaleren van vijandigheden, terroristische daden of andere noodtoestanden of crisissituaties waarin België en/of bepaalde andere landen betrokken zijn;
- (viii) elke betekenisvolle wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden, het belastingstelsel, de wisselkoersen of de controle op de wisselkoersen in België of elders;

voor zover deze gebeurtenissen, volgens de redelijke mening van het Consortium, het succes van het Bod of de verhandeling van Aandelen op de secundaire markten wezenlijk kunnen schaden.

De commissie voor goede afloop ('*underwriting fee*') bedraagt 0,5 % van de bruto-opbrengst van het Bod (aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs), onder voorbehoud van wat vermeld wordt in punt 4.12 infra.

## **4.9. Toelating tot de verhandeling en verhandelingsbepalingen**

### **4.9.1. Toelating tot de verhandeling**

De Voorkeurrechten (coupon nr. 13) worden op 14 mei 2007 na sluiting van de beurs afgeknipt en zijn tijdens de Inschrijvingsperiode, namelijk van 15 mei tot en met 31 mei 2007 verhandelbaar op Eurolist by Euronext van Euronext Brussels.

De rechten op het interimdividend (coupon nr. 14) worden afgeknipt op 6 juni 2007, na sluiting van de beurs.

De Bestaande Aandelen worden derhalve vanaf 15 mei 2007 verhandeld met coupon 14 en volgende aangehecht, en vanaf 7 juni 2007 met coupon 15 en volgende aangehecht.

De aanvraag tot opneming van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt Eurolist by Euronext van Euronext Brussels is aangevraagd. De opneming heeft in principe plaats op 7 juni 2007.

De Nieuwe Aandelen zullen worden genoteerd met ISIN-code BE003678894.

### **4.9.2. Noteringsplaats**

De Aandelen zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt Eurolist by Euronext van Euronext Brussels.

#### **4.9.3. Gelijktijdige aanbiedingen**

Niet van toepassing.

#### **4.9.4. Liquiditeitscontract**

Niet van toepassing.

#### **4.9.5. Stabilisatie – Interventies op de markt**

Niet van toepassing.

#### **4.10. Houders van Aandelen die deze wensen te verkopen**

Niet van toepassing.

#### **4.11. Lock-up verbintenis**

De Vennootschap heeft zich voor een periode van 120 dagen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging, in principe 7 juni 2007, ertoe verbonden niet over te gaan tot uitgifte, verkoop, poging tot vervreemding of uitlokking van koopaanbiedingen voor Aandelen, en evenmin opties, warrants, converteerbare effecten of andere inschrijvings- of verwervingsrechten van Aandelen, tenzij bij voorafgaand schriftelijk akkoord van de *Joint Bookrunners* (dat niet op onredelijke wijze zal worden geweigerd of uitgesteld). De Vennootschap is niettemin gemachtigd Aandelen uit te geven :

- (i) in het kader van een kapitaalverhoging in contanten ter financiering van de verwerving van aandelen conform de huidige strategie van de Vennootschap; of
- (ii) in het kader van een fusie, gedeeltelijke opsplitsing of inbreng in natura, voor zover de Vennootschap van de begunstigden van de nieuw uitgegeven Aandelen die na dergelijke fusie, gedeeltelijke opsplitsing of inbreng in natura meer dan 2,5 % van de Vennootschap bezitten, de verbintenis verkrijgt dat ze niet overgaan tot enige verkoop of poging tot vervreemding van de Aandelen, noch tot toewijzing of uitgifte van opties, warrants, converteerbare effecten of andere inschrijvings- of verwervingsrechten van Aandelen gedurende een periode van 120 dagen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging, in principe 7 juni 2007.

De Vennootschap heeft zich voorts ertoe verbonden, tenzij bij voorafgaand schriftelijk akkoord van de *Joint Bookrunners* (dat niet op onredelijke wijze zal worden geweigerd of uitgesteld) :

- (i) gedurende een periode van 120 dagen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging, in principe 7 juni 2007, haar kapitaal niet te verminderen, met dien verstande dat deze verbintenis alléén de Vennootschap betreft, en niet haar filiaal Fedimmo;
- (ii) gedurende een periode van 30 dagen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging, in principe 7 juni 2007, niet over te gaan tot een terugkoop van eigen Aandelen.

#### **4.12. Uitgaven verbonden aan de uitgifte en/of aan het Bod**

Indien maximaal wordt ingeschreven op het Bod, wat in principe het geval zal zijn gezien de waarborg van goede afloop waarvan sprake in 4.8.3 supra (maar onder voorbehoud van eventuele opzegging van deze overeenkomst), zal de bruto-opbrengst van het Bod (de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) ongeveer 255 miljoen EUR bedragen.

De met het Bod verbonden kosten worden geraamd op 3,5 miljoen EUR en omvatten onder andere de verschuldigde vergoedingen aan CBFA en Euronext Brussels, de vergoedingen voor de *Joint Global Coordinators*, de kosten voor het drukken en vertalen van het Prospectus, evenals juridische en administratieve kosten.

De netto-opbrengst van het Bod mag dus geraamd worden op ongeveer 251,5 miljoen EUR.

De vergoeding van de *Joint Global Coordinators* is vastgesteld als volgt :

- *management fee* van 0,5 % op het bedrag van de bruto-opbrengst van het Bod (namelijk het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs);

- *underwriting fee* (commissie voor het waarborgen van de goede afloop) van 0,5 % op het bedrag van de bruto-opbrengst van het Bod (namelijk het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs); de *underwriting fee* is niet verschuldigd op de Aandelen waarop wordt ingeschreven door Fortis Insurance Belgium NV (en de ermee verbonden vennootschappen) en door bepaalde belangrijke aandeelhouders, (i) voor zover deze aandeelhouders zich vóór de start van de Inschrijvingsperiode onherroepelijk hebben verbonden tot deelname aan het Bod, en (ii) voor een maximaal aantal Aandelen dat gelijk is aan het aantal Aandelen waarop ze mogen inschrijven op basis van de percentages Aandelen, vermeld in de waarborg van goede afloop. De Vennootschap zal de intentie van de hoofdaandeelhouders ten opzichte van het Bod uiterlijk op de Openingsdatum van het Bod publiceren in de vorm van een supplement bij onderhavig Prospectus.

De *management fee* en de *underwriting fee* zijn voor rekening van de Vennootschap.

De plaatsingscommissie (*selling fee*) die elke inschrijver verschuldigd is, bedraagt 0,8 % van het bedrag waarvoor hij inschrijft tijdens de Inschrijvingsperiode. Deze is inbegrepen in de Prijs van het Bod. De plaatsingscommissies die verschuldigd zijn door Fortis Insurance Belgium NV en door bepaalde belangrijke aandeelhouders voor de Aandelen waarop zij inschrijven, zullen door de *Joint Bookrunners* worden teruggegeven aan de Vennootschap.

#### **4.13. Verwatering**

##### **4.13.1. Bedrag en percentage van de verwatering die onmiddellijk voortvloeit uit het Bod**

De Uitgifteprijs van het Bod is hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel. Daardoor volgt hieruit geen enkele verwatering voor de eigen middelen.

De Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen enkele verwatering ondergaan aangaande hun stemrecht en recht op dividenden.

De Bestaande Aandeelhouders die niet al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen aangaande stemrecht en recht op dividenden de verwatering ondergaan die beschreven wordt in 4.13.2 infra.

##### **4.13.2. Weerslag van de uitgifte op de situatie van de Bestaande Aandeelhouder**

De weerslag van de uitgifte op de participatie in het kapitaal, voor een Bestaande Aandeelhouder die 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezit vóór de uitgifte, en die niet inschrijft op deze uitgifte, volgt hierna :

De berekening steunt op het aantal kapitaal vertegenwoordigende Aandelen vóór de uitgifte en een, door hypothese, op 3.000.000 geraamd aantal Nieuwe Aandelen.

<b>Participatie in het aandeelhouderschap in %</b>	
Vóór uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00 %
Na uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,77 %

Zoals vermeld in punt 4.5.3. supra zullen de *Joint Bookrunners* de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Srips te koop aanbieden bij Belgische en Europese institutionele beleggers, via een versnelde privé-belegging in de vorm van een *bookbuilding* (vorming van een orderboek). De Vennootschap zal de netto-opbrengst van de verkoop van deze Srips, na aftrek van alle kosten, uitgaven en lasten die zij hiervoor draagt, consigner ten voordele van de houders van coupon nr. 13 die het voorkeurrecht niet zouden hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode. De uitbetaling volgt tegen afgifte van coupon nr. 13.

## 5. Informatie over de Emittent

---

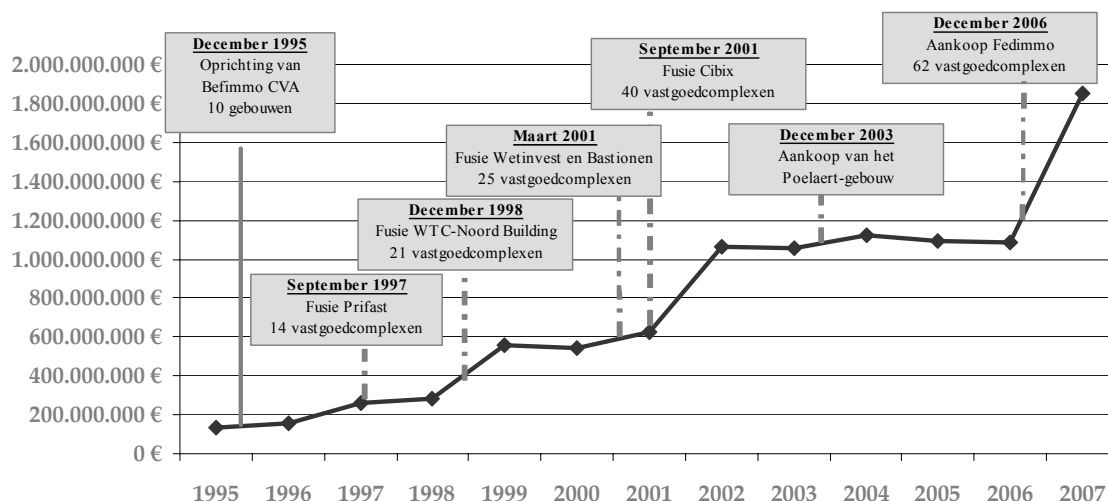
### 5.1. Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo Comm.VA

Befimmo werd in 1995 "vanuit het niets" opgericht. Tijdens zijn bijna 12-jarig bestaan heeft Befimmo de omvang van zijn activa via investeringen met 13 vermenigvuldigd. Befimmo beschikt vandaag direct en indirect over een kantorenportefeuille van meer dan 1,8 miljard EUR (in de vorm van een honderdtal gebouwen en vastgoedcomplexen met een oppervlak van meer dan 880.000 m<sup>2</sup>). Befimmo profileert zich hiermee als een referentie-operator die ook op Europees niveau een eervolle positie bekleedt.

De belangrijkste stappen in deze ontwikkeling zijn als volgt samen te vatten :

- 30 augustus 1995 : oprichting van 'Woluwe Garden D', een NV met als doel de aankoop en verhuring van gebouwen;
- half november 1995 : hergroepering door groep Bernheim-Comofi van een gedeelte van de eigen vastgoedportefeuille in zijn filiaal Woluwe Garden "D", dat daarna tot Befimmo wordt omgevormd.
- 29 november 1995 : erkenning van Befimmo als vastgoedbevak door de CBFA;
- september 1997 : opslorping door Befimmo van bedrijven uit de groep Prifast (waardoor de vastgoedportefeuille uitbreidt van 135 naar 290 miljoen EUR);
- december 1998 : opslorping door Befimmo van WTC NV in het kader van de opsplitsing hiervan, en van Noord Building NV (waardoor de vastgoedportefeuille uitbreidt van 290 naar 568 miljoen EUR);
- december 2000 : opslorping door Befimmo van Wetinvest NV en Bastionen Léopold NV (waardoor de vastgoedportefeuille uitbreidt van 568 naar 687 miljoen EUR);
- 2001 : opslorping door Befimmo van vastgoedbevak Cibix Comm.VA en van Immobilière du Triomphe NV en Bastionen Parc Léopold NV (waardoor de vastgoedportefeuille uitbreidt van 687 naar 1.047 miljoen EUR);
- eerste semester van boekjaar 2003/2004 : acquisitie van het Poelaert-gebouw;
- 21 september 2005 : overdracht door Befimmo aan de Europese Commissie van een erfpacht, voor een duur van 27 jaar, op het conferentiecentrum Albert Borschette. Befimmo heeft ook de ondergrond van dit gebouw overgedragen;
- december 2006 :
  - *Axento SA* : Het investeringsproject Axento, ontwikkeld door CIP Luxembourg SA, bestaat uit de bouw en de verhuring, ten gunste van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento, van een volledig nieuw kantoor- en handelsgebouw (10.500 m<sup>2</sup>, resp. 1.600 m<sup>2</sup>) op het Kirchberg-plateau in Luxemburg, langs de avenue Kennedy. Befimmo heeft een contract gesloten rond de aankoop van alle aandelen van Axento SA; de eigendomsoverdracht en de betaling van de prijs zouden uiterlijk in het eerste semester 2009 moeten plaatsvinden. Befimmo raamt de beleggingswaarde van dit gebouw bij oplevering op ongeveer 96,5 miljoen EUR;
  - *Fedimmo* : Befimmo heeft 90 % van de aandelen verworven van de naamloze vennootschap in oprichting Fedimmo, onder de opschortende voorwaarde van de oprichting van Fedimmo, die plaatsvond op 28 december 2006. De portefeuille van Fedimmo bestaat uit kantoorgebouwen, ingebracht door de Belgische Staat en Sopima NV, en voornamelijk verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Belgische Staat). Ze bieden onderdak aan Federale Overheidsdiensten, vooral diensten van Financiën en van Justitie. De totale oppervlakte van deze portefeuille bedraagt ongeveer 382.000 m<sup>2</sup>. Op 31 december 2006 bedraagt de beleggingswaarde 725 miljoen EUR, goed voor een initieel brutorendement van 5,5 %.
- 9 maart 2007 : vestiging, door Fedimmo, van een erfpachtrecht met een duur van 99 jaar vanaf 28 december 2006 op het Tocopro-gebouw.

Rekening houdend met deze investeringen (het investeringsproject Axento uitgezonderd) en desinvesteringen, heeft de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2006 een reële waarde van 1.805,3 miljoen EUR, en op 31 maart 2007 een reële waarde van 1.792,5 miljoen EUR.



## 5.2. Identificatie van de Emittent

### 5.2.1. Naam en juridische vorm

De Emittent wordt Befimmo genoemd en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

### 5.2.2. Statuut

Befimmo is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegt. Deze vastgoedbevak wordt beheerd volgens de Wet van 20 juli 2004 en het KB van 10 april 1995.

### 5.2.3. Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

De maatschappelijke zetel van Befimmo is gevestigd te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945. De zetel kan op eenvoudige beslissing van de Zaakvoerder naar elke andere plaats in België verhuizen.

Tel. : +32 2 679.38.60

Fax : +32 2 679.38.66

E-mail : [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) – [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

### 5.2.4. Oprichting

Befimmo werd op 30 augustus 1995 opgericht als naamloze vennootschap 'Woluwe Garden D', volgens akte verleden voor Meester Gilberte RAUCQ, notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 september 1995 onder het nummer 950913-24.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor het laatst op 13 december 2005.

### 5.2.5. Identiteit van de oprichter

Befimmo werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV, momenteel Fortis Real Estate NV, met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10.

### 5.2.6. Duur

Befimmo werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 5.2.7. Register van rechtspersonen

Befimmo is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0.455.835.167.

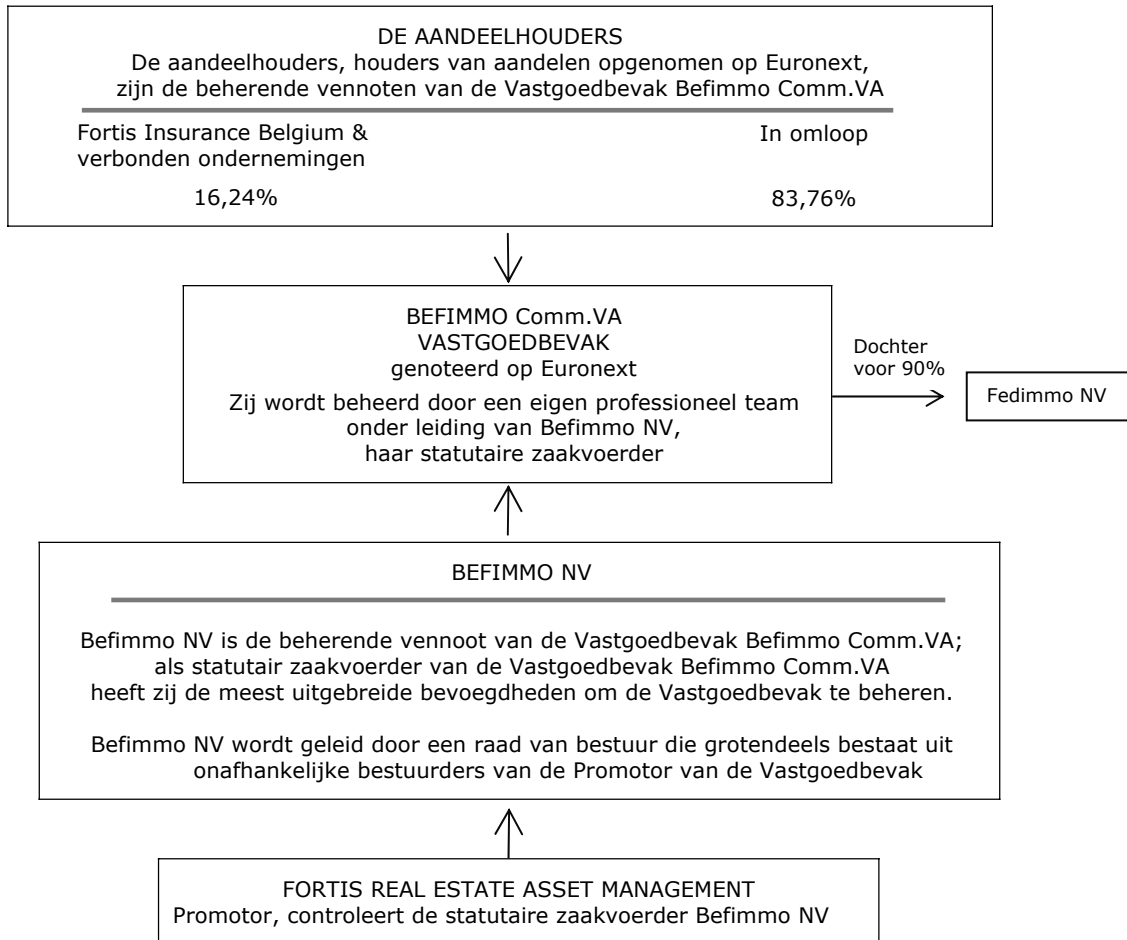
### 5.3. Structuur en organisatie

Zoals vermeld in punt 5.2.1 supra heeft Befimmo de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA).

Zoals elke Comm.VA heeft Befimmo twee categorieën van vennoten :

- de beherend vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap, namelijk Befimmo NV, gecontroleerd door Fortis Real Estate Asset Management NV;
- de commanditaire ('stille') vennoten waarvan de aansprakelijkheid beperkt blijft tot hun inbreng.

De samenstelling van de raad van bestuur van Befimmo NV wordt beschreven in punt 6.2 infra.



### 5.4. Maatschappelijk doel

Artikel 5 van de statuten van Befimmo Comm.VA stipuleert :

*"De vennootschap heeft als hoofddoel het collectief beleggen van de kapitalen verworven bij het publiek, in de categorie 'vastgoed', waarvan sprake in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.*

Onder vastgoed wordt begrepen :

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- de aandelen met stemrecht, uitgegeven door verbonden onroerende vennootschappen;
- de optierechten op onroerende goederen;
- de aandelen van andere beleggingsorganismen in onroerende goederen, ingeschreven op de lijst voorzien door artikel 31 of artikel 129 van voormelde wet van 20 juli 2004;
- de vastgoedcertificaten voorzien door artikel 2, 4° van het KB van 10 april 1005;

- de rechten voortkomend uit overeenkomsten die één of meerdere goederen in onroerende leasing geven aan de bevak;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

De vennootschap kan echter, ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggingen uitvoeren in roerende waarden, andere dan diegene gedefinieerd in voorgaande alinea, volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 6.2 van de statuten, en liquiditeiten in bezit houden. Deze beleggingen en het in bezit houden van liquiditeiten, zullen het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere beslissing van de zaakvoerder, die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals hierboven beschreven. Gezegde waarden zullen daarbij verhandelbaar moeten zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

De vennootschap kan roerende en onroerende goederen verkrijgen, noodzakelijk voor de onmiddellijke uitvoering van haar activiteit.

Zij kan alle nodige maatregelen treffen en alle verrichtingen uitvoeren, namelijk diegene waarvan sprake is in het artikel 6 van de statuten die zij nuttig acht voor de verwezenlijking en de bevordering van het maatschappelijk doel binnen de wettelijke bepalingen die dit regelen.

Zij mag belangen nemen, door middel van fusie of andere, in elke onderneming met een identiek doel.

Artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen is niet toepasselijk krachtens artikel 20, § 4, van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles."

## **5.5. Maatschappelijk kapitaal en Aandelen**

### **5.5.1. Kapitaal en Aandelen**

Per 30 september 2006 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 142.295.272,45 EUR, geconcretiseerd in 9.794.227 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan aandelen die het kapitaal concretiseren.

Tussen 11 december 2001 en de datum waarop de Zaakvoerder besliste om het kapitaal te verhogen via onderhavig Bod, vond geen wijziging plaats in kapitaal of aantal Aandelen.

### **5.5.2. Toegestaan kapitaal**

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in één of meer operaties te verhogen ten belope van 142.295.272,45 EUR.

Deze machtiging werd verleend door de algemene vergadering van 13 december 2005, voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van deze vergadering. Deze machtiging is vernieuwbaar volgens de wettelijk bepaalde voorwaarden.

De kapitaalverhoging kan worden doorgevoerd door inbreng in contanten of natura, of door opnemings van reserves, in naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door artikel 11 van het KB van 10 april 1995 en door de statuten van de Vennootschap.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremie's, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de Zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening van de kosten, door de Zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschafte dan met



een beslissing van de algemene vergadering die beslist binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

De onderhavige verrichting vindt plaats in het kader van het toegestaan kapitaal.

### **5.5.3. Eigen aandelen**

De Vennootschap heeft geen eigen Aandelen in bezit.

## **5.6. Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het huishoudelijk reglement van Befimmo Comm.VA**

### **5.6.1. Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen**

De Zaakvoerder van Befimmo Comm.VA is Befimmo NV. Hij wordt genoemd in de statuten van de Vennootschap.

Befimmo handelt via zijn raad van bestuur en zijn gedelegeerd bestuurder, afhankelijk van de aard van de te vervullen handelingen, en wordt bij Befimmo Comm.VA vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, dhr. Benoît De Blicq. De leden van de bestuursorganen van de zaakvoerende rechtspersoon en, meer bepaald indien het een naamloze vennootschap betreft, haar bestuurders, gedelegeerd voor het dagelijks beheer en vaste vertegenwoordiger, zijn te persoonlijke titel geen zaakvoerders noch bestuurders noch beherende vennoten van de Vennootschap.

De Zaakvoerder moet zodanig georganiseerd zijn dat binnen zijn raad van bestuur minstens twee natuurlijke personen collegiaal het toezicht uitoefenen op zijn bestuurder(s) die gedelegeerd zijn voor het dagelijks beheer aangaande handelingen die de Vennootschap aanbelangen.

De functies van de Zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen :

- ontbinding, faillissement of elke andere gelijkaardige procedure die de Zaakvoerder raakt;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de bestuurs- en leidinggevende organen van de zaakvoerder, van de voorwaarden van betrouwbaarheid, ervaring en autonomie, vereist in artikel 4, § 1, 4° van het KB van 10 april 1995;
- het verbod in de zin van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004, dat alle leden van de bestuurs- en leidinggevende organen van de Zaakvoerder raakt.

De Zaakvoerder is onafzetbaar, tenzij gerechtelijk om wettelijke redenen.

De algemene vergadering van de Vennootschap kan geen enkele beslissing nemen zonder het akkoord van de Zaakvoerder.

De Vennootschap wordt niet ontbonden bij staking van de functies van de Zaakvoerder. Deze Zaakvoerder wordt vervangen door de algemene vergadering van de Vennootschap die uitspraak doet zoals bij wijziging van de statuten, op uitnodiging van de andere zaakvoerders (voor zover deze er zijn, wat momenteel niet het geval is) of van een van de commissarissen.

De nieuwe Zaakvoerder wordt door de genoemde vergadering verkozen uit een lijst met minstens twee kandidaten, voorgesteld door de promotor(en).

Verder wordt hier verwezen naar punt 6.2.1 infra.

Deze bepalingen aangaande de Zaakvoerder kunnen als effect hebben dat zij een controlewijziging vertragen, uitstellen of verhinderen.

### **5.6.2. Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen**

Er is slechts één categorie Aandelen. Elk Aandeel kent de wettelijk bepaalde rechten toe; deze rechten werden uitvoeriger beschreven in punt 4.4.2 supra.

### **5.6.3. Handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen**

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend gewijzigd worden op de wettelijk bepaalde manier.

De beslissingen van de algemene vergadering van de Vennootschap, met inbegrip van de statutenwijzigingen, worden slechts geldig genomen met de instemming van de Zaakvoerder.

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de CBFA, conform artikel 9 van het KB van 10 april 1995.

### **5.6.4. Voorwaarden voor bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen**

De jaarlijkse algemene vergadering van Befimmo Comm.VA vergadert op de eerste werkdag na 14 december om 10.30 uur. (Zaterdag geldt niet als werkdag.) Indien dit een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de eerstvolgende werkdag plaats.

Zowel de gewone als een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de Zaakvoerder, door de beherend vennoot of door één of meer commissarissen.

De bijeenroeping bevat de agenda en wordt opgesteld overeenkomstig de wet.

De beherend vennoot/vennoten wordt/worden van rechtswege, zonder enige toelatingsformaliteit, toegelaten tot elke algemene vergadering.

Bezitters van aandelen aan toonder moeten, om tot de algemene vergadering toegelaten te worden, binnen vijf volle dagen vóór de vastgestelde datum van de vergadering (tenzij wettelijk verplicht kortere termijn) hun effecten deponeren in de maatschappelijke zetel of bij een in de bijeenroeping vermelde instelling.

Eigenaars van nominatieve aandelen moeten de Zaakvoerder binnen diezelfde termijn schriftelijk informeren (via brief of volmacht) over hun intentie om deel te nemen aan de vergadering en over het aantal effecten waarmee ze willen deelnemen aan de stemming.

Elke eigenaar van effecten kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die zelf aandeelhouder is en die voldoet aan de toelatingsformaliteiten voor de algemene vergadering.

De rechtspersonen en de beherend vennoot mogen echter worden vertegenwoordigd door een lasthebber die geen aandeelhouder is.

Handelingsonbekwamen handelen via hun wettelijke vertegenwoordigers.

De Zaakvoerder mag de formules van de volmachten vastleggen en eisen dat deze binnen de voornoemde termijn op de door hem bepaalde plaats worden neergelegd.

De mede-eigenaars, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

### **5.6.5. Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen**

De statuten bevatten geen specifieke regel in dit verband.

### **5.6.6. Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal**

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verhoogd door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend conform artikelen 558 en eventueel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de Zaakvoerder wat het toegestaan kapitaal betreft. Het is de Vennootschap echter verboden direct of indirect in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

In geval van openbare uitgifte van Aandelen moet de Vennootschap handelen overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 75, eerste lid, van de Wet van 20 juli 2004 en artikelen 28 en volgende van het KB van 10 april 1995.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Zaakvoerder de koers en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe Aandelen vast, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist.

In geval van uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden fractiewaarde van de bestaande Aandelen, moet de uitnodiging voor de algemene vergadering dit uitdrukkelijk vermelden.

Bij kapitaalverhoging met creatie van een uitgiftepremie moet het bedrag van deze premie volledig volstort worden bij inschrijving.

## **5.7. Onderzoek en ontwikkeling, brevetten en licenties**

Befimmo heeft de voorbije drie boekjaren geen enkele activiteit in onderzoek en ontwikkeling gevoerd.

## **5.8. Participaties**

Op 22 december 2006 verwierf Befimmo Comm.VA, voor de prijs van 575.615.939,70 EUR, 90 % van de aandelen van de naamloze vennootschap in oprichting Fedimmo, onder de opschortende voorwaarde van effectieve oprichting ervan. Fedimmo werd op 28 december 2006 opgericht met een kapitaal van 491.008.050 EUR, ingebracht door de Belgische Staat en Sopima NV in de vorm van 62 kantoorgebouwen (allemaal verhuurd aan de Regie der Gebouwen, behalve Berlaymont 2000 dat verhuurd wordt aan Berlaymont NV, evenals enkele oppervlakken waaronder parkeergelegenheid, conciërgewoningen en antennes die verhuurd worden aan andere huurders) en door de FPIM (Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij) met een inbreng van 61.500 EUR. De Belgische Staat heeft zijn Fedimmo-aandelen vervolgens ingebracht in de FPIM.

Fedimmo heeft, als uitgiftepremie geboekt, voor een bedrag van 150.858.024 EUR, het verschil tussen de in de akte opgegeven waarde van de inbreng van de ingebrachte goederen en de waarde van de aandelen die het heeft uitgegeven (zoals resulteert uit de prijs die werd vastgesteld aan het einde van de verkoopprocedure), na beslissing van zijn algemene vergadering van 23 maart 2007.

De statuten van Fedimmo voorzien in twee aandelencategorieën. Deze aandelen bieden dezelfde rechten, met het voorbehoud dat enerzijds twee bestuurders worden gekozen uit de kandidaten van de aandeelhouders van categorie A en vier bestuurders uit de kandidaten van de aandeelhouders van categorie B, en anderzijds dat de voorzitter van de raad van bestuur wordt gekozen uit de bestuurders die worden benoemd op aanbeveling van de aandeelhouders van categorie A. Befimmo is houder van aandelen van categorie B. De FPIM en Sopima SA zijn houders van aandelen van categorie A.

Momenteel heeft Befimmo geen andere participaties.

Op 8 december 2006 heeft Befimmo Comm.VA echter een akkoord gesloten aangaande de aankoop van alle aandelen van Axento, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, eigenaar van een terrein waarop de vastgoedontwikkelaar CIP Luxembourg SA een gebouw neerzet. De eigendomsoverdracht van deze aandelen aan Befimmo en de betaling door Befimmo vinden plaats in het eerste semester van 2009.

## **6. Bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, algemene leiding en werking**

---

### **6.1. Corporate Governance, preventieve regels voor belangenconflicten, regels aangaande marktmisbruik**

#### **6.1.1. Corporate Governance**

Overeenkomstig de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Befimmo NV, zaakvoerder van Befimmo Comm.VA goedgekeurd :

- het Corporate Governance Charter;
- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur.
- de ethische code.

Verder bestaat voor de gedelegeerd bestuurder en voor elk comité een huishoudelijk reglement :

- huishoudelijk reglement van de gedelegeerd bestuurder;
- huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité;
- huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- huishoudelijk reglement van het comité van toezicht op het dagelijks beheer.

Het Corporate Governance Charter en de ethische code bepalen onder andere :

- preventieve regels voor marktmisbruik in overeenstemming met Europese Richtlijn 2003/6/CE aangaande handel met voorkennis en marktmanipulatie;
- regels aangaande belangenconflicten die gelden voor de leden van de raad van bestuur van Befimmo NV.

Het Corporate Governance Charter houdt rekening met bijzonderheden aangaande de vorm van de Vennootschap (commanditaire vennootschap op aandelen) en haar statuut van vastgoedbevak.

Befimmo NV heeft dit Charter aangenomen.

Elk lid van het beheersteam van Befimmo Comm.VA heeft zich overigens individueel verbonden tot naleving van de preventieve regels aangaande marktmisbruik zoals gedefinieerd in het Charter.

#### **6.1.2. Preventieve regels en belangenconflicten**

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Befimmo enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 20 juli 2004 en artikel 24 van het KB van 10 april 1995) en anderzijds aan de regels in zijn statuten en zijn Corporate Governance Charter.

Conform artikel 40, § 2 van de Wet van 20 juli 2004 is de vennootschap gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de bezitters van effecten zouden schaden.

Conform artikel 24 van de statuten van de Vennootschap mogen de Zaakvoerder, de leden van de raad van bestuur en van de dagelijkse leiding van de Zaakvoerder, en de mandatarissen van de Vennootschap niet als tegenpartij optreden in een transactie met de Vennootschap of met een vennootschap waarvan zij de controle uitoefent, noch enig voordeel verkrijgen bij een dergelijke operatie, tenzij deze operatie een belang inhoudt voor de Vennootschap, past in haar beleggingsbeleid en tegen normale marktvoorwaarden wordt uitgevoerd.

Conform artikel 24 van het KB van 10 april 1995 moet de Vennootschap vooraf de CBFA informeren over deze operaties, en ze meteen openbaar maken. Ze moeten het voorwerp zijn van een speciale vermelding in het jaarverslag en in voorkomend geval in het halfjaarverslag.

Deze bepalingen gelden niet :

- bij de verwerving van roerende waarden door de Vennootschap in het kader van een openbare uitgifte door een derde emittent waarvoor de Zaakvoerder of de leden van zijn bestuurs- of

leidinggevende organen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten;

- bij de verwerving van Aandelen door genoemde personen;
- voor operaties aangaande de liquiditeiten van de Vennootschap waarvan de Zaakvoerder of een van de leden van zijn bestuurs- of leidinggevende organen optreden als tegenpartij, op voorwaarde dat deze de hoedanigheid van tussenpersoon hebben in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten.

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat de bestuurders met een vermogensbelang dat tegengesteld is aan een beslissing of operatie die aan de raad van bestuur toekomt, dit moeten melden aan de andere bestuurders en zich moeten onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming; de notulen van de raad van bestuur moet de meldingen bevatten die de wet voorschrijft, en moeten worden opgenomen in het beheersverslag.

Befimmo past met het oog op transparantie de procedure toe die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen voorschrijft, indien de belangen van een bestuurder van de Zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Befimmo Comm.VA.

Telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo Comm.VA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo Comm.VA een operatie wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie overigens niet toegestuurd, en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen zin meer hebben (d.w.z. meestal nadat Befimmo Comm.VA de operatie heeft uitgevoerd of eraan heeft verzaakt).

Indien Befimmo Comm.VA van plan is om met een bestuurder of een aan hem verbonden vennootschap een operatie aan te gaan die niet wordt gedekt door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het een gewone operatie betreft die volgens de gewone marktvoorwaarden en –garanties wordt verricht), acht Befimmo Comm.VA het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de bespreking ervan in de raad van bestuur; dat haar verklaring en de redenen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die deze beslissing moet nemen; dat deze bestuurder afziet van deelneming aan de bespreking van, of stemming over deze operatie door de raad van bestuur; dat, telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo Comm.VA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo Comm.VA bereid zou zijn de operatie uit te voeren, hem de voorbereidende informatie niet wordt toegestuurd en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd. In elke hypothese moet deze operatie worden uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden. Deze operatie wordt vermeld in het beheersverslag van het jaarverslag, zonder dat hiervoor evenwel de notulen betreffende deze operatie volledig moeten worden opgenomen.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht operaties met verbonden vennootschappen – behoudens bepaalde uitzonderingen – voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijke expert.

### **6.1.3. Regels aangaande marktmisbruik**

Krachtens artikel 25*bis*, § 2 van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en artikelen 13 en 14 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, die de Europese wetgeving terzake in Belgisch recht omzetten, moeten alle personen met leidende verantwoordelijkheden binnen een emittent van financiële instrumenten, en alle personen die een nauwe band met hen hebben, alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent melden aan de CBFA.

Conform artikel 15 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, worden de operaties na beurs in een samenvattende tabel gepubliceerd op de website van de CBFA. De tabel bevat uitsluitend de gegevens die met dit besluit worden bedoeld.

## **6.2. Bestuursorganen, comités en leidinggevenden**

### **6.2.1. Beherend vennoot en Zaakvoerder**

#### 6.2.1.1. Identiteit

Befimmo NV is zowel beherend vennoot als Zaakvoerder van Befimmo Comm.VA.

Befimmo NV wordt gecontroleerd door Fortis Real Estate Asset Management NV (vroeger Bernheim Asset Management genoemd), filiaal van Fortis Real Estate NV (vroeger Bernheim-Comofi genoemd).

Befimmo NV heeft als doel Befimmo Comm.VA te beheren en oefent geen mandaat uit in andere vennootschappen.

#### 6.2.1.2. Bevoegdheden

De Zaakvoerder mag alle handelingen verrichten die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de Vennootschap te realiseren, behalve die wettelijk of statutair de algemene vergadering toekomen.

De Zaakvoerder stelt het halfjaarverslag op, bedoeld in artikel 76, § 1 van de Wet van 20 juli 2004, alsook het ontwerp van jaarverslag en prospectus, bedoeld in deze bepaling, in naleving van artikelen 52 en 53 van de Wet van 20 juli 2004.

De Zaakvoerder kiest de experts conform artikel 7 van het KB van 10 april 1995 en stelt aan de CBFA elke eventuele wijziging voor aan de expertenlijst, bedoeld in artikel 5, § 1, 8° van dat KB.

De Zaakvoerder stelt aan de CBFA elke eventuele wijziging van deponhouder voor, conform artikel 12, § 2 van het KB van 10 april 1995.

De Zaakvoerder meldt de deponhouder elke vastgoedtransactie conform artikel 13, § 2 van het KB van 10 april 1995.

#### 6.2.1.3. Eerbaarheid

In de voorbije vijf jaar is de Zaakvoerder :

- niet het voorwerp geweest van een veroordeling wegens fraude;
- niet verbonden geweest als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan of als algemeen directeur met een faillissement, sekwestratie of liquidatie;
- niet het voorwerp geweest van een beschuldiging en/of officiële openbare sanctie, uitgesproken door een statutaire of reglementaire autoriteit, of door een rechtbank verhinderd geworden om op te treden als lid van een bestuurs- directie- of toezichtsorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

#### 6.2.1.4. Vergoeding en kosten

Befimmo NV heeft recht op een vergoeding in verhouding tot het nettoresultaat van het boekjaar van de Vennootschap en op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks aan de opdracht zijn gekoppeld.

##### *6.2.1.4.1. Vergoeding*

De proportionele vergoeding komt overeen met 2,04 % van het bedrag van de winst van het boekjaar vóór belastingen, zoals bepaald in de rekeningen die werden goedgekeurd door de algemene vergadering van Befimmo Comm.VA.

Dit honorarium is verschuldigd op 30 september van het betreffende boekjaar, maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar.

De berekening van het honorarium is onderworpen aan controle door de commissaris van de Vennootschap.

Op 30 september 2006 bedroeg deze vergoeding, nog berekend op de winst van de Vennootschap met toepassing van de Belgische boekhoudnormen (BGAAP) teneinde de neutraliteit van de verandering van boekhoudsysteem te vrijwaren, 941.000 EUR. Dezelfde berekeningsmethode, op basis van geconsolideerde winst, werd behouden voor de vergoeding van de Zaakvoerder op 30 september 2007.

#### 6.2.1.4.2. *Kosten*

Befimmo NV heeft, voor rekening van Befimmo Comm.VA, recht op terugbetaling van de kosten die direct verbonden zijn met zijn opdracht van Zaakvoerder. Voor boekjaar 2005/2006 bedroegen deze kosten 591.000 EUR.

Meer in het algemeen draagt Befimmo Comm.VA alle kosten die bij zijn werking en zijn eventuele ontbinding horen. Deze omvatten onder andere :

- de kosten voor officiële aktes;
- de personeels- en secretariaatskosten van Befimmo Comm.VA;
- de kosten verbonden met de opdracht van de Zaakvoerder;
- de vergoeding voor de deponerende bank en in voorkomend geval voor haar correspondenten, evenals de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst;
- de kosten van de algemene vergaderingen van Befimmo Comm.VA en van de Zaakvoerder;
- de honoraria, vergoedingen, presentiegelden en kosten van de bestuurders en de gedelegeerd bestuurder van de Zaakvoerder en, meer in het algemeen, de kosten van de raden van bestuur van de Zaakvoerder;
- de honoraria van de commissaris(sen)-revisor(en) van Befimmo Comm.VA;
- de honoraria van de vastgoedexperts;
- de honoraria en eventuele terugbetalingen aan vastgoedbeheerders;
- de kosten voor advies en andere kosten voor buitengewone maatregelen, meer bepaald expertises of processen met het oog op vrijwaring van belangen van de aandeelhouders;
- de kosten van alle acties of processen waarbij een persoon betrokken is in hoedanigheid van bestuurder, directeur of procuratiehouder van Befimmo Comm.VA;
- de retributies aan controleoverheden en de noteringskosten;
- de kosten voor het houden van de boekhouding;
- de kosten voor het drukken en leveren van de Aandelen;
- de kosten voor het drukken en leveren van periodieke verslagen;
- de kosten voor vertaling en opstellen van teksten;
- de kosten voor publicatie van persberichten;
- de kosten voor de financiële dienst van effecten en coupons;
- de taken en kosten die verbonden zijn met bewegingen van activa van Befimmo Comm.VA;
- de andere eventuele activiteitsgebonden taken;
- de bijbehorende kosten voor een eventueel liquiditeitscontract voor Aandelenanimatie;
- alle andere uitgaven in het belang van de aandeelhouders van Befimmo Comm.VA en meer bepaald, zonder dat deze opsomming limitatief is, de telefoon-, kopieer- en portkosten.

### **6.2.2. Raad van Bestuur van de Zaakvoerder**

#### 6.2.2.1. Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder weerspiegelt onafhankelijkheid op drie niveaus :

- de raad telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van het Wetboek van Vennootschappen, de Belgische Corporate Governance Code en de regels van Euronext.
- de raad telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders;
- de raad telt een meerderheid van bestuurders zonder binding met de Promotor.

De bestuurders worden benoemd voor maximum drie jaar en zijn herkiesbaar.

Op redactiedatum van dit Prospectus is de raad van bestuur van Befimmo NV als volgt samengesteld :

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum waarop het mandaat verstrikt</b>	<b>Beroepsadres</b>
<b>Alain Devos</b>	Voorzitter van de raad van bestuur, niet-uitvoerend bestuurder, verbonden met de Promotor	Maart 2008	<i>Fortis Real Estate Holding NV</i> Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel
<b>Benoît De Blicck</b>	Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vast vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo Comm.VA	Maart 2008	<i>Befimmo Comm.VA</i> Goemarepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
<b>Arcade Consult BVBA,</b> vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, André Sougné	Niet-uitvoerend bestuurder, niet verbonden met de Promotor	Maart 2009	<i>Arcade Consult BVBA</i> Sijsjeslaan 43 1950 Kraainem
<b>Marc Blanpain</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2008	<i>Belgolaise Bank</i> Kantersteen 1 1000 Brussel
<b>Gustaaf Buelens</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2008	<i>Buelens Real Estate NV</i> Fountain Plaza Belgicastraat 7 1930 Zaventem
<b>Benoît Godts</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, verbonden met de Promotor	Maart 2008	<i>Fortis Real Estate Asset Management NV</i> Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel
<b>Philippe Gosse<sup>5</sup></b>	Niet-uitvoerend bestuurder, niet verbonden met de Promotor	Maart 2009	<i>Burco NV</i> Terhulpsesteenweg 10 1560 Hoeilaart
<b>Gaëtan Piret</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2008	<i>Immobilienvennootschap van België NV</i> Jean Dubrucqulaan 175 bus 1 1080 Brussel
<b>Roude BVBA,</b> vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2009	<i>Roude BVBA</i> Nieuwelaan 30 1853 Strombeek-Bever
<b>Luc Vandewalle</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2008	<i>ING België</i> Marnixlaan 24 1000 Brussel
<b>Marc Van Heddeghem</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	Maart 2010	<i>Redevco Retail Belgium S.C.S.</i> Brouckère Tower Anspachlaan 1 bus 1 1000 Brussel

<sup>5</sup> Overleden op 16 april 2007



De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Hierna volgen de belangrijkste mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders, c.q. vennootschappen die handelen als bestuurder, en hun vaste vertegenwoordigers.

#### **Dhr. Alain Devos**

Voorzitter van de raad van bestuur van Befimmo NV.

Dhr. Alain Devos is sinds 2003 de vaste vertegenwoordiger van de CEO van Fortis Real Estate NV. Hij oefent direct of indirect talrijke bestuursmandaten uit in vennootschappen die verbonden zijn met Fortis Real Estate. Hij behartigt het voorzitterschap van Befimmo en is ook lid van het Benoemings- en remuneratiecomité. Hij is vice-president van Interparking en bestuurder van de vastgoedbevak Ascencio. Na zijn studies handelsingenieur (Solvay, ULB, 1975) startte hij zijn professionele loopbaan als begrotingsanalist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 was hij directeur van het departement Développement Immobilier bij CFE. Daarna stapte hij over naar de Generale Bank als Head of Real Estate Finance binnen het departement Corporate & Investment Banking. Van 1990 tot 2003 bekleedde hij diverse functies binnen Fortis AG. Dhr. Devos is momenteel ook bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

*Lopende mandaten :*

- *Vast vertegenwoordiger van de CEO van Fortis Real Estate NV;*
- *Diverse bestuursmandaten in vennootschappen, verbonden met Fortis Real Estate NV;*
- *Vice-voorzitter Interparking;*
- *Bestuurder van Ascencio NV;*
- *Bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel (VOB);*
- *Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).*

#### **Dhr. Benoît De Blicck**

Benoît De Blicck is gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV sinds augustus 1999. Daarvoor (1992-1999) was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi, verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. Hij startte zijn loopbaan in 1980 bij de onderneming Ed. François & Fils (het latere CFE), verantwoordelijk voor diverse bouwverven in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies (1985-1988). Later werd hij verantwoordelijk voor ontwikkeling van vastgoedprojecten bij Codic (1988-1990) en daarna bij Galliford (1990-1992). Benoît De Blicck is burgerlijk ingenieur (ULB 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Ecole de Commerce Solvay (ULB 1986).

*Lopend mandaat :*

- *Gedelegeerd bestuurder van Fedimmo (sinds de oprichting in december 2006).*

#### **Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger André Sougné**

Dhr. André Sougné is de vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult BVBA, bestuurder van Befimmo NV. Dhr. Sougné is doctor in de rechten (ULG) en begon in 1967 aan een loopbaan die zich volledig zou afspelen in vastgoedontwikkeling en -beheer. Hij werkte meer dan 20 jaar in het vastgoedfiliaal van spaarbank An-Hyp, als secretaris-generaal, als directeur en uiteindelijk als administrateur-directeur-generaal.

*Lopende mandaten :*

- *Zaakvoerder van Arcade Consult BVBA;*
- *Bestuurder en lid van het directiecomité van de Compagnie Het Zoute NV;*
- *Bestuurder van Danan Invest SA.*

*Vroegere mandaten :*

- *Gedelegeerd bestuurder en later lid van het directiecomité van Banimmo Real Estate en zijn filialen;*
- *Bestuurder van Swiss Life Belgium Invest NV en zijn filialen;*
- *Bestuurder van Devimo Consult SA.*

#### **Dhr. Marc Blanpain**

Dhr. Marc Blanpain is onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Hij ging in 1969 aan de slag bij de Generale Bank (later Fortis Bank) waar hij snel promoveerde tot financieel analist alvorens diverse functies te bekleden en door te dringen tot directieniveaus. Hij was er onder andere verantwoordelijk voor het International Department, International Network, Private Banking International, Kwaliteitscoördinatie, het filiaal "Belgolaise" (als voorzitter van het directiecomité) en de participatie "Banque Commerciale Zaïroise" (later Banque Commerciale du Congo) (lid van de

raad van bestuur). Van 1988 tot 1996 was hij gedelegeerd bestuurder van de Generale Bank (de latere Fortis Bank waarin hij lid werd van het auditcomité). In 1997 werd hij voorzitter van de raad van bestuur van Belgolaise waar hij zijn functies uitoefende tot het einde van zijn mandaat in april 2006 en daarna tot erevoorzitter werd benoemd. Dhr. Blanpain is doctor in de rechten (ULB, 1965) en licentiaat economisch recht (ULB, 1966).

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder van de raad van de Banque Commerciale du Congo SA (B.C.D.C.) (Democratische Republiek Congo);*
- *Bestuurder van Floridienne SA;*
- *Bestuurder van Nord Est SA (Frankrijk).*

*Vroegere mandaten :*

- *Voorzitter van de raad van toezicht van Fortis Banque France;*
- *Voorzitter van de raad van bestuur van Fortis Banque Suisse;*
- *Bestuurder van Fortis Banque Luxembourg.*

### **Dhr. Gustaaf Buelens**

Dhr. Gustaaf Buelens is onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Hij is sinds 1969 voorzitter en gedelegeerd bestuurder van diverse vastgoedondernemingen.

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Buelens NV;*
- *Bestuurder van Immobilière du Royal Rogier SA;*
- *Bestuurder van Prague Real Estate NV;*
- *Gedelegeerd bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Etoiles d'Europe SAS.*

### **Dhr. Benoît Godts**

Dhr. Benoît Godts is bestuurder van Befimmo NV.

De heer Benoît Godts is gedelegeerd bestuurder van Fortis Real Estate Asset Management NV, belast met Asset Managementactiviteiten voor rekening van derden binnen Fortis Real Estate NV. Hij bekleedt diverse bestuursmandaten in bedrijven die verbonden zijn met Fortis Real Estate NV. Na zijn rechtenstudies (UCL, 1983) droeg hij verschillende verantwoordelijkheden binnen de Groep Brussel-Lambert. In 1989 trad hij als secretaris-generaal toe tot het ontwikkelingskapitaalbedrijf Prominvest. In 1992 werd hij secretaris-generaal in vastgoedgroep Bernheim-Comofi. Hij ontwikkelde vervolgens Asset Managementactiviteiten, vooral in het beheer van operaties met vastgoedcertificaten; hij coördineerde de oprichting, beursgang en ontwikkeling van vastgoedbevak Befimmo. Hij is bestuurder van Befimmo en lid van zijn Auditcomité en zijn Comité van toezicht op het dagelijks bestuur. Hij is ook bestuurder van Fedimmo en bestuurder en lid van het Auditcomité van de vastgoedbevak Ascencio.

*Lopende mandaten :*

- *Gedelegeerd bestuurder van Fortis Real Estate Management NV;*
- *Diverse bestuursmandaten in vennootschappen, verbonden met Fortis Real Estate NV;*
- *Bestuurder en lid van het auditcomité van Ascencio NV;*
- *Bestuurder van Fedimmo (sinds de oprichting ervan in december 2006).*

### **Dhr. Philippe Gosse**

Dhr. Philippe Gosse, bestuurder van Befimmo NV, was voorzitter van de raad van bestuur van de internationale groep Burco, die hij 34 jaar geleden oprichtte.

*Mandaten :*

- *Voorzitter van Burco SA en van de filialen van deze vennootschap;*
- *Bestuurder van Home Invest Belgium.*

Dhr. Gosse overleed op 16 april 2007.

### **Dhr. Gaëtan Piret**

Dhr. Gaëtan Piret is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Befimmo NV. Hij begon zijn loopbaan in 1982 bij Arthur Andersen. Later werd hij bestuurder, financieel directeur en lid van het directiecomité van Groep Thilly Van Eessel SA (intussen gefuseerd met Marsh).

Dhr. Gaëtan Piret is momenteel bestuurder van Immobiliëvennootschap van België NV, waar hij sinds 1992 diverse functies bekleedt. Hij is gediplomeerd handelsingenieur met een postgraduaat fiscaliteit (ULB) en behaalde ook een PMD aan Harvard Business School.

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder van de Immobiliënvennootschap van België NV;*
- *Onafhankelijk bestuurder van SITQ Europe SA (Société Immobilière Trans-Québec) en van SITQ Patrimonial SA;*
- *Onafhankelijk bestuurder van The Ring Ring Company NV;*
- *Bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel;*

*Vroegere mandaten :*

- *Gedelegeerd bestuurder CIBIX SA.*

**Roude BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux**

Dhr. Rousseaux is onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité van Befimmo NV. Hij verwierf expertise en ervaring in beheer als voorzitter van het directiecomité van het Landbouwkrediet, als gedelegeerd bestuurder van de federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet, bestuurder van bedrijven in de bank-, vastgoed- en verzekeringssector (cf. infra). In de openbare sector was hij directeur-generaal bij het Ministerie van Financiën, kabinetschef van de Vlaamse minister van economie, kabinetschef van de Vlaamse minister van financiën en begroting, en bestuurder van diverse semi-overheidsbedrijven (waaronder GIMV) en openbare instellingen.

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder van Fedimmo (sinds zijn oprichting in december 2006);*
- *Bestuurder en lid van het auditcomité van Private Insurer SA.*

*Vroegere mandaten :*

- *Voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Keytradebank;*
- *Bestuurder en lid van het auditcomité van Europabank;*
- *Bestuurder en voorzitter van het directiecomité van het Landbouwkrediet;*
- *Gedelegeerd bestuurder van de Federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet.*

**Dhr. Luc Vandewalle**

Dhr. Vandewalle, onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV, is licentiaat economische wetenschappen (universiteit Gent, RUG). Hij beschikt over een lange en diepgaande kennis van de financiële wereld. Hij is momenteel voorzitter van het directiecomité en gedelegeerd bestuurder van ING België.

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder van Sea Invest NV;*
- *Bestuurder van Atcomex NV.*

**Dhr. Marc Van Heddeghem**

Dhr. Marc Van Heddeghem is onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Hij is sinds 2003 gedelegeerd bestuurder van Redevco Belgium. Vroeger (1998-2003) was hij gedelegeerd bestuurder van Wilma Project Development SA. Hij begon als industrieel ingenieur zijn loopbaan in 1972, bij verschillende bouwbedrijven. Later werd hij directeur van verscheidene vastgoedprojectontwikkelingen. Daarna werd hij directeur, verantwoordelijk voor investeringen, ontwikkelingen en vastgoedparticipaties bij de Groep Royale Belge (1984-1998).

*Lopende mandaten :*

- *Gedelegeerd bestuurder van Redevco Belgium;*
- *Bestuurder van Leasinvest Real Estate;*
- *Bestuurder van de Compagnie Het Zoute NV;*
- *Bestuurder van Mons. Revitalisation SA;*
- *Bestuurder van Bengali SA.*

6.2.2.2. Eerbaarheid

De leden van de bestuursorganen en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring en autonomie, voorzien door artikel 4, § 1, 4° van het KB van 10 april 1995 vervullen. De verbodsbepalingen van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 mogen niet van toepassing zijn op hen.

Voor zover nodig wordt gepreciseerd dat geen enkele bestuurder de laatste vijf jaar :

- het voorwerp is geweest van een veroordeling wegens fraude;

- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als algemeen directeur betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of liquidatie<sup>6</sup>;
- het voorwerp is geweest van een beschuldiging en/of officiële openbare sanctie, uitgesproken door een statutaire of reglementaire autoriteit, of door een rechtbank verhinderd geworden om op te treden als lid van een bestuurs- directie- of toezichtsorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

Eventuele conflicten in belangen, functies of aangaande *corporate opportunities* die in hoofde van de bestuurders van de Zaakvoerder zouden kunnen optreden door hun functies in andere vennootschappen, waarvan sommige concurrerende tegenpartijen van Befimmo kunnen zijn (vastgoedbedrijven), worden behandeld zoals uiteengezet in punt 6.1 supra.

### 6.2.2.3. Vergoeding

Het remuneratiebeleid voorziet in de uitbetaling van presentiegeld door Befimmo Comm.VA aan de bestuurders (maar niet aan de voorzitter en aan de gedelegeerd bestuurder). Dit presentiegeld bedraagt 1.250 EUR per bijeenkomst van de raad en 400 EUR per bijeenkomst van een comité.

Conform de principes van corporate governance staat de vergoeding van de bestuurders hierdoor in verhouding tot hun verantwoordelijkheden en de tijd die ze aan hun functies besteden.

De vergoedingen van de bestuurders van Befimmo NV (met inbegrip van het presentiegeld dat wordt bedoeld in punt 6.2.4 infra) wordt hierna gedetailleerd voor het laatste boekjaar 2005/2006.

Naam	Voordelen korte termijn (presentiegeld, salaris, bonus)	Voordelen achteraf (pensioen,...)	Andere voordelen lange termijn	Vergoeding einde contract
Benoît Godts	24.800,00			
Gustaaf Buelens	16.250,00			
Luc Vandewalle	3.750,00			
Marc Blanpain	21.050,00			
Marcus Van Heddeghem	10.000,00			
Gaëtan Piret	17.100,00			
Philippe Gosse <sup>7</sup>	7.500,00			
Roude BVBA	11.600,00			
Arcade Consult BVBA	10.000,00			
Benoît De Blicck (gedelegeerd bestuurder)	346.908,52	64.560,23		650.000
waarvan variabel	112.908,52			
<b>Totaal</b>	<b>468.958,52</b>	<b>64.560,23</b>	<b>-</b>	<b>650.000</b>

De bestuurders ontvangen geen enkel voordeel in natura (behalve de gedelegeerd bestuurder die over een dienstwagen beschikt). Zij ontvangen evenmin een vergoeding vanwege Fedimmo, behalve de drie bestuurders die ook bestuurders van Fedimmo zijn, en die in deze hoedanigheid presentiegelden ontvangen zoals vermeld in punt 6.3 infra.

### 6.2.3. Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo Comm.VA

De raad van bestuur heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan dhr. Benoît De Blicck. Zijn vergoeding, die ten laste is van Befimmo Comm.VA, wordt vermeld in punt 6.2.2. supra.

<sup>6</sup> Met het voorbehoud dat bepaalde bestuurders van de Vennootschap lid waren van raden van bestuur van vennootschappen op het moment dat deze vereffend werden:

- Dhr. Devos was bestuurder van Nouvelle Société Cimmobel SA toen deze vennootschap werd vereffend;
- Dhr. Van Heddeghem was bestuurder van City-Hotels SA toen deze vennootschap in 2006 werd vereffend;
- Dhr. Piret was bestuurder van de volgende vennootschappen binnen de Groep Immobiliëvennootschap van België NV toen deze vereffend werden: Nouvelle Société Cimmobel SA (vereffening voltooid op 1 december 2006 – vereffenaar: CIPAF, vertegenwoordigd door dhr. Piret), Entreprises Hoebreghts SA (vereffening voltooid op 19 december 2002) en ICOS Benelux SA (vereffening op 20 juni 2006).

<sup>7</sup> Overleden op 16 april 2007

Tijdens de raad van bestuur van 15 oktober 2003 heeft Befimmo NV dhr. Benoît De Blicq eveneens benoemd tot vast vertegenwoordiger bij Befimmo Comm.VA.

#### **6.2.4. Comités**

##### 6.2.4.1. Comité van toezicht op het dagelijks beheer

Dit comité van toezicht op het dagelijks bestuur bestaat, conform het KB van 10 april 1995, uit twee natuurlijke personen, gekozen binnen de raad van bestuur van Befimmo NV :

- Benoît Godts, bestuurder verbonden aan de Promotor;
- Marc Blanpain, onafhankelijk bestuurder

Het toezicht laat toe na te gaan of de gedelegeerde voor het dagelijks bestuur de procedures en methodes toepast en naleeft die het volledige dagelijks bestuur dekken. Het houdt echter geen controle in van alle daden van de gedelegeerde voor het dagelijks bestuur.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 400 EUR per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo Comm.VA.

##### 6.2.4.2. Auditcomité

Het auditcomité assisteert de raad van bestuur wat betreft de interne controle (in het bijzonder de toepassing van wetgeving en reglementen), het opstellen van financiële rekeningen, financiële informatie, benoeming van commissarissen-revisoren en de relaties ermee. Het vergadert vóór elke bijeenkomst van de raad van bestuur die zich moet uitspreken over een van deze onderwerpen.

De leden van dit comité zijn :

- Gaëtan Piret, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het auditcomité;
- Benoît Godts, bestuurder verbonden aan de Promotor;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux, onafhankelijk bestuurder.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 400 EUR per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo Comm.VA.

##### 6.2.4.3. Benoemings- en remuneratiecomité

Dit benoemings- en remuneratiecomité identificeert kandidaten voor te begeven leidinggevende functies in de raad van bestuur van Befimmo NV en legt ze ter goedkeuring voor aan de raad van bestuur van Befimmo NV. Het comité onderzoekt alle kandidaturen voor de benoeming tot een bestuurdersfunctie en alle voorstellen die uitgaan van aandeelhouders van Befimmo Comm.VA of Befimmo NV.

Verder moet dit comité adviezen verstrekken aan de algemene vergadering van Befimmo NV betreffende de vergoedingen van de bestuurders en van de gedelegeerd bestuurder.

De leden van dit comité zijn :

- Marc Blanpain, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité;
- Alain Devos, bestuurder, verbonden met de Promotor;
- Gustaaf Buelens, onafhankelijk bestuurder;
- Marc Van Heddeghem, onafhankelijk bestuurder.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 400 EUR per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo Comm.VA.

#### **6.2.5. Effectieve bedrijfsleiders**

##### 6.2.5.1. Identiteit

Befimmo Comm.VA benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004, voor een onbepaalde duur en onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA (vereist krachtens artikel 6 van het KB van 10 april 1995) : de gedelegeerd bestuurder van

Befimmo NV (dhr. Benoît De Blicq), mevr. Martine Rorif, projectdirecteur, en dhr. Laurent Carlier, financieel directeur.

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Beroepsadres</b>
<b>Benoît De Blicq</b>	Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV	<i>Befimmo Comm.VA</i> Goemarepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
<b>Martine Rorif</b>	Projectdirecteur	<i>Befimmo Comm.VA</i> Goemarepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
<b>Laurent Carlier</b>	Financieel directeur	<i>Befimmo Comm.VA</i> Goemarepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel

### ***Ervaring en mandaten***

#### **Dhr. Benoît De Blicq**

We verwijzen naar punt 6.2.2.1 supra.

#### **Mevr. Martine Rorif**

Mevr. Martine Rorif is sinds 1997 bij Befimmo Comm.VA in dienst als projectverantwoordelijke voor investeringen, desinvesteringen en meer in het algemeen activiteiten aangaande beheer van de portefeuille van de vastgoedbevak. Zij startte haar loopbaan in 1990 bij Entreprises Jacques Delens als werfingenieur. In 1996 werkte mevr. Rorif voorts als *property manager* bij Devimo Consult SA. Zij behaalde in 1990 haar diploma burgerlijk ingenieur bouwkunde, specialisatie burgerlijke bouwkunde (ULB).

*Lopend mandaat : geen*

#### **Dhr. Laurent Carlier**

Dhr. Laurent Carlier is sinds juli 2006 CFO van Befimmo Comm.VA. Daarvoor was hij financieel en administratief directeur bij Sodexho Pass Belux. Van 1996 tot 1999 werkte hij bij Sanofi Pharma Belgium als *controller* en later als financieel en ICT-directeur. Na zijn studies handelsingenieur aan de Ecole de commerce Solvay (ULB) en een licentie fiscaal beheer (VUB) startte zijn loopbaan in 1991 bij Unilever als *internal audit team leader* in Parijs.

*Lopende mandaten :*

- *Bestuurder van Fedimmo (sinds de oprichting ervan in december 2006);*
- *Bestuurder van het Financial Executive Institute of Belgium vzw.*

#### 6.2.5.2. Eerbaarheid

Voor zover nodig wordt gepreciseerd dat geen enkele van deze effectieve bedrijfsleiders de laatste vijf jaar :

- het voorwerp is geweest van een veroordeling wegens fraude;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als algemeen directeur betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of liquidatie<sup>8</sup>;
- het voorwerp geweest van een beschuldiging en/of officiële openbare sanctie, uitgesproken door een statutaire of reglementaire autoriteit, of door een rechtbank verhinderd geworden om op te treden als lid van een bestuurs- directie- of toezichtsorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

<sup>8</sup> Met het enige voorbehoud van de benoeming van dhr. Carlier tot vereffenaar van de firma Pass Sport SA waarvan de vereffening werd voltooid op 24 februari 2004.

### 6.2.5.3. Vergoeding

De effectieve bedrijfsleiders worden – met uitzondering van de gedelegeerd bestuurder – vergoed als leden van de directie, in het kader van een arbeidscontract. Deze vergoeding is ten laste van Befimmo Comm.VA.

Tijdens boekjaar 2005/2006 bedroeg de vergoeding voor het volledige directieteam (vijf personen), zonder de gedelegeerd bestuurder, 386.583,74 EUR (waarvan 54.250,00 EUR variabel), te verhogen met 13.112,55 EUR als voordelen na tewerkstelling (pensioenen, enz.).

De effectieve bedrijfsleiders beschikken over een dienstwagen. Zij ontvangen geen ander voordeel in natura. Ze ontvangen evenmin een vergoeding vanwege Fedimmo (behalve de gedelegeerd bestuurder en dhr. Carlier die ook bestuurders zijn van Fedimmo en die in deze hoedanigheid presentiegeld ontvangen zoals vermeld in punt 6.3 infra). Befimmo rekent aan Fedimmo niettemin een gedeelte aan van de vergoedingen die zij uitkeert aan haar effectieve bestuurders (cf. punt 14.4.1 infra).

### 6.3. Specifieke informatie voor Fedimmo

De Raad van Bestuur van Fedimmo bestaat uit zes bestuurders :

Nom	Fonction
Koenraad Van Loo	Voorzitter van de raad van bestuur (categorie A)
Benoît De Blicq	Gedelegeerd bestuurder (categorie B)
Bruno Colmant	Bestuurder (categorie A)
Benoît Godts	Bestuurder (categorie B)
Roude BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux	Bestuurder (categorie B)
Laurent Carlier	Bestuurder (categorie B)

De vergoeding van de bestuurders bestaat uit de toewijzing van presentiegeld van 1.250 EUR per bijeenkomst.

### 6.4. Afwezigheid van contracten

Behalve enerzijds de statutaire schikkingen aangaande de Zaakvoerder en anderzijds de arbeidscontracten met twee effectieve bedrijfsleiders, is de Vennootschap gebonden door geen enkel ander contract dat voorziet in toekenning van voordelen aan leden van de bestuurs-, directie- of toezichtsorganen van Befimmo of Fedimmo.

### 6.5. Participaties en stock options

Op redactiedatum van het onderhavige Prospectus bestaan er geen stock options.

De Zaakvoerder heeft 150 Aandelen.

De bestuurders van de Zaakvoerder noch de effectieve bedrijfsleiders van Befimmo hebben Aandelen.

## **7. De loontrekkenden**

---

### **7.1. Aantal en verdeling**

Op 31 maart 2007 had Befimmo Comm.VA 24 bezoldigde personeelsleden in dienst, verdeeld over vier departementen : investeringen & desinvesteringen (1 persoon); techniek (5 personen); commercieel (4 personen); financieel (6 personen), en verder de gedelegeerd bestuurder, de juridische ondersteuning, de human resources, de externe communicatie, de administratie en de receptie (8 personen).

Als gevolg van de Fedimmo-operatie is Befimmo van plan het team te blijven versterken en uit te bouwen tot een ploeg van een dertigtal personen.

### **7.2. Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Emittent**

Op redactiedatum van dit Prospectus bestaan er geen dergelijke akkoorden.



## **8. Activiteiten, vastgoedportefeuille en investeringsstrategie**

---

### **8.1. Beschrijving van de activiteiten**

#### **8.1.1. Belangrijkste activiteiten**

Binnen de beperkingen van zijn investeringsstrategie, beschreven in punt 8.3 infra, en de toepasselijke regels voor vastgoedbevak, investeert Befimmo in vastgoed in de zin van artikel 2, 4° van het KB van 10 april 1995.

Befimmo stelde zich oorspronkelijk tot doel te investeren in drie soorten vastgoed : hoofdzakelijk in kantoorgebouwen in Brussel, semi-industriële gebouwen op de as Brussel-Antwerpen en in België gelegen handelsgebouwen van het type shoppingcenter.

Na bijna 12 jaar hebben de opportuniteiten geleid tot een weliswaar gediversifieerde maar toch 'eenzijdige' portefeuille (ongeveer 98,4 % kantoren). Deze bestaat vooral uit gebouwen in Brussel en zijn economisch hinterland (ongeveer 79 %) en voor het overige gebouwen die op middellange termijn verhuurd zijn aan de Belgische Staat of aan andere openbare instellingen, verspreid over heel België.

Momenteel is Befimmo in feite gespecialiseerd in het vak 'asset manager van kantoorgebouwen'.

Beleggingen in roerende waarden, anders dan het hoger bedoelde vastgoed, worden uitgevoerd conform de criteria gedefinieerd in artikelen 56 en 57 van het KB van 4 maart 1991 aangaande bepaalde instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van vermelde artikelen 56 en 57 verloopt de berekening van de beperkingen op basis van de activa die niet belegd werden in vastgoed. De Vennootschap mag geen andere roerende waarden dan vastgoed in bezit hebben tenzij deze toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde beurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op Nyse, Nasdaq of een Zwitserse beurs.

De Vennootschap kan als nemer een contract aangaan voor financieringshuur van vastgoed in de zin van artikel 2, 9° van het KB van 10 april 1995, voor zover de kapitaalwaarde van de rechten die uit dit contract voortvloeien bij het sluiten ervan, niet groter zijn dan 10% van de activa van de Vennootschap.

De Vennootschap kan daarnaast een of meer gebouwen in financieringshuur geven, met of zonder aankoopoptie.

#### **8.1.2. Belangrijkste markten**

##### **8.1.2.1. Inleiding : algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel**

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel op 31 december 2006 .

Aan potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de toestand van de vastgoedmarkt en zijn evolutie, wordt verzocht zich te informeren bij hun vastgoedconsulenten.

De volgende informatie over de vastgoedmarkt (kantoren) op 31 december 2006 werd bezorgd door CB Richard Ellis.

*"Huurmarkt (gegevens op 31 december 2006)*

#### **De bezettingsgraad van de kantoren**

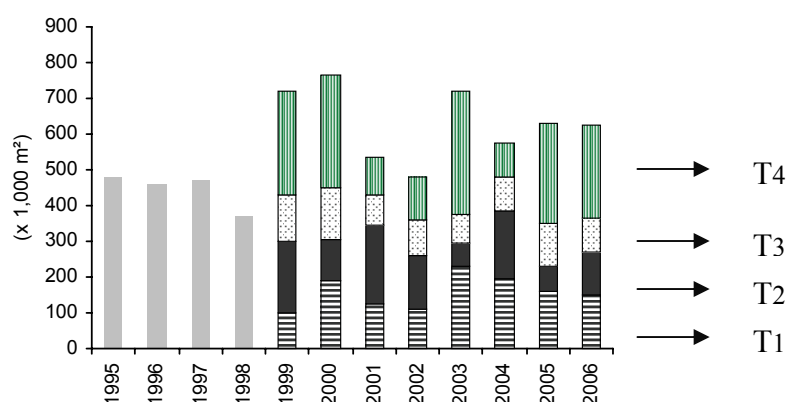
*De vele transacties die tijdens het 4e kwartaal 2006 plaatsvonden, getuigen van de algemene gezondheid van de Brusselse kantoormarkt. De bezettingsgraad bedraagt 257.089 m<sup>2</sup>.*

---

<sup>9</sup> Bron: CB Richard Ellis (31 december 2006)

De totale vraag naar kantoorruimte in Brussel bedraagt 623.894 m<sup>2</sup> voor het hele jaar 2006.

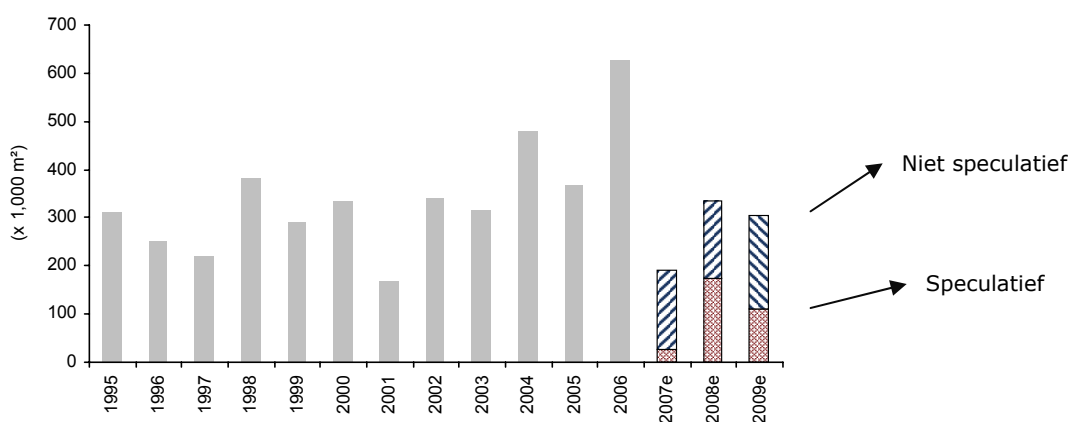
De huidige verbetering van de bezetting wordt gedragen door de privé-sector die bijna 67,4 % van de Brusselse take-up (bezettingsgraad) vertegenwoordigt.



Geografische zones	Stock (m <sup>2</sup> )	Vraag 2006 (m <sup>2</sup> )	Leegstand (%)	Prime yield (%)	Prime rent (euro m <sup>2</sup> )
Leopold	3.450.208	148.864	7,12	5,75	300
Centrum	2.209.703	93.114	3,69	5,75	225
Noord	1.375.109	67.357	9,62	5,75	205
Zuid	367.127	15.535	5,17	5,75	185
Louiza	756.117	29.555	8,88	5,75	200
<b>CBD</b>	<b>8.158.264</b>	<b>354.425</b>	<b>6,69</b>	<b>5,75</b>	<b>300</b>
<b>Gedecentraliseerd</b>	<b>2.738.113</b>	<b>124.504</b>	<b>11,41</b>	<b>6,25</b>	<b>200</b>
<b>Rand</b>	<b>1.702.934</b>	<b>144.965</b>	<b>19,09</b>	<b>6,25</b>	<b>160</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>12.599.311</b>	<b>623.894</b>	<b>9,39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Kantoorprojecten

2006 zal een topjaar blijven wat betreft oplevering van projecten met 625.583 m<sup>2</sup>. Voor 2007 is slechts 189.556 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingen gepland, tegenover 348.751 m<sup>2</sup> in 2008 en 312.601 m<sup>2</sup> gepland voor 2009. Merk echter op dat vele voor 2008 en 2009 geplande projecten nog op een bouwvergunning wachten. Bijna 46,6 % van deze ontwikkelingsprojecten voor de drie komende jaren zijn louter speculatief, in de zin dat deze gebouwen nog niet verhuurd zijn.



### Beschikbaarheid

De zeer actieve huurmarkt heeft het aantal speculatieve ontwikkelingen tijdens het 4e kwartaal 2006 overtroffen. Hierdoor daalde de gemiddelde beschikbaarheidsgraad van 10,48 % naar 9,39 %.

Vele submarkten hebben bijgedragen tot die trend. De opvallendste daling betreft de submarkten Louiza en Gedecentraliseerd, waar de beschikbaarheid respectievelijk 8,88 % en 11,41 % bedraagt. De laagste beschikbaarheidsgraad werd genoteerd in het stadscentrum, met 3,69 %. De submarkten in de Rand tonen de hoogste beschikbaarheidsgraad, met gemiddeld 19,09 %. De vraag is vooral gericht op moderne kantoorruimte (60 % van de totale vraag). Hierdoor daalt de beschikbaarheidsgraad van de nieuwe kantoren terwijl die van het aanbod aan tweedehandsgebouwen stabiel blijft.

### De huurprijzen

De 'prime'-huurprijzen worden stabiel geacht : de gebouwen bij de Schuman-rotonde in de Leopoldwijk blijven 300 EUR/m<sup>2</sup>/jaar aan huur vragen. De gewogen gemiddelde huurprijs is aanzienlijk gestegen en bedraagt 166 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

De sterke concurrentie tussen tweedehandsgebouwen heeft in dit segment echter een prijserosie meegebracht.

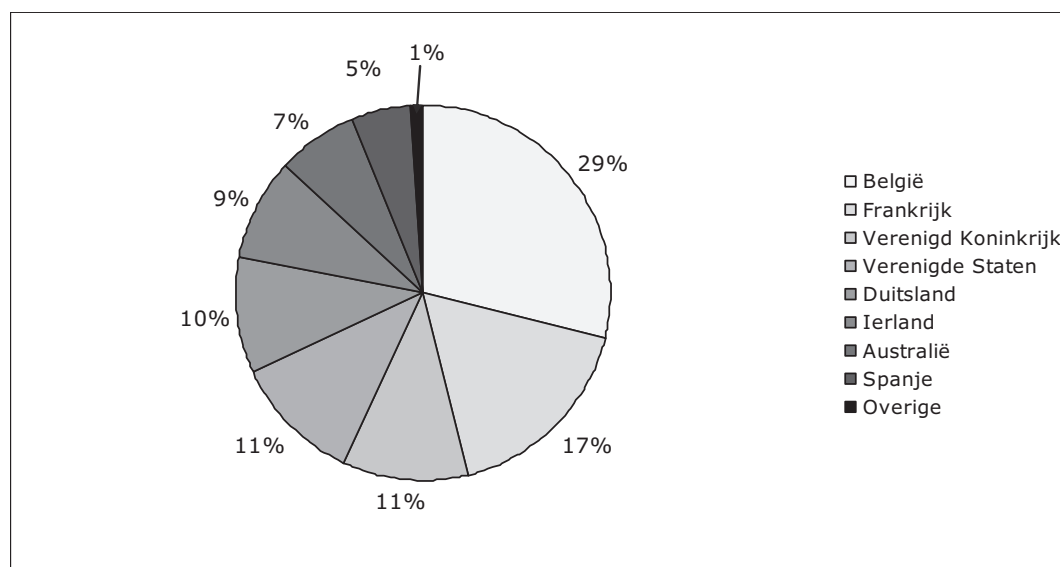
- Beleggingsmarkt

Tijdens het 4e kwartaal 2006 werd op de Brusselse kantoormarkt een totaal investeringsvolume van 977 miljoen EUR geregistreerd. Het leeuwendeel komt van de overheid die de Fedimmo-portefeuille verkocht aan Befimmo. Het totale investeringsvolume voor 2006 bedraagt 2,2 miljard EUR. De Belgische beleggers nemen slechts voor 29 % deel in dit totale beleggingsvolume. De buitenlandse investeerders blijven het actiefst op de Belgische markt, met overwicht voor de Fransen, Duitsers en Angelsaksers.

Ondanks de onrust aangaande de stijging van de langetermijnrente blijft de investeringsgraad voor kantoorruimte nog altijd blootgesteld aan stevige neerwaartse druk.

De gebouwen die in het centrum van Brussel volgens standaardcontracten worden verhuurd, brengen een rendement van 5,75 % op. Ook in de Rand en Gedecentraliseerd blijft het rendement van hoogkwalitatieve kantoorruimte sterk onder druk, met 6,25 % voor de hoogkwalitatieve kantoorruimte. De beleggers denken dat de huurprijzen in de voorstedelijke wijken hun laagste peil hebben bereikt en de komende jaren weer een stijgende lijn zullen tonen.

### Herkomst van de beleggers 2006

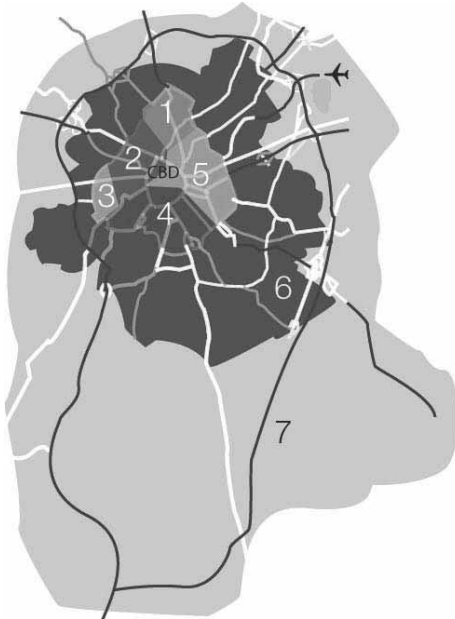


### 8.1.2.2. Activiteiten van Befimmo

Befimmo is actief in de drie Gewesten van het land<sup>10</sup> :

- in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is zijn portefeuille als volgt gespreid over de verschillende Brusselse submarkten :
  - 58,1 % van de portefeuille ligt in het 'Central Business District';
  - 9,0 % van de portefeuille ligt in de Gedecentraliseerde Zone;
  - 11,9 % ligt in de Brusselse Rand, in Zaventem en Vilvoorde.

### **Brussel en zijn economisch hinterland**



### **Central Business District (CBD)**

1. Noordwijk
2. Stadscentrum
3. Zuidwijk
4. Louizawijk
5. Leopoldwijk

### **6. Gedecentraliseerde Zone**

### **7. Rand**

- in Vlaanderen (15,6 % van de portefeuille);
- in Wallonië (5,4 % van de portefeuille); het gaat vooral om gebouwen in langetermijnverhuur aan de Regie der Gebouwen die werden verworven bij de Fedimmo-operatie van december 2006 (naast twee gebouwen in Mons (Bergen), verworven in het kader van de opsplitsing van WTC NV).

Befimmo heeft ook een project in Luxemburg verworven (Axento, cf. punt 5.1 supra).

### **8.1.3. Soorten onroerende goederen**

De onroerende goederen in het patrimonium van Befimmo betreffen :

- de hierna beschreven gebouwen;
- 90 % van de aandelen van vastgoedvennootschap Fedimmo, waarvan de gebouwen eveneens hierna worden beschreven, en, op termijn, 100 % van de aandelen van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento (cf. supra, 5.8);
- in de marge : vastgoedcertificaten.

<sup>10</sup> In de volgende beschrijvingen, tabellen en grafieken werden de gebouwen in de Rand opgenomen in de sector 'Brussel Rand' indien het om gebouwen in kantoorparken gaat, en in de sector 'Vlaanderen' of 'Wallonië' indien het gebouwen betreft die niet in kantoorparken liggen.

## 8.2. Beschrijving van de vastgoedportefeuille

### 8.2.1. Geconsolideerde portefeuille : bezettingsgraad (toestand op 31 maart 2007)

VASTGOEDBELEGGINGEN	Huuroppervlak (m <sup>2</sup> )	Aandeel in de portefeuille <sup>11</sup> (%)	Lopende huren (duizend EUR)	Bezettingsgraad (%)
<b>KANTOREN</b>	<b>831.197</b>	<b>98,0</b>	<b>115.266</b>	<b>96,0</b>
<b>Brussel – Stadscentrum</b> 10 gebouwen	129.549	17,0	19.999	96,8
<b>Brussel – Leopoldwijk</b> 9 gebouwen	75.109	14,4	16.990	99,3
<b>Brussel – Noordwijk</b> 3 gebouwen	184.852	24,5	28.809	99,6
<b>Brussel – Gedecentraliseerd</b> 8 gebouwen	61.410	8,8	10.355	96,9
<b>Brussel – Rand</b> 9 gebouwen en kantoorparken	117.559	12,0	14.163	80,1
<b>Vlaanderen</b> 35 gebouwen, verhuurd aan overheidsdienst	164.155	13,1	15.350	100,0
<b>Wallonië</b> 21 gebouwen, verhuurd aan overheidsdienst	98.563	8,2	9.600	100,0
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>	<b>49.639</b>	<b>2,0</b>	<b>2.337</b>	<b>93,2</b>
<b>Brussel – Gedecentraliseerd</b> 2 gebouwen	15.897	0,8	933	100,0
<b>Brussel – Rand</b> 1 gebouw	7.218	0,3	370	89,6
<b>Vlaanderen</b> 2 gebouwen	26.524	0,9	1.034	89,0
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>880.836</b>	<b>100,0</b>	<b>117.603</b>	<b>95,98</b>

### 8.2.2. Kerncijfers

	30.09.2004	30.09.2005	30.09.2006	31.03.2007 (geconsolideerde portefeuille)
Totale oppervlakte	541.842 m <sup>2</sup>	525.333 m <sup>2</sup>	523.037 m <sup>2</sup>	880.836 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	91,4 %	92,8 %	94,7 %	96,0 % <sup>12</sup>
Rendement van de vastgoedportefeuille	7,87 %	7,71 %	7,55 %	6,66 %
Vastgoedpatrimonium - verdeling <sup>13</sup>				
<b>Kantoren</b>	<b>1.066,0</b>	<b>1.031,2</b>	<b>1.051,1</b>	<b>1.764,3</b>
Centrum (CBD)	694,8	666,7	682,1	1.041,0
Gedecentraliseerd	147,5	143,9	147,6	152,2
Rand	208,0	205,1	205,3	206,9
Vlaanderen	-	-	-	267,7
Wallonië	15,7	15,4	16,1	96,5
<b>Semi-industrieel</b>	<b>26,5</b>	<b>26,6</b>	<b>27,3</b>	<b>28,2</b>
<b>Commercieel</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL portefeuille</b>	<b>1.097,9</b>	<b>1.063,2</b>	<b>1.078,4</b>	<b>1.792,5</b>

Wijziging in de  
perimeter : aankoop  
Fedimmo

<sup>11</sup> Het aandeel van de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huren op 31 maart 2007.

<sup>12</sup> Bezettingsgraad: deling van het bedrag van de lopende huren (met inbegrip van deze van de verhuurde oppervlakken waarvan het huurcontract nog niet aangevat is) door het volgende bedrag: [lopende huren + geraamde huurwaarde voor de onverhuurde oppervlakken]. Deze bezettingsgraad wordt berekend, rekening houdend met alle gebouwen in portefeuille, behalve de terreinen en grondreserves evenals het investeringsproject Axento dat wordt opgeleverd in de eerste helft van 2009 en waarvoor Befimmo een huurwaarborg geniet van 18 maanden vanaf opleveringsdatum. Op 1 april 2007, na het vertrek van de Regie der Gebouwen uit Brederode II, bedraagt de bezettingsgraad 94,71 %.

<sup>13</sup> De cijfers van de vorige boekjaren werden geconverteerd naar IFRS-normen om de vergelijking met de cijfers op 30 september 2006 en 31 maart 2007 mogelijk te maken.

### 8.2.3. Waardering

#### 8.2.3.1. Frequentie

Conform het KB van 10 april 1995 worden de volgende onroerende goederen na elk boekjaar gedetailleerd gewaardeerd door de vastgoedexpert :

- de gebouwen en reële rechten op gebouwen, in het bezit van de vastgoedbevak of van een vastgoedvennootschap die hij controleert;
- de optierechten op gebouwen, in het bezit van de vastgoedbevak of van een vastgoedvennootschap die hij controleert, evenals de gebouwen waarop die rechten slaan;
- de rechten die voortvloeien uit contracten die een of meer goederen in vastgoedfinancieringshuur geven aan de vastgoedbevak of een vastgoedvennootschap die hij controleert, evenals de onderliggende gebouwen.

Deze waarderingen verbinden de Vastgoedbevak voor het opstellen van haar jaarrekeningen.

Verder actualiseert de expert na elk van de eerste drie boekjaarkwartalen de algemene waardering van deze onroerende goederen in handen van de Vastgoedbevak of van vennootschappen die hij controleert, volgens de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De hoger genoemde onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak en vennootschappen die hij controleert, worden door de expert gecontroleerd telkens als de Vastgoedbevak overgaat tot uitgifte van aandelen, inschrijving op de notering of terugkoop ervan, anders dan via beurs. De vastgoedbevak is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of aankoopprijs rechtvaardigen op basis van deze waardering. Een nieuwe waardering is echter niet nodig indien de uitgifte van aandelen plaatsvindt binnen de drie maanden na de recentste waardering van de betrokken onroerende goederen, en voor zover de expert bevestigt dat de algemene economische toestand en de staat van de onroerende goederen geen nieuwe waardering eisen.

De expert waardeert de hoger genoemde, door de Vastgoedbevak of door vennootschappen die hij controleert te verwerven of te verkopen onroerende goederen, vóór de operatie plaatsvindt. De waardering door de expert verbindt de vastgoedbevak indien de andere contracterende partij een van de personen is, bedoeld in artikel 24, § 1, 2e lid van het KB van 10 april 1995, of indien een van deze personen enig voordeel geniet bij deze operatie. Een nieuwe waardering is niet nodig indien de overdracht van dit onroerend goed plaatsvindt binnen de drie maanden na de recentste waardering, en voor zover de expert bevestigt dat de algemene economische toestand en de staat van het onroerend goed geen nieuwe waardering eisen.

Indien de verwervings- of overdrachtsprijs van een onroerend goed meer dan 10 % afwijkt van de waardering door de expert, in het nadeel van de vastgoedbevak of van vennootschappen die hij controleert, moet de betreffende transactie in het jaarverslag van de vastgoedbevak worden gerechtvaardigd en, in voorkomend geval, ook in het halfjaarverslag.

#### 8.2.3.2. Waarderingsmethode

##### 8.2.3.2.1. *Waarderingsmethode toegepast door Winssinger & Vennoten*

Befimmo heeft Winssinger & Vennoten verzocht zijn waarderingsmethode voor de hen betreffende gebouwen (cf. punt 9.1.2 infra) te bevestigen voor het opstellen van onderhavig Prospectus.

Winssinger & Vennoten beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt :

#### **"(I) EXPERTISE OPBRENGSTEIGENDOM**

##### **A. Rendementswaarde**

##### **A 1. Actualiseringswaarde van de inkomstenflows en van de restwaarde**

*De actualiseringswaarden van de flows, ook 'discounted cash flow' genoemd, bestaat uit raming van :*

- (a) de waarde van alle toekomstige netto cashflows (meestal op 12, 15 of 18 jaar) omgezet in huidige waarde (NPV) (1);
- (b) de geraamde waarde van de herverkoop van het gebouw, omgezet in huidige waarde (NPV)<sup>(1)</sup>

$$\text{NPV} \left( \frac{\text{Huur van het 12e of 15e jaar} \times 100}{\text{Geraamde rendement op verkoopdatum}} \right)$$

$$\text{Huidige waarde van gebouw} = \frac{(\text{a}) + (\text{b})}{\text{coëff. mutatierecht}}$$

(1) de actualisatiegraad houdt rekening met de risicopremie die de markt eist voor het geanalyseerde bouwtype

Deze methode impliceert dat de expert een raming maakt van :

- (1) de toekomstige cashflows (huren min kosten voor de 12, 15 of 18 komende jaren);
- (2) de geraamde verkoopprijs van het gebouw aan het eind van de periode (bv. Kapitalisatiewaarde aan het eind van de periode, min werken om opnieuw in verhuurstaat te brengen, nodig om te verhuren of om de bezetting van het goed voort te zetten);
- (3) al deze flows zijn geactualiseerd op basis van de risicovrije koers, vandaar verhoging met de gepaste risicopremie, volgens de marktparameters (vergelijkingspunten van vergelijkbare transacties).

## **A 2. Rendementswaarde door huurkapitalisering :**

De rendementswaarde wordt algemeen berekend op basis van een kapitalisatiegraad die steunt op de huurwaarde op de markt (geraamde huurwaarde op lange termijn).

De rendementsgraad omvat dus de verwachting van de beleggers (aangaande inkomstengroei en risicopremie die de markt vraagt om rekening te houden met het specifieke karakter van het geraamde gebouw, in functie van de marktparameters die resulteren uit de analyse van vergelijkbare transacties, rekening houdend met de verkoopdatum en de kenmerken van de vergelijkingspunten). Het wordt als volgt berekend :

### **1. Verhuurde gebouwen**

De venale waarde is de resultante van de kapitalisatiegraad toegepast op de geraamde huurwaarde (VLE), ongeveer de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de geraamde huurwaarde en de lopende huur tot vervalddag van de huurcontracten.

$$\frac{\text{VLE} \times 100}{\text{Kapitalisatiegr.}} + \text{NPV (lopende huur - VLE)} = \text{Waarde akte in handen}$$

$$\frac{\text{Waarde akte in handen}}{\text{Coëff. registratierechten}} = \text{Venale waarde (V.V.)}$$

### **2. Te renoveren gebouwen**

Voor de projecten of de gebouwen waarvoor belangrijke werken nodig zijn, worden de VLE en de rendementsgraad geraamd bij veronderstelling van voltooiing van de werken; dit geeft de beleggingswaarde na werken.

De actuele waarde wordt berekend door aftrek van de totale kostprijs van de noodzakelijke werken (vermeerderd met honoraria, BTW, tussengevoegde intresten en risicopremie, en verhoogd met de huurlegstand en relocatiekosten)

$$\frac{\text{VLE (na werken)} \times 100}{\text{Rendementsgraad (na werken)}} - \text{NPV} \left( \text{Totale kostprijs werken} + \text{risico's na werken} \right) = \text{Waarde akte in hand}$$

$$\frac{\text{Waarde akte in hand}}{\text{Coëff. mutatierecht}} = \text{Venale waarde (V.V.)}$$

Deze methode wordt ook residuele waarderingmethode genoemd.

### **3. Onbezette gebouwen**

Voor de gebouwen die gedeeltelijk of volledig leegstaan, gebeurt de waardering in functie van de geraamde huurwaarde na afrek van de geactualiseerde waarde van de eventuele huurleegstand en de relocatiekosten voor de onbezette ruimtes.

$$\frac{VLE \times 100}{\text{Rendementsgraad}} - \text{NPV} \left( \begin{array}{l} \text{Huurleegstand} \\ + \\ \text{Relocatiekosten} \\ \text{leegst. lokalen} \end{array} \right) = \begin{array}{l} \text{Waarde akte} \\ \text{in hand} \end{array}$$

$$\frac{\text{waarde akte in hand}}{\text{Coëff. mutatierecht}} = \begin{array}{l} \text{Ven. waarde} \\ (\text{V.V.}) \end{array}$$

Indien het om een waardering voor een gebruiker gaat, kan het effect van de huurleegstand worden gewogen in functie van het belang van het aanbod aan ongebruikte gebouwen op de markt.

#### **B. Eenheidswaarde**

Een tweede methode die de waardering door rendementskapitalisatie nuttig controleert, is een eenvoudige raming van het gebouw op basis van eenheidsprijzen van de diverse componenten, in functie van de gangbare marktprijzen (vergelijkingspunten) en de kennis van het niveau van de gevraagde prijzen door de verkoper en gezocht door de verwervers (marktkennis).

Net zoals bij de rendementsmethode komen alle gebruikte parameters van marktinformatie zodat het resultaat perfect consistent is.

## **(II) TERREINEN EN PROJECTEN (MET INBEGRIJ VAN ANDER DAN BELEGGINGSVASTGOED DAT HET VOORWERP IS VAN ZWARE RENOVATIE)**

#### **A. Restwaarde**

Net als bij de opbrengsteigendommen raamt de expert de rendementswaarde zoals hierboven aangegeven.

De waarde aan het eind van de werken moet worden verminderd met de kosten van de werken, de honoraria, de tussengevoegde intresten op het project tijdens de werken, de marge van risicodekking en rentabiliteit verbonden met het geanalyseerde project, de geraamde huurleegstand aan het eind van de werken en de marketingkosten.

#### **B. Eenheidswaarde**

Net als bij opbrengsteigendommen, terreinen, te renoveren gebouwen of andere onroerende goederen analyseert de expert de staat van de stock, het aanbod en de vraag naar goederen, de gevraagde en geboden prijzen en het resultaat van de gerealiseerde transacties om een niveau van eenheidsprijzen te definiëren.

Deze prijzen worden uiteraard geïnterpreteerd volgens de kwaliteit van vergeleken en gewaardeerde gebouwen."

#### **8.2.3.2.2. Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield**

Befimmo heeft Cushman & Wakefield verzocht zijn waarderingsmethode voor de hen betreffende gebouwen (cf. punt 9.1.2 infra) te bevestigen voor het opstellen van onderhavig Prospectus.

Cushman & Wakefield beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt :

"Onze waardering steunt op de marktwaarde en niet op de vervangingskosten.

De gebruikte waarderingsmethode is de kapitalisatie van de Geraamde Huurwaarde (GHW) met correcties om rekening te kunnen houden met elk element dat de waarde van het pand zou kunnen beïnvloeden, zoals leegstandkosten enz.

De eerste stap bestaat uit het bepalen van de Geraamde Huurwaarde (GHW) : wij analyseren tegen welk prijsniveau het gebouw morgen verhuurd zou kunnen worden op de markt. Om deze prijs te bepalen steunen we op interne gegevens, lopende transacties op de markt, rekening houdend met de kenmerken van de ligging, de omgeving en het gebouw.



*In een tweede fase evalueren wij op basis van welk rendement een investeerder bereid zou zijn het gebouw te kopen. Op die manier verkrijgen we de investeringswaarde vóór correcties.*

*We berekenen het verschil tussen de betaalde huur en de Geraamde Huurwaarde (GHW). Dit verschil actualiseren we over de periode die start op de waarderingsdatum en die eindigt op de volgende mogelijke verbrekingsdatum van het huurcontract. Deze correcties zijn negatief indien de huurder minder betaalt dan de Geraamde Huurwaarde, en positief indien hij méér betaalt.*

*Zodra deze correcties toegepast zijn, verkrijgen we de investeringswaarde na correcties; hiervan trekken we nog de registratierechten en de notariskosten af om de reële waarde of 'fair value' te verkrijgen."*

#### *8.2.3.2.3. Waarderingsmethode toegepast door CB Richard Ellis*

*Befimmo heeft CB Richard Ellis verzocht zijn waarderingsmethode voor de hen betreffende gebouwen (cf. punt 9.1.2 infra) te bevestigen voor het opstellen van onderhavig Prospectus.*

*CB Richard Ellis beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt :*

##### *"I.I. Discounted Cash Flow Model*

*De methodologie die werd toegepast voor de waardering van gebouwen, is resoluut gericht op de aandeelhouder en de belegger. Daarom steunt de belangrijkste gebruikte methode, voortvloeiend uit 'corporate finance', op geactualiseerde cashflows (discounted cash flows of DCF).*

*Deze methode raamt alle toekomstige inkomsten en uitgaven, en houdt daarbij rekening met eventuele huurleegstand en met werken die nodig zijn om het gebouw te onderhouden of te renoveren. Zodra alle komende inkomsten en uitgaven geraamd zijn, worden de aldus verkregen cashflows geactualiseerd met een factor die rekening houdt met het risico van het actief, financieringskosten en de rendementsgraad die de markt vraagt voor dat eigendom.*

*Deze methode van valorisering van activa integreert andere technieken voor valorisering van vastgoedactiva. Na de periode van contractuele en dus perfect te kennen cashflow wordt immers een restwaarde berekend om rekening te houden met alle toekomstige potentieel van het gebouw.*

*De diverse methodes die worden gebruikt om de restwaarde na de periode van gekende cashflow te berekenen, bestaan eveneens uit volwaardige waarderingsmethoden die hierna worden beschreven.*

##### *I.II. Income Capitalisation*

*De 'Income Capitalisation Approach' raamt – op basis van de rendementen en huurwaarden die op de markt van kracht zijn – de prijs die een belegger bereid zou zijn te betalen om dat actief te kopen.*

##### *I.III. Development Analysis*

*De 'Development Analysis' evalueert het ontwikkelingspotentieel ter plaatse, de werken die uitgevoerd moeten worden en dus de prijs die een ontwikkelaar bereid zou zijn te betalen voor herontwikkeling van het actief.*

*Deze methode is bijzonder nuttig als complement op de DCF-methode wanneer het te waarderen gebouw een lange periode van contractuele inkomsten heeft of zich in een vergevorderde staat van verval bevindt. In dat geval kan men er immers van uitgaan dat het gebouw na verstrijken van het huurcontract pas na grondige renovatie weer verhuurbaar is.*

*CB Richard Ellis heeft de laatste jaren een zeer ruime ervaring in vastgoedontwikkeling opgebouwd dankzij vele transacties in partnership met ontwikkelaars. Wij hebben hierdoor een reële expertise in dit domein verworven en zeer nauwkeurige waarderingsmodellen ontwikkeld die ook bij waarderungen worden gebruikt.*

##### *I.IV. Waardering op basis van vergelijkingspunten*

*Deze methode beoogt waardering van de gebouwen op basis van vergelijkbare transacties op de markt. Deze methode wordt zeer weinig als enige waarderingsmethode gebruikt, maar biedt het*

voordeel een 'benchmark' te leveren voor de andere methodes. De vergelijkingspunten onderhouden immers een directe link met de markt en controleren of de waarde die via andere methodes wordt bekomen, overeenstemt met de transacties die op de markt vastgesteld worden.

#### I.V. Depreciated Replacement Cost (DRC)

De methode van afgeschreven vervangingskosten maakt waardering mogelijk van atypische gebouwen of gebouwen zonder huurwaarde. De procedure bestaat uit een evaluatie van de vervangings- of reconstructiekosten van het (nieuwe) actief en een depreciatie ervan volgens de leeftijd van het gebouw.

De expert kiest zijn methode afhankelijk van de feiten en omstandigheden die verbonden zijn met de specifieke aard van het te waarden actief."

#### 8.2.3.2.4. Waarderingsmethode toegepast door Jones Lang LaSalle

Befimmo heeft Jones Lang LaSalle verzocht zijn waarderingsmethode voor de hen betreffende gebouwen (cf. punt 9.1.2 infra) te bevestigen voor het opstellen van onderhavig Prospectus.

Jones Lang LaSalle beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt :

##### " 1. Waarderingsmethode

Wij hebben een waarderingsmodel in Excel ontwikkeld dat de klassieke waarderingsprincipes volgt zoals gebruikelijk in software zoals 'Circle Investment Valuer'. Wij passen als eerste methode een statische kapitalisatiebenadering toe, en daarna als tweede methode een geactualiseerde cashflow. Daarnaast voeren wij ook altijd een controle in prijs per m<sup>2</sup> uit.

Wij hebben onze waarderings gebaseerd op de ontvangen huurgegevens en op de ondertekende contracten.

De statische kapitalisatie wordt verricht in de vorm van 'Term and Reversion', waarbij het huidige inkomen (gebaseerd op contractuele huren) wordt gekapitaliseerd tot het einde van het lopende contract, terwijl de GHW (geraamde huurwaarde) levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. De waardering gebeurt inderdaad in twee stappen.

Volgens ons geeft 'Term and Reversion' een correcte waarde voor oppervlaktes die met langetermijncontracten worden verhuurd aan kwaliteitshuurders, zonder het rendement meteen zeer subjectief te corrigeren.

Merk ook op dat deze waarderingsmethode een multiplier toepast op de huidige en toekomstige huren, gebaseerd op de analyse van vergelijkbare verkochte panden op de markt. De multiplier schommelt naargelang de rendementen die de beleggers eisen wanneer ze in dit marktsegment kopen. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Indien er ongebruikelijke, gebouwspecifieke factoren meespelen, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals bijvoorbeeld :

- geen enkele terugvordering van lasten of taksen in een markt waar het de gewoonte is dat de huurder deze draagt;
- noodzakelijke renovatie- of herstellingswerken op datum van de waardering om huurinkomsten te garanderen;
- uitzonderlijke kosten.

Het is belangrijk het onderscheid te begrijpen tussen deze 'kapitalisatiebenadering' en de methode van de geactualiseerde cashflow waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Het gevolg van dit verschil is dat de actualisatiegraad in een DCF-waardering (geactualiseerde cashflows) hoger is dan de gebruikte rendementen in een statische kapitalisatie.

De gebruikte rendementen steunen op het oordeel van de schatters na analyse van de vergelijkbare verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het initiële nettorendement. De analyse van vergelijkbare verkopen zal, waar mogelijk, steunen op dezelfde methodologie als gebruikt in de waardering, maar er zal ook rekening gehouden worden met de verkopen waarvoor de beschikbare informatie geen zorgvuldige analyse toelaten : het initiële rendement en de prijs per m<sup>2</sup> zijn vaak de enige beschikbare informatie. De schatter zal inspiratie vinden in zijn kennis van de werking van

*actieve beleggers op de markt en van de lopende onderhandelingen op waardingsdatum. Dit element is essentieel aangezien in het beste geval al verscheidene maanden zijn verstreken voor afgeronde en geanalyseerde transacties die als vergelijkingspunt dienen.*

*Marktfactoren die het rendement bepalen, zijn talrijk. Afhankelijk van het type koper kunnen telkens andere factoren belangrijk zijn. Tot slot geldt het spel van vraag en aanbod in de beleggingsmarkt. Kopers kunnen hierdoor soms een interessant rendement genieten of omgekeerd verplicht zijn een lager rendement te aanvaarden of simpelweg te moeten afzien van de aankoop van het pand.*

*In de huidige markt overtreft de vraag naar beleggingseigendom ruimschoots het aanbod; de rendementen voor alle soorten panden staan de voorbije twee jaar onder zware neerwaartse druk. Een waardering is duidelijk een waardeoordeel op een bepaald moment, en waarden kunnen zowel dalen als stijgen. Dat is overigens één van de redenen waarom de vastgoedrendementen hoger zijn dan voor liquide financiële instrumenten.*

*De brutowaarde die voortvloeit uit de waardering, kan worden beschouwd als ons oordeel over de prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor dat pand, met inbegrip van niet-terugvorderbare overdrachtkosten zoals registratierechten. De aankoop van een pand in België is meestal onderworpen aan 10 % registratierechten in Vlaanderen, of 12,5 % in Brussel of Wallonië. In de praktijk wordt een pand vaak verkocht via de verkoop van aandelen van een daartoe opgerichte vennootschap, eigenaar van het goed; vandaag worden ook andere middelen gebruikt om de transactiekosten te drukken, zoals de afsplitsing van de grondeigendom.*

*Op basis van het persbericht van de organisatie van de Belgische Asset Managers hebben wij ook een oordeel ingesloten over de 'fair value' (reële waarde), namelijk de brutowaarde, verminderd met 2,5 % speculatieve overdrachtkosten. Wij verwijzen naar dit persbericht voor uitleg over de logica waarop deze waarde steunt.*

## 2. Speciale hypothesen

*Wij hebben geen speciale hypothesen gemaakt."*

Jones Lang LaSalle verduidelijkte voorts hetgeen volgt aangaande zijn waardering van de gebouwen die aan Fedimmo toebehoren :

*"De waardering vond plaats op basis van de huurcontracten zoals opgesteld door de Belgische Staat, de informatie zoals overhandigd door Befimmo (meer bepaald de technische en milieukundige analyses), onze kennis van de markt en onze eigen inspecties van bepaalde gebouwen. Wij hebben de afwezigheid van bepaalde vergunningen beoordeeld, evenals de aanwezigheid van schadelijke of giftige stoffen (zoals asbest in de gebouwen of elke vorm van verontreiniging in de bodems), geïdentificeerd met technische en milieukundige analyses, in verhouding tot de regelingen in de huurcontracten. Onze waardering is opgesteld op basis van de huren en de oppervlakken die ons werden meegedeeld. Wij hebben rekening gehouden met de aard van de rechten (eigendom of erfpacht) op de gebouwen. Onze waardering houdt geen rekening met het bestaan van eventuele geborgen gebreken."*

### 8.2.3.3. Beleggingswaarde van de gebouwen op 31 maart 2007

De experts hebben ingestemd met opname van de verslagen van hun vastgoedexpertises in dit Prospectus.

### 8.2.3.3.1. Verslag van vastgoedexpert Winssinger & Vennoten

**WINSSINGER & VENNOTEN**  
Nominale Vennoetschaps  
LANDMETERS - EXPERTEN

*Directie*  
Philippe J. WINSSINGER BECI\*\*  
Konrad RÜGGER\*\*  
Geoffroy BEGRET\*  
Hervé HERUYCK\*  
Christophe AUBERMANS\*  
Geoffroy MORETUS PLANTIN  
Michel WYNANTS

*Ter attentie van de Heer B. De Blicck*  
*Afgevaardigd Bestuurder*  
BEFIMMO S.C.A.  
Goemaere Park  
Waversesteenweg 1945  
1160 BRUSSEL

BEF/frs/39.991

12 april 2007

Geachte heer,

**Betreft : Schatting dd. 31 maart 2007**

---

#### Achtergrond

Befimmo heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium per 31 maart 2007, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo actief is, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden.

Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

Louizalaan 380 B-1050 Brussel  
Telefoon : +32 (0)2 629 02 91/90 - Fax : +32 (0)2 648 79 89 - BTW: BE 422 118 165 - HRB: 437 697

Uilensiedingstraat 86 B-3500 Antwerpen  
Telefoon: +32 (0)3 303 10 40 - Fax: +32 (0)3 303 10 01 - BTW: BE 422 118 165 - HRB: 437 697

In samenwerking met  Winssinger Tis Leuog

Lid van  Debrabant Tis Leuog Zedelhoff

\*\* Inbe. Gereguleerd Beroep DIZ Partener NV \* Inbe. Beroep DIZ Partener NV

### Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen IVS (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van Vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, voor aftrek van de transactiekosten.

De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven.

Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw.

Het rendement hangt voornamelijk af van het gangbare rendement op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurder op het ogenblik van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige periodes.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

De verkoopwaarde exclusief kosten voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR overeenkomende met de reële waarde ("fair value"), zoals bepaald werd volgens het IAS/IFRS referentieel, kan bekomen worden door aftrek van 2,5% transactiekosten van de investeringswaarde. Dit percentage zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt. Voor de andere gebouwen werden de registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2007 € 1.838.555.000 (EEN MILJARD ACHTHONDERD ACHTENDERTIG MILJOEN VIJFHONDERD VIJFENVIJFTIG DUIZEND EURO) bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis and JLL.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2007 overeenkomstig met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt € 1.792.466.434 (EEN MILJARD ZEVENHONDERD TWEEËNNEGENTIG MILJOEN VIERHONDERD ZESENZESTIG DUIZEND VIERHONDERD VIERENDERTIG EURO), inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis en JLL.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement (projecten inbegrepen) op de huidige huuropbrengst 6,40 %. Het globaal rendement (inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand) bedraagt 6,66 %.

De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt 95,98 %.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio (met uitzondering van projecten en renovaties) ligt gemiddeld 8,32 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde, hoofdzakelijk dankzij de gebouwen gelegen in de Noordwijk die op lange termijn verhuurd worden (tot minimum 2015).

Het patrimonium bestaat uit:

Brussel, 19 gemeenten	67,07%
Periferie van Brussel	11,85%
Vlaanderen en Wallonië	21,07%
Projecten, terreinen en gebouwen in renovatie	0,00%
	100%

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 12 april 2007  
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR \*\*

Philippe WINSSINGER \*\*

#### 8.2.3.3.2. *Verslag van vastgoedexpert Cushman & Wakefield*

Waarde van de portefeuille van Befimmo op 31 maart 2007  
Conclusies van Cushman & Wakefield, schatter

Wij hebben het genoegen u onze waardering te bezorgen van de beleggingswaarde en van de reële waarde van het Befimmo-patrimonium op 31 maart 2007.

Onze waarderingen zijn gemaakt op basis van de informatie die wij van u kregen en waarvan wij aannemen dat ze correct is.

Onze waarderingmethode steunt op de kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarden (GHW). Vervolgens corrigeren we de aldus bekomen waarden door het verschil tussen de huidige en de geschatte huurwaarden te actualiseren over een periode die eindigt op de eerstvolgende verbrekingsdatum van het huurcontract. Daarnaast passen we specifieke andere correcties toe die rekening houden met, of een weerspiegeling vormen van de toestand of van de marktpraktijken die gelden of die eigen zijn aan het gebouw op het ogenblik van de waardering, en die tijdelijk worden geacht.

Onze waarden steunen op de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op waarderingdatum en op onze marktkennis.

Onze analyse bracht de volgende punten aan het licht :

- De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 88 %. Deze bezettingsgraad op 31 maart 2007 houdt geen rekening met een eventuele huurleegstand in de toekomst, zelfs niet in de nabije toekomst<sup>(1)</sup>.
- Het gemiddelde van de lopende huren (+GHW op de op 31 maart 2007 onbezette oppervlakken) is 1,88 % hoger dan het gemiddelde van de geschatte huurwaarden.

Wij hebben de beleggingswaarde op 31 maart 2007 vastgesteld op 105.300.000 euro. De reële waarde (fair value) in de zin van IAS/IFRS-normen zou 102.720.000 euro bedragen.

Op deze basis bedraagt het onmiddellijke initiële rendement (verhouding tussen huidige huren en beleggingswaarde) na toepassing van een fictieve huur op de door Befimmo gebruikte ruimtes, 6,60 %.

#### CUSHMAN & WAKEFIELD

- (1) De bezettingsgraad wordt berekend met de formule "lopende huur/(lopende huur + GHW van de beschikbare oppervlakken)" zonder rekening te houden met toegekende bonussen en rekening houdend met de komende, getekende huurcontracten).

#### 8.2.3.3.3. *Verslag van vastgoedexpert CB Richard Ellis*

Brussel, 25 april 2007

Befimmo Comm.VA  
T.a.v. dhr Benoît De Blicq, mevr. Martine Rorif  
Goemaerepark  
Waversesteeweg 1945  
1160 Brussel

Mevrouw, geachte heer,

Betreft : Befimmo – Expertise 31 maart 2007

Naar aanleiding van uw brief van 8 maart hebben wij het genoegen u de beleggingswaarde op 31 maart 2007 te bezorgen van de gebouwen waarvoor ons een expertiseopdracht werd toevertrouwd.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat wij slechts een gedeelte van de portefeuille van de vastgoedbevak Befimmo hebben gewaardeerd. Het betreft de volgende gebouwen :

World Trade Center  
Noordbuilding  
Schuman 11  
Eudore Devroye  
Mons I  
Mons II

De beleggingswaarde van de gewaardeerde gebouwen bedraagt 282.744.000 euro op 31 maart 2007. Wij noteren een stijging met 0,01 % sinds de vorige kwartaalwaardering (31 december 2006).

De beleggingswaarde van de gebouwen blijft dus stabiel. Deze stabiliteit is vooral verbonden met de indexering van bepaalde huurcontracten die plaatsvond tijdens het eerste kwartaal en die de waarde positief beïnvloedt, maar die grotendeels wordt gecompenseerd door de nadering van de vervaldag van bepaalde huurcontracten, hetgeen de waarde negatief beïnvloedt.

Met vriendelijke groet,

Pierre van der Vaeren  
Senior Advisor – Valuation Service  
CB Richard Ellis

Peter de Groot MRICS bvba  
Head of Valuation – Partner  
CB Richard Ellis

#### *8.2.3.3.4. Verslag van vastgoedexpert Jones Lang LaSalle*

De heer Benoît De Blicq  
Vast vertegenwoordiger en gedelegeerd bestuurder Befimmo  
Goemaerepark  
Waversesteenweg 1945  
1160 Brussel

Brussel, 19 april 2007

Geachte heer De Blicq,

Conform artikel 59, §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks hebt u aan Jones Lang LaSalle gevraagd een expertise uit te voeren voor de 62 gebouwen die de Belgische Staat in de vennootschap Fedimmo heeft ingebracht.

Jones Lang LaSalle is sinds 1965 actief in België en heeft een lange ervaring aangaande vastgoedexpertise. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Wij hebben alle gebouwen onderzocht; sommige enkel van de buitenzijde. De details van onze methodes, de informatiebronnen en de voorwaarden van onze verbintenis zijn opgenomen in het expertiseverslag.

Wij hebben derhalve de beleggingswaarde van de gebouwen op 31 maart 2007 geraamd op (afgerond tot € 1.000) :

**702.601.000 EUR**

Na aftrek van 2,5 % of van 10 % of van 12,5 % naargelang de aanbevelingen van de BEAMA (Belgische vereniging van asset managers) blijft een reële waarde ('fair value') van :

**684.219.000 EUR**

Met vriendelijke groet,

R.P. Scrivener M.R.I.C.S.  
National Director  
Head of Valuations and Consulting  
Voor Jones Lang LaSalle



#### 8.2.3.4. Netto inventariswaarde per Aandeel

Op 31 maart 2007 bedraagt de netto inventariswaarde per Aandeel 68,11 EUR.

### 8.2.4. Rechten en lasten

#### 8.2.4.1. Rechten

Befimmo Comm.VA of zijn filiaal Fedimmo zijn volle eigenaars van alle gebouwen die deel uitmaken van hun vastgoedportefeuille, behalve het WTC-gebouw (torens I en II) en het WTC-gebouw (toren III) evenals het Tocopro-gebouw waarbij respectievelijk Befimmo en Fedimmo residuaire eigendomsrechten op het terrein genieten. Bepaalde gebouwen zijn voorts bezwaard met een erfpacht op zekere locaties, voornamelijk om technische redenen, zoals ruimtes die als hoogspanningscabine worden gebruikt, bezwaard met een erfpachtrecht ten gunste van de elektriciteitsdistributeur.

Erfpacht is een reëel recht dat het volle vruchtgebruik verschaft voor een gebouw dat een ander toebehoort, op voorwaarde dat deze laatste jaarlijks pachtgeld ontvangt, ofwel in geld, ofwel in natura, ofwel in de erkenning van zijn eigendomsrecht. De duur ervan kan niet korter zijn 27 jaar, en niet langer dan 99 jaar. De erfpachter oefent alle rechten uit die bij het eigendom horen, zonder de waarde van het gebouw te kunnen verminderen.

Aangaande het WTC-gebouw, torens I en II, bezit Befimmo het residuaire eigendomsrecht op het terrein "Ilot Un", afgebakend door Emile Jacquainlaan, Bolivarlaan, Antwerpse Steenweg en Demolstraat, met een oppervlakte van ongeveer 1 hectare, 10 are, 17,27 centiare ('het Terrein'). De erfpacht verstrijkt op 14 januari 2068.

Aangaande torens I en II is Befimmo ook eigenaar van de constructies van de niveaus +3 tot +18 van toren II, en, naargelang het geval, eigenaar, houder van het residuaire eigendomsrecht of erfpachter van enkele constructies in de sokkel of de toren I (rechten in de toren I vermeld pro memorie), met, in privaatieve en exclusieve eigendom, deze constructies en, in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde eigendom, de quotiteiten van de bijbehorende algemene gezamenlijke delen, met inbegrip van de erfpacht op het Terrein.

Aangaande toren III van het WTC-gebouw is Fedimmo houder van een residuaire eigendomsrecht op het terrein 'Ilot 2', gelegen Bolivarlaan nr. 30, voor een oppervlakte van ongeveer 52 are 20 centiare ('het Terrein'). De erfpacht verstrijkt op 15 januari 2068 maar kan vanaf 1 april 2010 worden opgezegd door de erfpachter een verbrekingsvergoeding te betalen van ofwel een bedrag dat overeenkomt met de geactualiseerde waarde van het pachtgeld voor drie jaar dat op 1 april 2010 verschuldigd zou zijn, ofwel drie annuïteiten van een bedrag dat overeenkomt met dat van de pachtgelden. Bij vervroegde opzegging door de erfpachter verbindt deze zich ertoe om de eigenaar anticipatief, op 1 april 2010, de geactualiseerde waarde te betalen van de verschuldigde pachtgelden op het Terrein voor de periode van 1 april 2010 tot de definitieve vervalddag van de erfpacht. Aangaande de constructies is Fedimmo ook erfpachter tot 31 maart 2012.

Aangaande het Tocopro-gebouw is Fedimmo houder van een residuaire eigendomsrecht. De erfpacht verstrijkt op 28 december 2105.

De aard van de rechten van de Vennootschap op haar gebouwen is een element dat meespeelt in de waardering van de portefeuille door de vastgoedexperts.

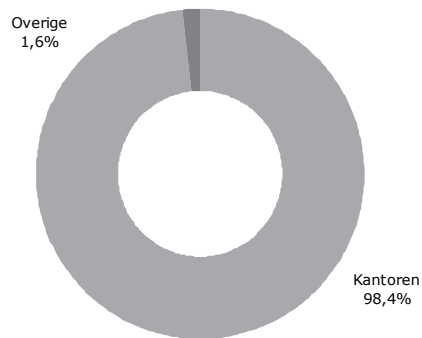
Hierbij moet overigens worden vermeld dat Befimmo het Waals Gewest een aankoopoptie heeft toegestaan op het gebouw Mons 1. Deze optie kan in 2012 gelicht worden.

#### 8.2.4.2. Lasten

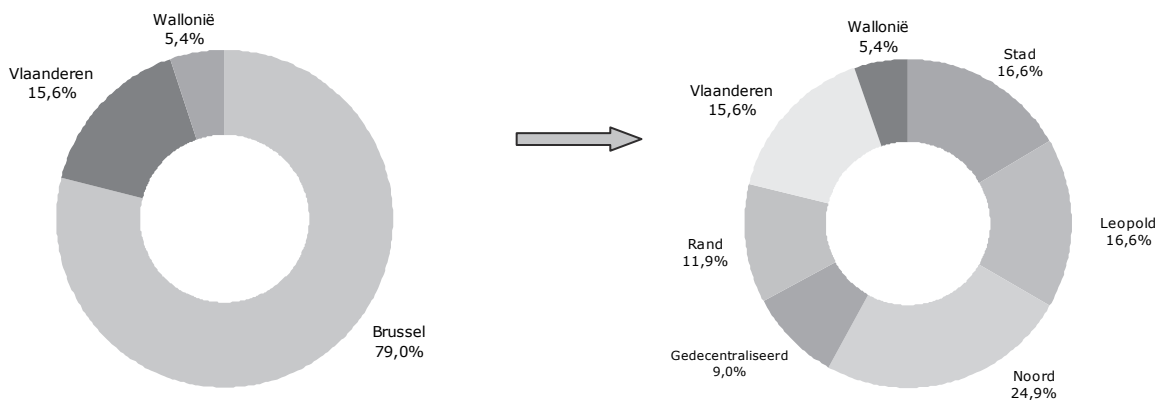
De belangrijkste lasten die op de gebouwen wegen, zijn deze aangaande renovatie. De oppervlaktes die na afloop van een huurcontract vrijkomen, moeten meestal gerenoveerd of opgefrist worden. Verder hebben gebouwen om de 20, 30 jaar, naargelang hun eigen kenmerken en gebruikwijze een grondigere renovatie (gevel, afwerking van gemeenschappelijke ruimten en technische uitrusting) nodig. De meeste renovatieplannen worden in punt 8.3.3. infra beschreven.

Ook de verwerving of overdracht van gebouwen brengt kosten mee (commissie voor vastgoedtussenpersonen, expertisekosten, belastingen, registratierechten, honoraria van raadgevers, enz.).

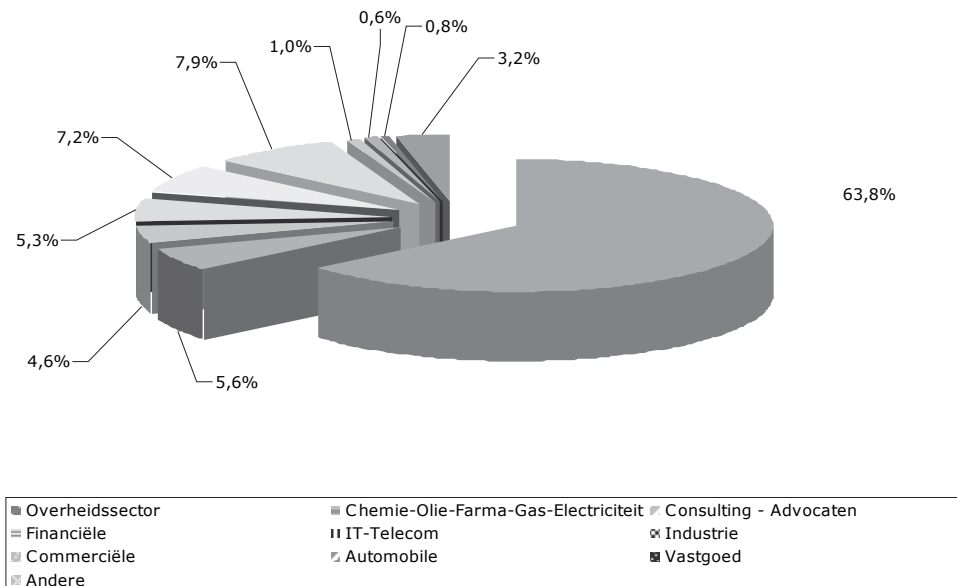
### 8.2.5. Aard van de gebouwen<sup>14</sup> (toestand op 31 maart 2007)



### 8.2.6. Geografische spreiding<sup>15</sup> (toestand op 31 maart 2007)



### 8.2.7. Gebruikers<sup>16</sup> (toestand op 31 maart 2007)



<sup>14</sup> De verhoudingen worden uitgedrukt op basis van de fair value op 31 maart 2007. Er is geen rekening gehouden met vastgoedcertificaten voor deze grafieken.

<sup>15</sup> De verhoudingen worden uitgedrukt op basis van de fair value op 31 maart 2007. Er is geen rekening gehouden met vastgoedcertificaten voor deze grafieken.

<sup>16</sup> De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huren op 31 december 2007.

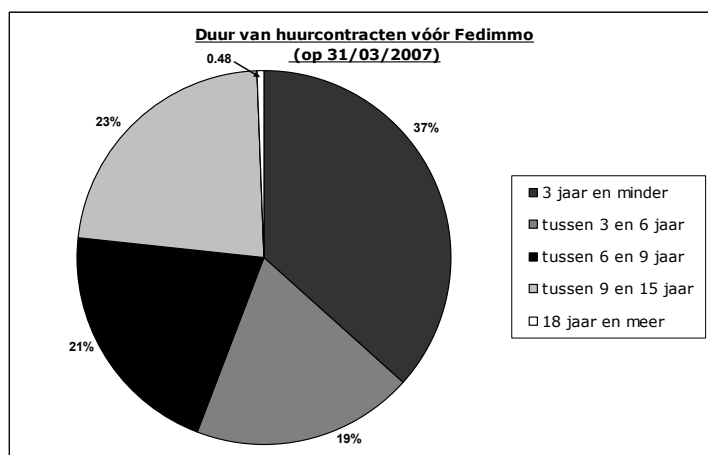
### 8.2.8. Gemiddelde duur van de huurcontracten (toestand op 31 maart 2007)

Huurders	Duration (in jaar)	Jaarlijkse huur (in miljoen EUR)	Percentage totale huur
1. Regie der Gebouwen			
2. Vlaamse Gemeenschap			
3. Europese Commissie			
<b>Top 3 van de huurders</b>	<b>13,1</b>	<b>68,6</b>	<b>59,3</b>
4. Citibank			
5. Linklaters			
6. Levi Strauss			
7. Belgacom			
8. Scarlet			
9. General Electric			
10. Waals ministerie 'équipement et transport'			
<b>7 volgende huurders</b>	<b>4,8</b>	<b>16,9</b>	<b>14,6</b>
<b>Top 10 van de huurders</b>	<b>10,8</b>	<b>85,5</b>	<b>73,9</b>
<b>10 volgende huurders</b>	<b>3,2</b>	<b>7,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Top 20 van de huurders</b>	<b>10,2</b>	<b>92,7</b>	<b>80,1</b>
<b>+/-280 huurders</b>	<b>1,5<sup>17</sup></b>	<b>22,9</b>	<b>19,9</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8,9</b>	<b>115,7</b>	<b>100</b>

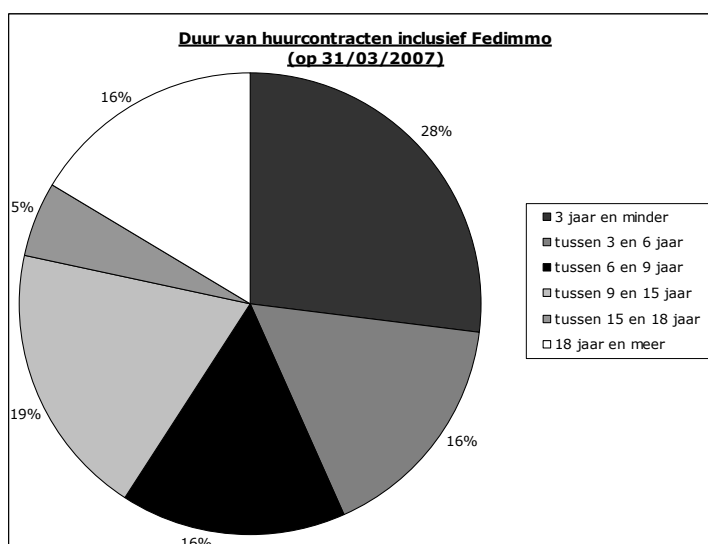
In het kader van de reorganisatie van de activiteiten van de huurder vermeld in punt 8 (een van de huurders van het gebouw Media) zijn thans onderhandelingen aan de gang om bij afloop van de eerste vervaldag van de huurovereenkomst (te weten 1 juli 2008) hem een kleinere oppervlakte in hetzelfde gebouw te verhuren plus een oppervlakte in een ander gebouw die beter beantwoordt aan de behoeften van de huurder (te weten kleiner en goedkoper). Er werd een overeenkomst bereikt voor de spreiding van de betaling van de huurgelden en van de lasten m.b.t. de bestaande huurovereenkomst.

<sup>17</sup> Vooral 3/6/9-huurcontracten

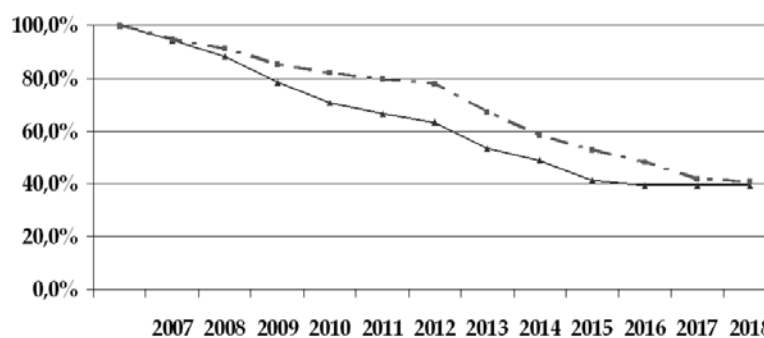
**Duur van de huurcontracten voor Fedimmo (op 31 maart 2007)**



**Duur van de huurcontracten inclusief Fedimmo (op 31 maart 2007)**



**8.2.9. Percentage van huidige verzekerde inkomsten volgens resterende contractduur (toestand op 31 maart 2007)**



\_\_.- % van de huidige verzekerde inkomsten volgens de 1<sup>st</sup>e vervalddag van de huurcontracten  
 \_\_- % van de huidige verzekerde inkomsten volgens de eindvervalddag van de huurcontracten

## 8.2.10. Gebouwen in de portefeuille van Befimmo : overzicht per gebouw (toestand op 31 maart 2007)

### Brussel Stadscentrum

#### **Brederode 1** - Brederodestraat 9/11/13/13a - Naamsestraat 28/30/32/48/50/52 - Theresianenstraat 14 te 1000 Brussel

Bestemming :	Kantoren en kleine handelszaken
Bouw-/renovatiejaar :	1990 - 2001 (renovatie)
Huuroppervlakte :	Kantoren : 16.931 m <sup>2</sup> - Handelszaken : 507 m <sup>2</sup> - Archieven : 2.227 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in het gebouw : 66
Huurders :	6 huurders van de privé-sector
Soort huurcontract :	3/6/9/12/14 jaar

#### **Brederode 2** - Brederodestraat 2-4-6 - Naamsestraat 20-24-26 te 1000 Brussel

Bestemming :	Kantoren en kleine handelszaken
Bouw-/renovatiejaar :	1993
Huuroppervlakte :	Kantoren : 6.793 m <sup>2</sup> - Handelszaken : 593 m <sup>2</sup> - Archieven : 317 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in het gebouw : 159
Huurders :	95% van het gebouw is verhuurd aan de overheidssector De rest van de oppervlakte bestaat uit handelszaken verhuurd aan de privé-sector
Soort huurcontract :	3 jaar

#### **Central Gate** - Ravensteinstraat 50-70, Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel

Bestemming :	Kantoren en kleine handelszaken
Bouw-/renovatiejaar :	1997 - 2000 (renovatie)
Huuroppervlakte :	Kantoren : 21.097 m <sup>2</sup> - Handelszaken : 3.503 m <sup>2</sup> - Archieven : 4.155 m <sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 1.663 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in het gebouw : 283
Huurders :	3 huurders van de overheidssector en ongeveer 25 huurders van de privé-sector
Soort huurcontract :	3/6/9 jaar

#### **Keizer** - Keizerslaan 11 te 1000 Brussel

Bestemming :	Kantoren
Bouw-/renovatiejaar :	1997 - 2004 (renovatie)
Huuroppervlakte :	Kantoren : 5.700 m <sup>2</sup> - Archieven : 253 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in het gebouw : 24
Huurder :	Eén huurder van de overheidssector
Soort huurcontract :	9 jaar

#### **Uitbreiding Justitie** - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel

Bestemming :	Kantoren
Bouw-/renovatiejaar :	+ dan 15 jaar
Huuroppervlakte :	Kantoren : 16.931 m <sup>2</sup> - Archieven : 1.864 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in het gebouw : 294
Huurder :	Eén huurder van de overheidssector
Soort huurcontract :	9 jaar

**Voorlopig Bewind 15 – Voorlopig Bewindsstraat 15 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1973 – 2005 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.836 m<sup>2</sup> - Archieven : 91 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 40  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Keizerin - Keizerinlaan 17-19 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1997-2000 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 13.315 m<sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 3.700 m<sup>2</sup> - Archieven : 55 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 35 - Parkings in open lucht : 29  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 9/12/15/18 jaar

**Lambermont 2 - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1850 – 2000 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.788 m<sup>2</sup> - Archieven : 519 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Nihil  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Pacheco 32 - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren en ateliers  
Bouw-/renovatiejaar : 1976  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.355 m<sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 2.788 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 338 m<sup>2</sup>  
Archieven : 3.541 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parking in het gebouw : 1  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2001 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 12.557 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.589 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 42  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Brussel Noordwijk****Noord Building – Koning Albert II-laan 156/1 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1989  
Huuropervlakte : Kantoren : 36.859 m<sup>2</sup> - Archieven : 5.867 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 280  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 27 jaar

**World Trade Center - TOREN II – Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1975/1998  
Huuropervlakte : Kantoren : 66.326 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 219  
Huurders : Eén huurder van de overheidssector. De rest (6%) van de handelsruimtes is verhuurd aan 5 huurders van de privé-sector.  
Soort huurcontract : 24 jaar

**WTC - Toren III - Simon Bolivarlaan 30 –Koning Albert II-laan te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1981  
Huuropervlakte : Kantoren : 75.800 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.010 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 577  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Brussel Leopoldwijk****Kunst 28 - Kunstlaan 28/30 – Handelsstraat 96/112 te 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1920 - 2005 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 16.691 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 102 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.005 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 59  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Froissart 95 - Froissartstraat 95 - 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1980  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.581 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 11 - Parkings in open lucht : 9  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 0,71 jaar

**Guimard - Guimardstraat 9 -Handelsstraat87-91 te 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1997  
Huuropervlakte : Kantoren : 5.292 m<sup>2</sup> - Archieven : 65 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 53  
Huurders : 3 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Jozef II - Jozef II-straat 27 - 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1994  
Huuropervlakte : Kantoren : 12.413 m<sup>2</sup> - Archieven : 418 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 186  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 27 jaar

**Schuman 3 - Rond-Punt Schuman 2-4a en Froissartstraat 141a - 143 te 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2001 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 5.205 m<sup>2</sup> - Handelsruimtes : 62 m<sup>2</sup> - Archieven : 220 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 20  
Huurders : 3 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Schuman 11 - Rond-Punt Schuman 11 te 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2003-2004 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 5.176 m<sup>2</sup> - Archieven : 26 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 33  
Huurders : 5 huurders van de privé-sector en 2 huurders van de overheidssector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Wetenschap 8 - Hoek Wetenschapsstraat 6/8 en Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1959 - 1999 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.921 m<sup>2</sup> - Archieven : 263 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 23  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 3,25 jaar

**View Building - Nijverheidsstraat 26-38 - 1040 Brussel**

Bestemming : Kantoren en Gezondheids- en Fitnesscentrum  
Bouw-/renovatiejaar : 2001 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.021 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes : 4.085 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 323  
Huurders : 7 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1996  
Huuropervlakte : Kantoren : 10.108 m<sup>2</sup> - Archieven : 749 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 198  
Huurders : 7 huurders van de privé-sector en 3 van de overheidssector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Brussel gedecentraliseerd****Anderlecht I - Industriebaan 101-113 - 1070 Brussel (Anderlecht)**

Bestemming : Semi-industrieel  
Bouw-/renovatiejaar : 1976  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.326 m<sup>2</sup> - Archieven : 5.471 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 65  
Huurders : 9 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar



**Anderlecht II - Bollincksstraat 26-32 te 1070 Brussel (Anderlecht)**

Bestemming : Semi-industrieel  
Bouw-/renovatiejaar : 1980  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.101 m<sup>2</sup> - Archieven : 5.999 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 77  
Huurders : 2 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Eudore Devroye - Père Eudore Devroyestraat 245 te 1150 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1996 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.401 m<sup>2</sup> - Archieven : 175 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 25  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Goemaere - Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988/1998  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.886 m<sup>2</sup> - Archieven : 70 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 82 - Parkings in open lucht : 14  
Huurders : 5 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Hulpe 177 - Terhulpssteenweg177 te 1170 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1970  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.372 m<sup>2</sup> - Archieven : 90 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 29 (enkele) & 6 (dubbele)  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Jean Dubrucq - Jean Dubrucqlaan 175 bus 1 te 1080 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1991  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.838 m<sup>2</sup> - Archieven : 906 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 81  
Huurders : 2 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 12,5 jaar

**La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1995  
Huuropervlakte : Kantoren : 14.718 m<sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 462 m<sup>2</sup> - Archieven : 753 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 260  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 12/18 jaar

**Triomf I - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1998  
Huuropervlakte : Kantoren : 11.315 m<sup>2</sup> - Archieven : 183 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 97 - Parkings in open lucht : 13  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Triomf II - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1998  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.693 m<sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 360 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.979 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 84 - Parkings in open lucht : 43  
Huurders : 4 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Triomf III - Arnaud Fraiteurlaan 25-27 te 1050 Brussel**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1993  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.726 m<sup>2</sup> - Archieven : 248 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 96 - Parkings in open lucht : 5  
Huurders : 2 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Brussel Rand****Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2000  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.378 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.334 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 160 - Parkings in open lucht : 55  
Huurders : 2 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Flamand 64 - Rue Pierre Flamand 64 te 1420 Braine-l'Alleud**

Bestemming : Kantoren – Administratief gebouw  
Bouw-/renovatiejaar : 1977  
Huuropervlakte : Kantoren : 375 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 90 m<sup>2</sup> - Archieven : 195 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 25  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1991  
Huuropervlakte : Kantoren : 16.690 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 195 - Parkings in open lucht : 290  
Huurders : 21 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Greenhill - Hoge Wei - Hermesstraat 18-26 à 1930 Zaventem**

Bestemming : Semi-industrieel  
Bouw-/renovatiejaar : 1986  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.639 m<sup>2</sup> - Laboratoires : 112 m<sup>2</sup> - Opslagplaatsen : 4.474 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 94  
Huurders : 3 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Groenstraat 51 - Groenstraat 51 te 1800 Vilvoorde**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1995  
Huuropervlakte : Kantoren : 5.742 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes : 121 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 129 m<sup>2</sup> - Archieven : 950 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 23 - Parkings in open lucht : 91  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Ikaros Business Park - Fase I - Ikaroslaan 1/3; 5/7; 9/11; 13/15; 2/4; 6/8 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1989-1990  
Huuropervlakte : Kantoren : 8.537 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.089 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 222  
Huurders : 12 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Ikaros Business Park - Fase II - Ikaroslaan 17/19 ; 21/23 ; 25/27 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1992  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.480 m<sup>2</sup> - Polyvalente ruimtes : 259 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 130  
Huurders : 6 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Ikaros Business Park - Fase III - Ikaroslaan 10/12; 14; 18; 20; 24; 28 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1999-2000  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.838 m<sup>2</sup> - Polyvalente ruimtes : 2.924 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 119  
Huurders : 9 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Ikaros Business Park - Fase IV - Ikaroslaan 33; 37;41; 45; 49; 53; 57; 61 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2001-2004  
Huuropervlakte : Kantoren : 13.579 m<sup>2</sup> - Polyvalente ruimtes : 3.571 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 285  
Huurders : 14 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Leuvensesteenweg 17 - Leuvensesteenweg 17 te 3080 Tervuren**

Bestemming : Kantoren en museum  
Bouw-/renovatiejaar : 1980  
Huuropervlakte : Kantoren : 20.408 m<sup>2</sup> - Archieven : 4.705 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 157  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1999  
Huuropervlakte : Kantoren : 11.543 m<sup>2</sup> - Atrium : 594 m<sup>2</sup> - Restaurant : 1.639 m<sup>2</sup>  
Opslagplaatsen : 4.271 m<sup>2</sup> - Archieven : 604 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 270 - Parkings in open lucht : 44  
Huurders : 4 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Ocean House - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1997  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.545 m<sup>2</sup> - Archieven : 148 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 60 - Parkings in open lucht : 24  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Planet II - Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.688 m<sup>2</sup> - Archieven : 2.591 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 312  
Huurders : 18 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Waterloo Office Park - Gebouw A - Drève de Richelle 161 te 1410 Waterloo**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1992  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.679 m<sup>2</sup> - Handelsruimtes : 301 m<sup>2</sup> - Archieven : 25 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 31 - Parkings in open lucht : 21  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 6/9 jaar

**Woluwe Garden B - Woluwelaan 28 te 1932 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1997  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.673 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 193 - Parkings in open lucht : 20  
Huurders : 10 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Woluwe Garden D - Woluwelaan 24 te 1932 Zaventem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1994  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.673 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 132 - Parkings in open lucht : 46  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Vlaanderen****Belgielaan 29 - Belgielaan 29 te 2000 Herentals**

Bestemming : Kantoren (2 eenheden)  
Bouw-/renovatiejaar : 1987  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.162 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 134 m<sup>2</sup> - Archieven : 311 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 40 - Parkings in open lucht : 28  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Frankrijklei 73 - Frankrijklei 73 te 2000 Antwerpen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1973  
Huuropervlakte : Kantoren : 5.083 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 160 m<sup>2</sup> - Archieven : 261 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 32  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 3 jaar

**Kattendijkdok - Kattendijkdok - Oostkaai 22 te 2000 Antwerpen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1978  
Huuropervlakte : Kantoren : 12.167 m<sup>2</sup> - Archieven : 4.261 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 210  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3 jaar

**Kontich I - Prins Boudewijnlaan 9 te 2550 Kontich**

Bestemming : Semi-industrieel & kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1983  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.396 m<sup>2</sup> - Opslagplaatsen : 16.056 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 208  
Huurders : 17 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Kontich II - Prins Boudewijnlaan 17 te 2550 Kontich**

Bestemming : Semi-industrieel & kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1990  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.552 m<sup>2</sup> - Opslagplaatsen : 5.520 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 100  
Huurders : 8 huurders van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3/6/9 jaar

**Tabaksvest 50 - Tabaksvest 50 te 2000 Antwerpen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1992  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.219 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 180 m<sup>2</sup> - Archieven : 612 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 11  
Huurder : Eén huurder van de privé-sector  
Soort huurcontract : 3 jaar

**Bevrijdingslaan 7 - Bevrijdingslaan 7 te 9400 Ninove**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1981  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.683 m<sup>2</sup> - Archieven : 761 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 35  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Brielstraat 25 - Brielstraat 25 te 9800 Deinze**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.167 m<sup>2</sup> - Archieven : 84 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 40  
Huurder(s) : 2 huurders van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Driekoningenstraat 4 - Driekoningenstraat 4 à 9100 Sint-Niklaas**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1992  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.987 m<sup>2</sup> - Archieven : 917 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 146  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Grote Kaai 20 - Grote Kaai 20 te 9160 Lokeren**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2000  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.938 m<sup>2</sup> - Archieven : 31 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 32  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Marlboroughlaan 4 - Marlboroughlaan 4 te 9700 Oudenaarde**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1963  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.701 m<sup>2</sup> - Archieven : 626 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 7 - Parkings in open lucht : 25  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Raamstraat 18 - Raamstraat 18 te 9900 Eeklo**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1993  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.155 m<sup>2</sup> - Archieven : 204 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 23  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Rochusstraat 63 - Sint-Rochusstraat 63 te 9200 Dendermonde**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1987  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.302 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 151 m<sup>2</sup> - Archieven : 2.116 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 2 - Parkings in open lucht : 124  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Arsenaalstraat 4 - Arsenaalstraat 4 te 8900 Ieper**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1994  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.460 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 163 m<sup>2</sup> - Archieven : 653 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 84  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Bloemistenstraat 23 - Bloemistenstraat 23 te 8500 Kortrijk**

Bestemming : Kantoren (3 eenheden)  
Bouw-/renovatiejaar : 1995 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 10.948 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes: 430 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 127 m<sup>2</sup>  
Archieven : 1.643 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 80 - Parkings in open lucht : 95  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Boninvest 1 - Boninvest 1 te 8000 Brugge**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1996  
Huuropervlakte : Kantoren : 318 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes : 2.372 m<sup>2</sup> - Archieven : 154 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 45  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Burg 28 - Burg 28 te 8820 Torhout**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1973  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.590 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 130 m<sup>2</sup> - Archieven : 226m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Geen  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Elisabethlaan 27 - Elisabethlaan 27 te 8820 Torhout**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1985  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.179 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 105 m<sup>2</sup> - Archieven : 595 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Geen  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Grote Markt 10 - Grote Markt 10 te 8930 Menen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.078 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 195 m<sup>2</sup> - Archieven : 819 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 13 - Parkings in open lucht : 30  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Ijzerkaai 26 - Ijzerkaai 26 te 8500 Kortrijk**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1992  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.680 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 133 m<sup>2</sup> - Archieven : 421 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parking in het gebouw : 1 - Parkings in open lucht : 15  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Juul Filliaertweg 41 - Juul Filliaertweg 41 te 8620 Nieuwpoort**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1982  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.741 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 127 m<sup>2</sup> - Archieven : 569 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 50  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Kasteelstraat 15 - Kasteelstraat 15 te 8870 Izegem**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1981  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.910 m<sup>2</sup> - Archieven : 115 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 54  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Kortrijksestraat 2 - Kortrijksestraat 2 te 8530 Harelbeke**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1990/2006 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.786 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes: 52 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 135 m<sup>2</sup> - Archieven : 138 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 9  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar



**Langerlei 7 - Langerlei 7 te 8000 Brugge**

Bestemming : Kantoren (2 eenheden)  
Bouw-/renovatiejaar : 1974  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.428 m<sup>2</sup> - Archieven : 922 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 50  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 3 jaar

**Majoor Vandammestraat 4 - Majoor Vandammestraat 4 te Knokke-Heist**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1979  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.528 m<sup>2</sup> - Conciërgerie : 168 m<sup>2</sup> - Archieven : 2.118 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 45  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Rondekomstraat 30 - Rondekomstraat 30 te 8800 Roeselare**

Bestemming : Kantoren (2 eenheden)  
Bouw-/renovatiejaar : 1987/2003 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.579 m<sup>2</sup> - Conciërgerie : 216 m<sup>2</sup> - Archieven : 738 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 2 - Parkings in open lucht : 95  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Tramstraat 48 - Tramstraat 48 te 8700 Tielt**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1982  
Huuropervlakte : Kantoren : 4.069 m<sup>2</sup> - Conciërgerie : 111 m<sup>2</sup> - Archieven : 627 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 40  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Woumenweg 49 - Woumenweg 49 te 8600 Diksmuide**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1979  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.207 m<sup>2</sup> - Archieven : 353 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 8 - Parkings in open lucht : 43  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Goossensvest 3 - Goossensvest 3 te 3300 Tienen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1985  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.185 m<sup>2</sup> - Conciërgerie : 205 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.937 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 9 - Parkings in open lucht : 96  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Koning Albertstraat 12 - Koning Albertstraat 12 te 3290 Diest**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1995  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.869 m<sup>2</sup> - Archieven : 53 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 38 - Parkings in open lucht : 30  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Remi van de Sandelaan 1 - Remi van de Sandelaan 1 te 3150 Haacht**

Bestemming : Kantoren en Archieven  
Bouw-/renovatiejaar : 1985  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.022 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes : 148 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.338 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 36  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Zuster Bernardastraat 32 - Zuster Bernardastraat 32 te 1500 Halle**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1985  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.440 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.283 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 6 - Parkings in open lucht : 120  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Abdijstraat 6 - Abdijstraat 6 te 3800 Sint-Truiden**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1984  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.582 m<sup>2</sup> - Andere ruimtes : 350 m<sup>2</sup> - Archieven : 447 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 28  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Brugstraat 2 - Brugstraat 2 te 3740 Bilzen**

Bestemming : Kantoren (3 eenheden)  
Bouw-/renovatiejaar : 1995  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.318 m<sup>2</sup> - Archieven : 358 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 28  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Verbindingsstraat 26 - Verbindingsstraat 26 te 3700 Tongeren**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2002  
Oppervlaktes : Kantoren : 7.328 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 154 m<sup>2</sup> - Archieven : 1.410 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 45 - Parkings in open lucht : 27  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

## Wallonië

### **Boucqueau 15** - Rue Ernest Boucqueau 15 te 7100 La Louvière

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1997  
Huuropervlakte : Kantoren : 6.116 m<sup>2</sup> - Archieven : 873 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 6 - Parkings in open lucht : 98  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

### **Capucin 1** - Place des Capucins 1 te 7800 Ath

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1995  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.859 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 196 m<sup>2</sup> - Archieven : 583 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 40 - Parkings in open lucht : 32  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

### **Mons I** - Rue du Joncquois 118 te 7000 Mons

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 2002  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.531 m<sup>2</sup> - Archieven : 320 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 36 - Parkings in open lucht : 216  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

### **Mons II** - Digue des Peupliers 71 te 7000 Mons

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1976/1997 (renovatie)  
Huuropervlakte : Kantoren : 7.268 m<sup>2</sup> - Archieven : 320 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 124 - Parkings in open lucht : 66  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

### **Régence 31** - Rue de la Régence 31 te 7130 Binche

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1960  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.480 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 23  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

### **Emile Digneffe 24** - Avenue Emile Digneffe 24 te 4000 Liège

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1953  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.210 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 148 m<sup>2</sup> - Archieven : 737 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 11  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 6 jaar

**Haute 67 - Rue Haute 67 te 4100 Seraing**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1971  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.988 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 121 m<sup>2</sup> - Archieven : 268 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 3 - Parkings in open lucht : 40  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar

**Joseph Werson 2 - Rue Joseph Werson 2 te 4960 Malmédy**

Bestemming : Kantoren – deux bâtiments  
Bouw-/renovatiejaar : 2000  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.574 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 183 m<sup>2</sup> - Archieven : 498 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 35  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Klosterstrasse 32 - Klosterstrasse 32 te 4780 Saint-Vith**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.756 m<sup>2</sup> - Surface diverse : 200 m<sup>2</sup> - Archieven : 825 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 59  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Large 59 - Rue Large 59 te 4032 Chenée**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1983  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.090 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 186 m<sup>2</sup> - Archieven : 134 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parking in het gebouw : 1 - Parkings in open lucht : 20  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 6 jaar

**Paradis 1- Rue du Paradis 1 te 4000 Liège**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1987  
Huuropervlakte : Kantoren : 38.845 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 100 m<sup>2</sup> - Archieven : 5.272 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 145 - Parkings in open lucht : 615  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 6 jaar

**Rennequin –Sualem 28 - Rue Rennequin –Sualem 28 te 4000 Liège**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1968  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.768 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 223 m<sup>2</sup> - Archieven : 384 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in open lucht : 6  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 6 jaar

**Vervierstrasse 17 - Vervierstrasse 17 te 4700 Eupen**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1989  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.240 m<sup>2</sup> - Archieven : 285 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 16  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 15 jaar  
Aanvang van het huurcontract : 28 december 2006

**Visé 495 - Rue de Visé 495 te 4020 Wandre**

Bestemming : Kantoren - Laboratoria  
Bouw-/renovatiejaar : 1984  
Huuropervlakte : Kantoren : 2.845 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 117 m<sup>2</sup> - Archieven : 862 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 3 - Parkings in open lucht : 12  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 21 jaar

**Monument 25 - Avenue du Monument 25 te 6900 Marche-en-Famenne**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1988  
Huuropervlakte : Kantoren : 3.522 m<sup>2</sup> - Diverse ruimtes : 251 m<sup>2</sup> - Conciergerie : 297 m<sup>2</sup>  
Archieven : 753 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Parkings in het gebouw : 12 - Parkings in open lucht : 61  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 18 jaar

**Lemaître 3 - Rue Henri Lemaître 3 te 5000 Namur**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1925  
Huuropervlakte : Kantoren : 990 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Geen  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Pépin 5 - Rue Pépin 5 te 5000 Namur**

Bestemming : Kantoren (2 eenheden) – administratieve gebouwen  
Bouw-/renovatiejaar : 1965  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.130 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Geen  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

**Pépin 31 - Rue Pépin 31 te 5000 Namur**

Bestemming : Kantoren  
Bouw-/renovatiejaar : 1900  
Huuropervlakte : Kantoren : 1.018 m<sup>2</sup>  
Aantal parkings : Geen  
Huurder : Eén huurder van de overheidssector  
Soort huurcontract : 9 jaar

## Pépin 22 - Rue Pépin 22 te 5000 Namur

Bestemming :	Kantoren
Bouw-/renovatiejaar :	1900
Huuroppervlakte :	Kantoren : 877 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Geen
Huurder :	Eén huurder van de overheidssector
Soort huurcontract :	9 jaar

## Stassart 9 - Avenue de Stassart 9 te 5000 Namur

Bestemming :	Kantoren
Bouw-/renovatiejaar :	1900
Huuroppervlakte :	Kantoren : 1.939 m <sup>2</sup>
Aantal parkings :	Parkings in open lucht : 39
Huurder :	Eén huurder van de overheidssector
Soort huurcontract :	9 jaar

### 8.3. Investeringsstrategie

#### 8.3.1. Doelstelling en investeringsbeleid

##### 8.3.1.1. Beschrijving

- Befimmo concentreert zich op zijn basisspecialisatie van 'asset manager' in kantoorvastgoed, zonder zich noemenswaardig te diversifiëren tot andere vakgebieden die het niet grondig kent, en die andere risico-returnprofielen inhouden dan dat van professioneel investeerder in vastgoed.
- In het segment van de kantoorgebouwen is Befimmo geïnteresseerd in investeringsprojecten die bij voorkeur voldoen aan de volgende kenmerken :
  - In Europa, in de Eurozone. Brussel is de basismarkt van Befimmo. Een doorslaggevend gedeelte van zijn portefeuille wordt hier geïnvesteerd.
  - In steden met liquide markten, d.w.z. waar gemakkelijk tegenpartijen voor verkoop- of huurtransacties kunnen worden gevonden.
  - In wijken waar een structurele schaarste ontstaat.
  - Goede ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid) in zones met een goede bediening door het openbaar vervoer.
  - Geschikte kritische grootte, degelijk en efficiënt uitgerust.
  - In staat om met succes de *due diligence* betreffende stedenbouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale aspecten te doorstaan.
  - Met een goede positie in de vastgoedcyclus, zodat geanticipeerd kan worden op een verbetering van de cashflow per aandeel en een potentieel tot waardeverhoging.
- Befimmo is in Europa in de Eurozone geïnteresseerd in gebouwen met langetermijnverhuring aan openbare instellingen, hetgeen langdurige, regelmatige cashflows oplevert bij beperkt risico. Befimmo hecht voor deze investeringen bijzonder belang aan de valorisering van de restwaarde aan het eind van het huurcontract.
- Befimmo blijft daarnaast oog hebben voor marktopportunities.

In de kantoorspecialisatie kan Befimmo zich derhalve 'hogerop' positioneren, door desgevallend partnerships aan te gaan met vastgoedontwikkelaars of ondernemers teneinde de realisatierisico's (kostprijs, termijn, kwaliteit) in te dekken van gebouwen die het in hun toekomstige staat van afwerking wenst te verwerven.

Befimmo kan ook deelnemen aan partnerships indien de omvang van bepaalde vastgoedoperaties die aan zijn strategie beantwoorden, de eigen investeringscapaciteit zou overtreffen of indien een alliantie gerechtvaardigd zou zijn door de lokale of sectorale competenties van de partner.

Indien de perspectieven van waardecreatie dit rechtvaardigen, kan Befimmo een sectorale diversificatie overwegen, voor zover snel een significante omvang bereikbaar is.

Meer in het algemeen zou Befimmo kunnen investeren in ander vastgoed voor zover de perspectieven van waardecreatie voor de aandeelhouders dit rechtvaardigen.

Befimmo heeft zich tot doel gesteld te trachten zijn aandeelhouders een stabiel, gestaag groeiend dividend aan te bieden met de opportuniteiten die de conjunctuur aanreikt.

#### 8.3.1.2. Limieten voor leningen en schulden

De globale schuldenlast van een vastgoedbevak, in de zin van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, mag bij het aangaan van een leningcontract niet groter zijn dan 65 % van de activa.

De jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn met deze schuldenlast mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80 % van de verkopen, prestaties en financiële opbrengsten van de Vastgoedbevak. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de Vastgoedbevak verschuldigd is bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op 31 december 2006 bedroeg de schuldratio van Befimmo 61,7 %; op 31 maart 2007 was dit 61,13 %.

#### 8.3.1.3. Wettelijk statuut en controleautoriteit

Conform het KB van 10 april 1995 en de Wet van 20 juli 2004 is Befimmo erkend als vastgoedbevak en onderworpen aan controle door de CBFA.

#### 8.3.1.4. Typeprofiel van de beleggers

Voor zover de Vennootschap weet, is het aandeelhouderschap op redactiedatum van dit Prospectus verdeeld als volgt :

- privé-beleggers : tussen 64 % en 74 %;
- institutionele beleggers (pensioenfondsen, Belgische en buitenlandse vastgoedfondsen, enz.) tussen 10 en 20 %;
- Fortis Insurance Belgium NV en verbonden vennootschappen : 16,24 % volgens de transparantieverklaringen, ontvangen op 10 februari 2005.

*Bron van de eerste twee ramingen : Search LionShares – 2007 FactSet Research Systems Inc. (via de site <https://club.euronext.com>). Befimmo noch Euronext kunnen de betrouwbaarheid van deze ramingen garanderen.*

### **8.3.2. Beperkingen bij investeringen**

Het KB van 10 april 1995 bepaalt dat de investeringen van een Vastgoedbevak gediversifieerd moeten zijn, voor een gepaste spreiding van de beleggingsrisico's.

Een vastgoedbevak mag in principe niet meer dan 20 % van zijn activa beleggen in vastgoed dat één vastgoedgeheel vormt. Deze beperking geldt op het moment van verwerving van het betreffende vastgoed. Onder '*één vastgoedgeheel*' moet worden verstaan één of meer gebouwen waarvan het investeringsrisico voor de vastgoedbevak als één enkel risico moet worden beschouwd.

Maar :

- 1°) de CBFA kan, volgens háár voorwaarden, een afwijking op deze limiet toestaan indien de vastgoedbevak aantoont dat die afwijking in het belang van zijn aandeelhouders is of dat die afwijking gerechtvaardigd is op basis van specifieke kenmerken van de investering, meer bepaald de omvang en aard ervan. De CBFA zal die afwijking niet toestaan indien de totale schuldenlast van de vastgoedbevak meer dan 33 % van de activa bedraagt op het ogenblik waarop de lening wordt afgesloten. De CBFA zal die afwijking intrekken indien de totale schuldenlast van de vastgoedbevak meer dan 33 % van de activa bedraagt op het ogenblik waarop de lening wordt afgesloten;
- 2°) aangaande het criterium voor spreiding van de investeringsrisico's dat de identiteit van de huurder of gebruiker van vastgoed betreft, wordt de vastgoedbevak geacht te voldoen aan de eis van risicospreiding gezien het gedeelte van het investeringsrisico dat wordt gedekt door een langetermijnverbintenis van een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte als huurder of gebruiker van het vastgoed in kwestie.

Een vastgoedbevak kan enkel investeren in vastgoedcertificaten in de zin van artikel 106 van de wet van 4 december 1990 aangaande financiële verrichtingen en financiële diensten.

Beleggingen in roerende waarden, toegestaan als bijkomstige of tijdelijke activiteiten van de vastgoedbevak, moeten worden uitgevoerd conform de criteria gedefinieerd in artikelen 56 en 57 van het KB van 4 maart 1991 aangaande bepaalde instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van vermelde artikelen 56 en 57 verloopt de berekening van de beperkingen op basis van de activa van de vastgoedbevak die niet belegd werden in vastgoed.

Een vastgoedbevak kan slechts roerende waarden bezitten als deze verhandeld worden op een gereguleerde beurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap, of op een regelmatig functionerende effectenbeurs, erkend en geopend voor het publiek, waarvan de liquiditeit verzekerd is en voor zover de keuze van de betrokken beurs of markt voorzien is in de statuten van die vastgoedbevak.

Een vastgoedbevak kan als nemer een vastgoedfinancieringshuurcontract aangaan voor zover de kapitaalwaarde van de rechten die uit dit contract voortvloeien, op het moment van de afsluiting ervan niet meer dan 10 % van de activa van de vastgoedbevak bedragen.

Het in financieringshuur geven van een of meer gebouwen met aankoopoptie, kan slechts als bijkomstige activiteit gevoerd worden.

Het KB van 10 april 1995 verbiedt elke vastgoedbevak :

- op te treden als vastgoedontwikkelaar;
- kredieten toe te kennen of zich borg te stellen voor rekening van derden;
- deel te nemen aan een waarborg van goede afloop;
- effecten uit te lenen, behalve conform de daartoe bepaalde voorwaarden in titel I, hoofdstuk III van het KB van 4 maart 1991 over bepaalde instellingen voor collectieve belegging. Binnen deze voorwaarden kan de Vastgoedbevak slechts effecten uitlenen indien de statuten dit expliciet toestaan en indien het prospectus deze vergunning vermeldt;
- roerende waarden te verwerven die worden uitgegeven door een privaatrechtelijke vennootschap waarvoor faillissement, gerechtelijk akkoord, uitstel van betaling is uitgesproken, of die in het buitenland het voorwerp is van een analoge maatregel.
- waarden te verwerven van privaatrechtelijke vennootschappen of organisaties die van minstens twee boekjaren geen jaarresultaten hebben gepubliceerd. Dit verbod geldt echter niet :
  - a) voor waarden uitgegeven door vennootschappen die de vastgoedbevak controleert;
  - b) voor roerende waarden, officieel genoteerd op een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap;
  - c) voor waarden die worden verworven door uitoefening van inschrijvings- en conversierechten, gehecht aan effecten in handen van de vastgoedbevak.

### **8.3.3. Belangrijkste investeringen**

Tijdens de drie recentste boekjaren heeft Emittent volgende belangrijke acquisities gerealiseerd :

- aankoop op 19 december 2003 van het Poelaertgebouw;
- aankoop op 8 december 2006, met een voorwaarde voor de betaling van de prijs en de overdracht van eigendom, van alle aandelen van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento, begunstigde van het vastgoedproject dat door CIP Luxembourg SA wordt ontwikkeld : bouw en verhuring van een nieuw gebouw met kantoren (10.500 m<sup>2</sup>) en handelsruimte (1.600 m<sup>2</sup>) op het Kirchberg-plateau in Luxemburg, langs de avenue Kennedy. De start van de bouwwerken is gepland na ontvangst van de bouwvergunning in de herfst van 2007. Het project zou 18 maand later afgewerkt moeten zijn, in het eerste halfjaar 2009. Een bedrag van omstreeks 14 miljoen EUR werd geblokkeerd; de betaling van de prijs en de eigendomsoverdracht zouden in het eerste halfjaar 2009 moeten plaatsvinden. Befimmo raamt de beleggingswaarde van dat ogenblik – waarmee rekening wordt gehouden in de berekening van de waarde van de Aandelen – op ongeveer 96,7 miljoen EUR;
- aankoop op 22 december 2006 van 90 % van de aandelen van de naamloze vennootschap in oprichting Fedimmo, voor de prijs van 575.615.939,70 EUR, onder de opschortende voorwaarde van oprichting van Fedimmo. Fedimmo werd effectief opgericht op 28 december 2006. Fedimmo heeft zich ertoe verbonden om in de gebouwen die het aan de Belgische Staat verhuurt, werken uit te voeren voor een budget van omstreeks 50 miljoen EUR, gespreid over een periode van drie jaar (renovatieprogramma 2007-2009); de huurcontracten voorzien in een verhoging van de huurprijs als tegenprestatie voor deze werkzaamheden (cf. punt 13.2.3 infra);



- aankoop op 27 maart 2007 van een terrein aan de Ikaroslaan en Sint-Martinusweg, en van 3 op te richten gebouwen en 75 aan te leggen parkeerplaatsen (project '*Fase V van Ikaros Business Park*'). De eigendomsoverdracht en de betaling van de prijs voor terrein en 13 parkeerplaatsen vonden plaats op 27 maart 2007. Befimmo heeft verzaakt aan de toevoeging. De eigendomsoverdracht van de nog te realiseren gebouwen en parkeerplaatsen vindt plaats op datum van de voorlopige goedkeuring van deze gebouwen en parkeerplaatsen. De voorlopige aankoopprijs werd vastgelegd volgens de theoretische huurprijzen (als voorschot werd een bedrag van ongeveer 3,7 miljoen EUR betaald) en is door Befimmo betaalbaar volgens de voortgang van de werken. De volledige aankoopprijs van elk gebouw met bijbehorende parkeerplaatsen moet uiterlijk binnen 27 maanden vanaf hun voorlopige goedkeuring betaald zijn. De definitieve aankoopprijs zal in voorkomend geval opwaarts gecorrigeerd worden, afhankelijk van de werkelijk bekomen huurprijs, gekapitaliseerd tegen een bij afspraak vastgelegde koers voor de verhuurde oppervlakken.

Wat renovatieplannen betreft, is Befimmo van plan te investeren :

- ongeveer 4 miljoen EUR in het gebouw Brederode 2 (deze renovatiewerken zullen starten in het laatste kwartaal van 2007);
- ongeveer 20 miljoen EUR in het gebouw WTC Toren II zodra De Post medio 2007 vertrokken zal zijn. (Ingrijpende renovatie in 2007/2008.) Dit bedrag omvat meer bepaald de prijs die werd voorzien in een aannemingscontract dat hiertoe werd afgesloten met een algemeen aannemer, de honoraria van de architecten, ingenieurs, *project manager*, juridische en technische raadgevers, de verzekeringspremies, de BTW, enz.;
- ongeveer 1,3 miljoen EUR in het gebouw Ikaros – Fase I. (Deze werken zijn gestart in maart 2007);
- ongeveer 22 miljoen EUR in het gebouw Uitbreiding Justitie vanaf maart 2008 (renovatieprogramma 2008/2009);
- ongeveer 34 miljoen EUR in het gebouw Central Gate; deze werken worden progressief gerealiseerd, volgens het verstrijken van de lopende huurcontracten, en moeten starten in 2007 (renovatieplanning 2007-2011)
- ongeveer 29 miljoen EUR in het gebouw Impératrice (eventueel renovatieprogramma 2009-2011).

Befimmo kan andere renovatieprogramma's voor belangrijke bedragen lanceren, afhankelijk van het verstrijken van huurcontracten en de toestand van het gebouw.

Deze investeringen worden gefinancierd met eigen fondsen van Befimmo en met diverse soorten lopende kredieten.

Op redactiedatum van dit Prospectus heeft Befimmo geen enkele definitieve verbintenis aangegaan voor andere belangrijke investeringen.

Befimmo volgt echter van nabij het project 'Fedimmo 2' aangaande de verkoop door de Belgische Staat van aandelen in een immobiliënvennootschap waarin de Belgische Staat gebouwen zou inbrengen. Op redactiedatum van dit Prospectus beschikt Befimmo in dit verband nog niet over gedetailleerde informatie.

Meer in het algemeen is Befimmo geïnteresseerd in diverse projecten die nog worden bestudeerd binnen de Vennootschap.

#### **8.3.4. Belangrijkste geplande desinvesteringen**

Befimmo overweegt het gewicht van gebouwen in de Brusselse Rand in zijn vastgoedportefeuille te verminderen.

Befimmo overweegt ook het semi-industriële segment, dat door zijn huidige omvang niet tot zijn *corebusiness* behoort, te verlaten.

Befimmo zou ook gebouwen kunnen overdragen die het tot maturiteit gekomen acht, met andere woorden waarvan Befimmo meent dat een verlenging van de inbezithouding geen supplementaire waardecreatie inhoudt voor de aandeelhouders van de Vennootschap, rekening houdend met de strategie van de Vennootschap.

Op redactiedatum van dit Prospectus is Befimmo nog geen enkele definitieve verbintenis aangegaan in die zin.

## 9. Diensten

---

### 9.1. Dienstenleveranciers

#### 9.1.1. Beheeropdracht voor Fortis Real Estate Property Management NV

Befimmo heeft, tegen marktvoorwaarden, met de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Fortis Real Estate Property Management (het vroegere Sogepro) een niet-exclusieve raamovereenkomst gesloten voor het beheer van zijn activa. Deze overeenkomst betreft nagenoeg alle gebouwen in de portefeuille van Befimmo (de Fedimmo-gebouwen niet inbegrepen) en betreft de administratieve zaakwaarneming (beheer van huurcontracten, verzekeringen enz.), de technische zaakwaarneming (organisatie van onderhoud, preventief onderhoud van technische installaties, onderhoudswerken en courante herstellingen) en, met specifieke akkoorden per geval, het '*project management*'.

Fortis Real Estate Property Management NV is een met de Promotor verbonden vennootschap. De preventieve maatregelen bij belangenconflicten zijn vermeld in punt 6.1 supra. De procedure waarin artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet, werd reeds toegepast (in de toenmalige versie).

Elk gebouw maakt het voorwerp uit van een specifieke overeenkomst met een initiële duur van drie jaar, waarin deze specifieke kenmerken zijn opgenomen. Elke specifieke overeenkomst is jaarlijks opzegbaar, zowel door Fortis Real Estate Property Management NV als door Befimmo.

De hoger beschreven diensten worden gefactureerd tegen marktvoorwaarden. Voor het boekjaar dat op 30 september 2006 werd afgesloten, ging het om een bedrag ten laste van Befimmo (zonder rekening te houden met het bedrag voor rekening van de huurders) van 331.833 EUR incl. BTW.

#### 9.1.2. Vastgoedexperts

Befimmo doet conform het KB van 10 april 1995 een beroep op experts voor de periodieke of occasionele waarderingen van zijn vermogen.

Tot vandaag werden vastgoedexpertiseopdrachten toevertrouwd aan :

- Winssinger & Vennoten (lid van groep DTZ Debenham-Winssinger), naamloze vennootschap naar Belgisch recht, gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 380, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.422.118.165 (tel. : +32 2 629.02.90); Winssinger & Vennoten waardeert alle gebouwen die niet zijn opgenomen in de opdrachten van de drie andere vastgoedexperts, en heeft de opdracht de expertises te coördineren. (Hiertoe neemt Winssinger & Vennoten de waarden over die de drie andere vastgoedexperts hebben vastgesteld volgens de waarderingsmethodes van die experts.)
- Cushman & Wakefield, vereniging onder firma naar Nederlands recht, gevestigd te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.418.915.383 (tel. : +32 2 514.40.00); Cushman & Wakefield waardeert de gebouwen die in Befimmo werden ingebracht in het kader van de fusie met Prifast, namelijk : Goemaere, Fountain Plaza, Planet Media en Greenhill;
- CB Richard Ellis, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, gevestigd te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.412.578.810 (tel. : +32 2 643.33.33); CB Richard Ellis waardeert de gebouwen die in Befimmo werden ingebracht in het kader van gedane operaties uit 1998 : World Trade Center (torens I en II), Noord Building, Devroyestraat, rue du Jonquois, digue du Peuplier en Schuman 11;
- Jones Lang LaSalle, private vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, gevestigd te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10, bus 1, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.403.376.874 (tel. : +32 2 550.25.25); Jones Lang LaSalle waardeert de gebouwen die toebehoren aan Fedimmo, filiaal van Befimmo.

Al deze vastgoedexperts hanteren hun eigen waarderingsmethodes. Deze worden beschreven in punt 8.2.3.2 supra.

De honoraria van deze experts bedragen, respectievelijk voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2006 en voor het eerste kwartaal van boekjaar 2006/2007 :

- Winssinger & Vennoten : 260.869,31 EUR en 66.280,45 EUR;
- Cushman & Wakefield : 33.111,96 EUR en 8.403,55 EUR;
- CB Richard Ellis : 22.472,24 EUR en 5.624,08 EUR;
- Jones Lang LaSalle : 0,00 EUR en 47.750,00 EUR.

## **9.2. Beheerders en raadgevers in investeringen**

Befimmo doet geen beroep op diensten van externe beheerders of van raadgevers in investeringen.

## **9.3. Bewaring**

### **9.3.1. Depothoudende bank**

Overeenkomstig artikel 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 heeft Befimmo Comm.VA als deponthoudende bank Dexia Bank België NV gekozen, kredietinstelling onder de wet van 22 maart 1993 op het statuut en het toezicht op de kredietinstellingen, gevestigd te 1000 Brussel, Pachecolaan 44, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.403.201.185 (tel. : 32 2 222.11.11).

### **9.3.2. Bewaringsmodaliteiten**

Als deponthouder van de Vennootschap is Dexia Bank België NV ertoe gehouden de wettelijk en reglementair bepaalde verplichtingen en opdrachten te vervullen.

In dit verband moet Dexia Bank België NV :

- zich ervan vergewissen dat de Vennootschap onmiddellijk de invorderbare opbrengsten van de verkoop van activa int; de Zaakvoerder(s) of de personen die het dagelijks beheer van de Vennootschap verzorgen, informeren Dexia Bank België NV daartoe onmiddellijk over elke transactie op haar onroerende goederen;
- de notariële uitgiftes en afschriften aangaande de gebouwen van de Vennootschap bewaren, alsmede de documenten aangaande de hypothecaire toestand van die goederen; voor goederen buiten België behartigt Dexia Bank België NV de bewaring van de equivalente documenten.

Conform artikel 14 van het KB van 10 april 1995 moet de Vennootschap aan Dexia Bank België NV de bewaring van roerende waarden en contanten toevertrouwen.

Dexia Bank België NV moet :

- de bewaring doen en met name de gebruikelijke plichten vervullen aangaande bewaring van contanten en overtrokken bewaring van roerende effecten;
- op verzoek van de Vennootschap, de beslissingen uitvoeren die deze laatste genomen heeft aangaande haar activa, met name overgedragen activa afleveren, aangekochte activa betalen, dividenden en intresten van deze activa innen en aangehechte inschrijvings- en toewijzingsrechten uitoefenen;
- zich ervan vergewissen dat bij operaties op de activa van de Vennootschap, de tegenpartij wordt vereffend binnen de gebruikelijke termijnen wordt vereffend.

Dexia Bank België NV kan, onder zijn verantwoordelijkheid, zijn verplichtingen en opdrachten als depositaris gedeeltelijk of volledig toevertrouwen aan andere instellingen, evenwel na voorafgaand akkoord van de Vennootschap. Dit voorafgaand akkoord is echter niet vereist indien Dexia Bank België NV zijn verantwoordelijkheden als depositaris gedeeltelijk of volledig uitbesteedt aan een vennootschap waarvan Dexia Bank België NV direct of indirect de controle heeft.

Tot vandaag werd geen enkel voorafgaand akkoord gevraagd.

### **9.3.3. Vergoeding**

De vergoeding van Dexia Bank België NV bedroeg voor het op 30 september 2006 afgesloten boekjaar 65.000 EUR.

## **10. Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten**

---

### **10.1. Historische financiële informatie**

#### **10.1.1. Boekhoudmethodes en toelichting**

##### 10.1.1.1. Toelichting bij de belangrijkste boekhoudmethodes

Wij verwijzen naar de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), rubriek 'Financieel', onder 'Evaluatieregels' en naar het jaarverslag 2006 van Befimmo, pagina's 70 tot 77, passages via referentie opgenomen in het Prospectus.

##### 10.1.1.2. Boekhoudmethodes

We verwijzen naar het jaarverslag 2006 van Befimmo, pagina's 70 tot 97, passages via referentie opgenomen in het Prospectus voor wat de beschrijving van de boekhoudmethodes aangaat.

##### 10.1.1.3. Toelichting bij de omschakeling naar het IFRS-referentiesysteem

We verwijzen naar het jaarverslag 2005 van Befimmo, pagina's 46 tot 49, passages via referentie opgenomen in het Prospectus.

##### 10.1.1.4. Commentaar bij de historische financiële informatie

###### Boekjaar 2005/2006 in vergelijking met boekjaar 2004/2005

Sinds boekjaar 2005/2006 publiceert Befimmo zijn financiële informatie conform de internationale IFRS-boekhoudnormen (*International Financial Reporting Standards*) die door de Europese Unie werden ingevoerd.

Aan het eind van boekjaar 2004/2005 heeft Befimmo het Borschettegebouw in de Leopoldwijk verkocht. In het begin van boekjaar 2005/2006 heeft Befimmo een handelsgebouw in Charleroi (rue de la Montagne) verkocht.

###### *Bedrijfsresultaat van de gebouwen*

De huurinkomsten zijn met 3,8 % (of 3 miljoen EUR) verminderd. Dat is vooral te wijten aan de veranderde perimeter (verkoop van het Borschettegebouw). Deze vermindering werd gedeeltelijk gecompenseerd door de jaarlijkse indexering van de huren en door de vermindering van de huurleegstand in de portefeuille van Befimmo.

De vastgoedkosten verminderden in vergelijking met het vorige boekjaar. Deze vermindering volgt vooral uit de verminderde leegstand in de portefeuille van Befimmo : hierdoor verminderen de kosten die bij leegstaande ruimtes voor rekening van de eigenaar blijven. Er werden in de loop van dit boekjaar ook minder grote herstellingen op gebouwen uitgevoerd dan in vorig boekjaar.

###### *Algemene kosten*

De algemene kosten van de Vennootschap zijn met 1,2 miljoen EUR toegenomen, vooral door de niet-recurrente stijging van studiekosten voor nieuwe projecten (voor een groot deel met betrekking tot het 'Staatsvastgoedbevak'-project en het Fedimmo-project) en door de kosten door de verhuizing van de maatschappelijke zetel van Befimmo (vroeger Terhulpesteenweg 177 in 1170 Brussel, overgebracht naar Waversesteenweg 1945 in 1160 Brussel).

De recurrente kosten zijn daarentegen op het niveau van vorig boekjaar gebleven.

###### *Financieel resultaat*

Net netto financieel resultaat bedraagt 14,3 miljoen EUR. Dat is een verbetering met 1,2 miljoen EUR in vergelijking met het vorige boekjaar.

Deze verbetering is vooral te danken aan :

- de vermindering van het schuldenlastniveau door de perimeterwijziging;
- het betere gedrag van de indekkingsinstrumenten wat betreft waarde, vergeleken met vorig boekjaar (+1,2 miljoen EUR).

Dit wordt gedeeltelijk gemilderd door :

- de vastgestelde stijging van de rentevoeten tijdens boekjaar 2005/2006 (bijna 1 % van januari 2006 tot het einde van het boekjaar);
- de integrale overname van de samenstellingskosten van het oude gesyndiceerd krediet, aangegaan in 2004 (-0,6 miljoen EUR); in de loop van boekjaar 2005/2006 werd een nieuw gesyndiceerd krediet aangegaan (cf. punt 13.3.1 infra).

De gemiddelde financieringskostprijs voor leningen steeg tot 3,34 % (exclusief marges, kostprijs van indekkingstarieven en reserveringscommissies), terwijl deze in vorig boekjaar 3,25 % bedroeg. De stijging bleef gematigd in vergelijking met de evolutie van de marktтарieven. Dit is vooral te danken aan de kleinere marges die werden bedongen bij de herfinanciering van het gesyndiceerd krediet tijdens het boekjaar, en aan de vernieuwing van de bilaterale kredietlijnen.

#### *Nettoresultaat*

Het nettoresultaat van boekjaar 2005/2006 bedraagt 66 miljoen EUR, of 1,1 miljoen EUR méér dan dat van vorig boekjaar. Deze stijging komt vooral van de positieve waardevariatie van de gebouwen in de Befimmo-portefeuille die in boekjaar 2005/2006 werd geregistreerd, voor een bedrag van 17,98 miljoen EUR, in vergelijking met een waardevariatie van de gebouwen van 1,3 miljoen EUR tijdens het vorige boekjaar. Deze stijging compenseert de vastgestelde vermindering van het exploitatieresultaat van de gebouwen (door de gewijzigde perimeter) evenals het niet-recurrente effect van de in 2005 gerealiseerde overdrachtmeerwaarde (13,6 miljoen EUR).

#### *Brutodividend*

Het brutodividend vertegenwoordigt 103 % van het gecorrigeerde boekjaarresultaat, of 73 % van het nettoresultaat van het boekjaar, zoals bepaald in artikel 7, 1e lid, van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, tot wijziging van het KB van 10 april 1995.

De nettoactiefwaarde bedraagt 67,41 EUR per Aandeel aan het eind van boekjaar 2005/2006, in vergelijking met een waarde van 65,48 EUR per Aandeel aan het eind van vorig boekjaar. In december 2005 werd een brutodividend van 4,80 EUR per Aandeel uitgekeerd. De *return* van het boekjaar bedraagt dus 6,73 EUR per Aandeel of 11,1% van het nettoactief (na bestemming) van het begin van het boekjaar.

#### *Schuldenlast en indekking van het rentevoetrisico*

Rekening houdend met de historisch lage rentevoeten heeft Befimmo sinds 2002 – zoals andere vastgoedbevaks – geopteerd voor een financieringsbeleid dat hoofdzakelijk op vlottende rentevoeten steunt. Op 30 september 2006 bedroeg de financiële schuld 408 miljoen EUR, waarvan 85 % leningen met vlottende rentevoeten. Dankzij deze strategie kon volop geprofiteerd worden van de relatief lage kortetermijnrentes, ondanks de belangrijke stijging van deze tarieven tijdens boekjaar 2005/2006.

Parallel met dit beleid van vlottende rentevoeten heeft Befimmo een beleid van indekking van rentevoetrisico's ingevoerd, hoofdzakelijk steunend op de aankoop van opties. Op sluitingsdatum van boekjaar 2005/2006 was het rentevoetrisico voor de volledige schuldenlast met vlottende rente van de Vennootschap ingedekt door een CAP-optie met een boekjaarrente van 5 % voor een notioneel bedrag van 368 miljoen EUR, van 30 juni 2006 tot 31 december 2008.

#### *Vastgoedbeleggingen*

De waarde­stijging van het beleggingsvastgoed resulteert uit de gunstige variatie van de reële waarde ervan (17,98 miljoen EUR) en uit de investeringen in de portefeuille (2,67 miljoen EUR). Deze werd gedeeltelijk gecompenseerd door het effect van de verkoop van het gebouw in Charleroi (rue de la Montagne).

## Boekjaar 2004/2005 in vergelijking met boekjaar 2003/2004

De volgende commentaar steunt op de rekeningen die voor beide boekjaren werden opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen.

### *Operationeel resultaat*

De huurinkomsten daalden met 0,5 %, vooral door toegevingen die tijdelijk werden gedaan op de huren met het oog op klantenbinding bij bepaalde huurders in de gedecentraliseerde zone en de rand waarvan het huurcontract afliep.

De vastgoedkosten bedragen 6,4 miljoen EUR (te vergelijken met 5,6 miljoen EUR in het vorige boekjaar). Deze stijging resulteert uit de stijging van de kosten die de eigenaar blijft dragen voor oppervlakken die in de loop van het boekjaar vrijkomen.

De werkingskosten daalden met 4,5 % door de vermindering van de studiekosten voor nieuwe projecten.

### *Netto financieel resultaat*

De stijging van het netto financieel resultaat (inclusief afschrijving van de indekkingsinstrumenten) resulteert enerzijds uit de financiering van het Poelaertgebouw over 12 maanden tegenover 9 maanden in vorig boekjaar, en anderzijds uit de stijging van de kostprijs van de rentevoetdekking. De gemiddelde financieringskostprijs voor leningen is tijdens dit boekjaar gestegen tot 3,25 % (inclusief marges, kosten voor dekking van renterisico's en reserveringscommissies) tegenover 3,20 % in het vorige boekjaar.

Er werd een meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het Borschettegebouw en op de verkoop van een gedeelte van de portefeuille van vastgoedcertificaten.

De provisies voor een bedrag van 2,35 miljoen EUR die Cibix Comm.VA (intussen opgeslorpt door de Vennootschap) indertijd had aangelegd voor latere werken aan gebouwen, werden in de loop van het boekjaar weer vrijgegeven omdat de handhaving ervan niet meer gerechtvaardigd was gezien hun algemeen karakter. De uit te voeren werken en reparaties aan gebouwen die – bij constante overige factoren – niet van aard zijn de waarde van de gebouwen te wijzigen, worden geïntegreerd in de resultaatvooruitzichten voor drie jaar.

### *Nettoresultaat*

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 56,49 miljoen EUR tegenover 43,92 miljoen EUR voor het vorige boekjaar. Het nettoresultaat moet worden begrepen na verwerking van een waardevermindering van 9,4 miljoen EUR op bepaalde gebouwen, en dit hoewel de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (zonder investeringen en desinvesteringen over deze periode) sinds het begin van het boekjaar lichtjes is gestegen met 1,3 miljoen EUR. Befimmo boekt de waardeverschillen op zijn portefeuille namelijk strikt conform de regels van het KB van 10 april 1995. Hieruit volgt dat alleen de werkelijk gerealiseerde meerwaarden in de resultatenrekening verschijnen, terwijl de latente meer- en minderwaarden worden weergegeven in het eigen vermogen, met uitzondering van latente minderwaarden die in rekening worden genomen indien de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt.

Op 30 september 2005 bedraagt de netto-actiefwaarde vóór aanwending van het resultaat 670,35 miljoen EUR (tegenover 603,8 miljoen EUR bij het begin van het boekjaar).

### *Brutodividend*

Het brutodividend bedroeg 89,5 % van de netto-opbrengst van het boekjaar zoals gedefinieerd door het KB van 10 april 1995. De netto-actiefwaarde ná aanwending bedraagt 63,64 EUR per Aandeel. De *return* van het boekjaar bedraagt dus 6,79 EUR per Aandeel, of 11 % van het netto-actief van het begin van het boekjaar.

### *Schuldenlast*

Op 30 september 2005 bedroeg de financiële schuld 413,2 miljoen EUR, waarvan 80 % uit leningen met vlottende rentevoeten.

## 10.1.2. Balans<sup>18</sup>

(in duizenden EUR)	BGAAP	BGAAP	AR juni	AR juni
	30.09.2004	30.09.2005	'06/IFRS 30.09.2005	'06/IFRS 30.09.2006
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1.129.155</b>	<b>1.091.422</b>	<b>1.065.437</b>	<b>1.080.775</b>
C. Vastgoedbeleggingen	1.125.313	1.089.797	1.063.217	1.078.357
E. Andere materiële vaste activa	150	198	196	405
F. Financiële vaste activa	3.693	1.428	2.024	2.013
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>23.100</b>	<b>24.296</b>	<b>27.378</b>	<b>28.237</b>
B. Financiële vlottende activa	-	-	219	228
D. Handelsvorderingen	6.646	7.215	12.216	10.326
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.927	1.290	362	139
F. Kas en kasequivalenten	12.813	13.961	12.775	14.961
G. Overlopende rekeningen	1.714	1.830	1.805	2.583
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.152.255</b>	<b>1.115.718</b>	<b>1.092.815</b>	<b>1.109.012</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>603.796</b>	<b>623.337</b>	<b>641.330</b>	<b>660.228</b>
A. Kapitaal	142.295	142.295	142.295	142.295
B. Uitgiftepremies	161.261	161.261	161.261	161.261
D. Reserves	21.113	21.113	21.113	21.113
E. Resultaat	279.127	298.668	316.660	335.558
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	280.490	289.190	279.270	297.032
b. Nettoresultaat van het boekjaar	-1.363	9.478	64.852	65.989
c. Correctie van de openingsbalans IFRS	-	-	-27.463	-27.463
<b>PASSIVA</b>	<b>548.459</b>	<b>492.381</b>	<b>451.485</b>	<b>448.784</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>189.180</b>	<b>116.901</b>	<b>116.999</b>	<b>91.418</b>
B. Langlopende financiële schulden	186.829	116.900	116.155	91.418
a. Kredietinstellingen	185.613	115.668	114.923	89.916
c. Andere	1.216	1.232	1.232	1.502
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	841	-
E. Andere langlopende verplichtingen	2.351	1	2	-
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>359.279</b>	<b>375.480</b>	<b>334.486</b>	<b>357.367</b>
B. Kortlopende financiële schulden	283.264	297.525	297.525	317.385
a. Kredietinstellingen	283.264	297.525	297.525	317.385
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	70.398	73.123	29.223	34.918
E. Andere kortlopende verplichtingen	-	-	2.960	1.761
F. Overlopende rekeningen	5.617	4.832	4.779	3.304
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.152.255</b>	<b>1.115.718</b>	<b>1.092.815</b>	<b>1.109.012</b>

<sup>18</sup> De historische gegevens in BGAAP voor de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 werden in de tabellen geïntegreerd in IFRS-formaat ten behoeve van deze historische vergelijking.

### 10.1.3. Resultatenrekening<sup>19</sup>

(in duizenden EUR)	BGAAP	BGAAP	AR juni	AR juni
	30.09.2004	30.09.2005	'06/IFRS 30.09.2005	'06/IFRS 30.09.2006
I. (+) Huurinkomsten			79.219	76.256
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten			-419	-298
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>78.265</b>	<b>77.872</b>	<b>78.800</b>	<b>75.958</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten			4.333	4.406
V. (+) Recuperatie van normaal door de huurder gedragen huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen			17.975	18.544
VI. (-) Kosten voor de huurders en door de eigenaar gedragen op huurschade en wederinstaatstelling aan het einde van de huur			-3	-
VII. (-) Normaal door de huurders gedragen huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen			-17.386	-18.290
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			-140	24
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>83.578</b>	<b>80.642</b>
IX. (-) Technische kosten			-7.888	-7.326
X. (-) Commerciële kosten			-857	-1.203
XI. (-) Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen			-1.217	-673
XII. (-) Vastgoedbeheerkosten			-1.221	-1.124
XIII. (-) Andere vastgoedkosten			-3	-8
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-5.585</b>	<b>-6.436</b>	<b>-11.186</b>	<b>-10.335</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>72.680</b>	<b>71.436</b>	<b>72.392</b>	<b>70.307</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6.248	-5.969	-5.813	-6.992
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-154	2.415	-437	-855
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>66.278</b>	<b>67.882</b>	<b>66.142</b>	<b>62.460</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		12.657	13.558	489
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.326	-9.389	1.294	17.978
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>57.952</b>	<b>71.150</b>	<b>80.994</b>	<b>80.926</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	2.963	360	2.005	1.496
XX. (-) Interestkosten	-14.498	-14.451	-14.654	-14.334
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1.845	101	-2.832	-1.478
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-13.380</b>	<b>-13.990</b>	<b>-15.481</b>	<b>-14.316</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>44.572</b>	<b>57.160</b>	<b>65.513</b>	<b>66.611</b>
XXII. (-) Vennootschapsbelasting	-651	-670	-661	-622
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-651</b>	<b>-670</b>	<b>-661</b>	<b>-622</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>43.921</b>	<b>56.490</b>	<b>64.852</b>	<b>65.989</b>
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>4,48</b>	<b>5,77</b>	<b>6,62</b>	<b>6,74</b>

<sup>19</sup> De historische gegevens in BGAAP voor de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 werden in de tabellen geïntegreerd in IFRS-formaat ten behoeve van deze historische vergelijking.



#### 10.1.4. Variatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves		Resultaat	Totaal eigen vermogen
			Verbonden met indeckings- instrumenten	Andere		
<b>(in duizenden EUR)</b>						
<b>EIGEN VERMOGEN PER 30.09.04</b>	<b>142.295</b>	<b>161.261</b>		<b>21.113</b>	<b>297.035</b>	<b>621.705</b>
Rechtstreeks in eigen vermogen geboekte resultaten					57	57
Nettoresultaat van het boekjaar					64.852	64.852
<b>Totaal van de geboekte kosten en opbrengsten</b>					<b>64.909</b>	<b>64.909</b>
Uitgekeerde dividend					-45.284	-45.284
<b>EIGEN VERMOGEN PER 30.09.05</b>	<b>142.295</b>	<b>161.261</b>		<b>21.113</b>	<b>316.660</b>	<b>641.330</b>
Rechtstreeks in eigen vermogen geboekte resultaten					-79	-79
Nettoresultaat van het boekjaar					65.989	65.989
<b>Totaal van de geboekte kosten en opbrengsten</b>					<b>65.910</b>	<b>65.910</b>
Uitgekeerd dividend					-47.012	-47.012
<b>EIGEN VERMOGEN PER 30.09.06</b>	<b>142.295</b>	<b>161.261</b>		<b>21.113</b>	<b>335.558</b>	<b>660.228</b>

### 10.1.5. Kasstroomoverzicht<sup>20</sup>

(in duizenden EUR)	BGAAP 2003/2004	AR juni '06/ IFRS 2004/2005	AR juni '06/IFRS 2005/2006
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>27.909</b>	<b>11.326</b>	<b>12.775</b>
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>43.921</b>	<b>64.852</b>	<b>65.989</b>
Operationeel resultaat		80.994	80.926
Betaalde interesten		-13.760	-13.286
Ontvangen interesten		126	275
Ontvangen dividenden		236	104
Betaalde belastingen		-704	-500
Andere resultaten		-2.039	-1.531
<b>Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten</b>	<b>8.479</b>	<b>-1.785</b>	<b>-19.108</b>
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)		148	47
Afschrijving/Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)		86	101
Variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-1.294	-17.978
In het resultaat opgenomen variatie in reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)		12	-914
Andere elementen		-738	-364
<b>NETTO KASTROMEN VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL</b>	<b>52.400</b>	<b>63.068</b>	<b>46.881</b>
<b>Wijziging in de behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-432</b>	<b>637</b>	<b>4.587</b>
<b>KASTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>51.968</b>	<b>63.704</b>	<b>51.468</b>
<b>Investerings (-) / Desinvesteringen (+)</b>			
Vastgoedbeleggingen	-72.712	35.943	2.837
Andere materiële vaste activa		-154	-311
Vaste financiële activa	3.731	2.713	84
Kasstroom van de investeringsactiviteiten	-68.981	38.502	2.610
<b>KASTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-17.013</b>	<b>102.206</b>	<b>54.079</b>
<b>Financiering (+/-)</b>			
Stijging (+)/Daling (-) van de financiële schulden	47.202	-55.476	-4.878
Stijging (+)/Daling (-) van andere langlopende verplichtingen		2	-2
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-45.284	-45.284	-47.012
Kasstroom van financieringsactiviteiten	1.918	-100.757	-51.893
<b>NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>-15.095</b>	<b>1.449</b>	<b>2.186</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>12.814</b>	<b>12.775</b>	<b>14.961</b>

<sup>20</sup> De historische gegevens in BGAAP voor de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 werden in de tabellen geïntegreerd in IFRS-formaat ten behoeve van deze historische vergelijking.

## 10.2. Geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen (toestand op 31 maart 2007)

### 10.2.1. Balans in IFRS-normen

(in duizenden EUR)	31.03.2006 statutair	30.09.2006 statutair	31.03.2007 geconso- lideerd
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1.068.176</b>	<b>1.080.775</b>	<b>1.839.806</b>
A. Goodwill <sup>21</sup>	-	-	16.116
C. Vastgoedbeleggingen	1.065.635	1.078.357	1.789.683
E. Andere materiële vaste activa	449	405	393
F. Financiële vaste activa	2.093	2.013	23.726
G. Vorderingen financiële leasing	-	-	9.888
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>35.723</b>	<b>28.237</b>	<b>74.649</b>
B. Financiële vlottende activa	243	228	112
C. Vorderingen financiële leasing	-	-	38
D. Handelsvorderingen	6.841	10.326	12.176
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	122	139	86
F. Kas en kasequivalenten	26.077	14.961	59.127
G. Overlopende rekeningen	2.441	2.583	3.110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.109.012</b>	<b>1.914.455</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>626.032</b>	<b>660.228</b>	<b>730.303</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>626.032</b>	<b>660.228</b>	<b>667.091</b>
A. Kapitaal	142.295	142.295	142.295
B. Uitgiftepremies	161.261	161.261	161.261
D. Reserves	21.113	21.113	21.113
E. Resultaat	301.362	335.558	340.524
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	297.222	297.032	314.856
b. Nettoresultaat van het boekjaar	31.603	65.989	53.130
c. Correctie van de openingsbalans IFRS	-27.463	-27.463	-27.462
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-	1.897
<b>II. Minderheidsbelangen<sup>22</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.212</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>477.867</b>	<b>448.784</b>	<b>1.184.152</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen Passifs non courants</b>	<b>95.335</b>	<b>91.418</b>	<b>160.729</b>
B. Langlopende financiële schulden	95.156	91.418	155.610
a. Kredietinstellingen	93.760	89.916	83.706
b. Financiële leasing	-	-	70.364
c. Andere	1.396	1.502	1.540
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	178	-	-
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	5.119
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>382.532</b>	<b>357.367</b>	<b>1.023.423</b>
B. Kortlopende financiële schulden	344.257	317.385	972.942
a. Kredietinstellingen	344.257	317.385	960.984
b. Financiële leasing	-	-	11.957
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32.941	34.918	35.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.466	1.761	1.278
F. Overlopende rekeningen	3.868	3.304	13.930
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.109.012</b>	<b>1.914.455</b>

<sup>21</sup> Voor zover de verwerving van Fedimmo een hergroepering van ondernemingen is volgens de IFRS 3-norm, heeft Befimmo een goodwill geboekt als materialisering van de toekomstige economische voordelen die verbonden zijn met de synergieën, optimalisaties en ontwikkelingsperspectieven van een geografisch gespreide vastgoedportefeuille.

<sup>22</sup> De minderheidsbelangen zijn de participatie van 10 % van de FPIM en Sopima NV in Fedimmo.

## 10.2.2. Resultatenrekening in IFRS-normen

	31.03.2006 statutair	30.09.2006 statutair	31.03.2007 geconsolideerd
<b>(in duizenden EUR)</b>			
I. (+) Huurinkomsten	38.041	76.256	48.756
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-146	-298	-179
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>37.895</b>	<b>75.958</b>	<b>48.577</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	2.473	4.406	2.189
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.480	18.544	4.669
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.311	-18.290	-4.783
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	15	24	51
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>40.552</b>	<b>80.642</b>	<b>50.703</b>
IX. (-) Technische kosten	-3.534	-7.362	-2.431
X. (-) Commerciële kosten	-627	-1.203	-227
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-975	-673	-753
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-552	-1.124	-584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4	-8	-17
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-5.693</b>	<b>-10.335</b>	<b>-4.012</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.859</b>	<b>70.307</b>	<b>46.691</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-2.965	-6.992	-4.173
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-749	-855	-660
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>31.145</b>	<b>62.460</b>	<b>41.858</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	489	489	1.209
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.957	17.978	27.200
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>80.926</b>	<b>70.267</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	1.132	1.496	1.500
XX. (-) Interestkosten	-6.593	-14.334	-14.961
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1.012	-1.478	-2.409
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-6.472</b>	<b>-14.316</b>	<b>-15.870</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>32.118</b>	<b>66.611</b>	<b>54.397</b>
XXII. (-) Vennootschapsbelasting	-515	-622	-271
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-515</b>	<b>-622</b>	<b>-271</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>31.603</b>	<b>65.989</b>	<b>54.126</b>
Nettoresultaat – groepsaandeel	31.603	65.989	53.130
Nettoresultaat – minderheidsbelangen	-	-	996

## 10.2.3. Commentaar – Evolutie van de resultaten en de intrinsieke waarde

Het consolidatiebereik omvat Befimmo en zijn voor 100 % geconsolideerde filiaal Fedimmo.

De verwerving van 90 % van de Fedimmo-aandelen op 22 december 2006 (onder de opschortende voorwaarde van de oprichting van Fedimmo, die plaatsvond op 28 december 2006) stelt Befimmo in staat om zijn portefeuille-omvang van 1,1 naar 1,8 miljard EUR te tillen. Deze groei heeft een significant effect op de verschillende rubrieken van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de Vennootschap.

De **netto huurinkomsten** van de Vennootschap stegen tussen 31 maart 2006 en 31 maart 2007 van 37,9 miljoen EUR tot 48,6 miljoen EUR. Deze stijging met 28,2 % is te verklaren door de bijdrage van één kwartaal van Fedimmo in de inkomsten, voor een bedrag van 9,6 miljoen EUR, terwijl de inkomsten vanuit de Befimmo-portefeuille met 2,6 % stegen.

De **netto vastgoedkosten** daalden met 43,3 %, van 3,2 miljoen EUR naar 1,8 miljoen EUR. Deze daling is vooral te verklaren door het feit dat een lager bedrag aan werken werd gerealiseerd dan tijdens vorig boekjaar, zonder dat het algemene programma voor handhaving van de verhuurbaarheidsstaat van de gebouwen hieronder lijdt.

De **algemene kosten** van de Vennootschap stegen van 3 miljoen EUR naar 4,2 miljoen EUR. Dit heeft vooral te maken met belangrijke, niet-recurrente studiekosten voor projecten tijdens dit semester, in het kader van de operaties Staatsvastgoedbevak, Fedimmo, Axento enz., evenals de voorbereidende kosten voor de kapitaalverhoging.

Het **resultaat op portefeuille** bedraagt 28,4 miljoen EUR tegen 7,4 miljoen EUR tijdens vorig boekjaar. Deze groei is te verklaren door belangrijke waardeinstijgingen (+2,5 %) op de Befimmo-portefeuille in de loop van het semester (+ 27,2 miljoen EUR), en ook door de overdrachtmeerwaarde die in de Fedimmo-portefeuille werd gerealiseerd op het Tocopro-gebouw (+ 1,2 miljoen EUR).

Het **financieel resultaat** van zijn kant werd beïnvloed door de financiering van de acquisitie van 90 % van de Fedimmo-aandelen. Dit evolueert van -6,5 miljoen EUR voor het eerste semester van vorig boekjaar naar -15,9 miljoen EUR, en wel door een combinatie van meerdere factoren :

- de instrestdruk, gegenereerd door de financiering van de acquisitie van 90 % van de Fedimmo-aandelen (met een waarde van 575,6 miljoen EUR), is dit trimester gestegen tot 5,8 miljoen EUR;
- de waardevermindering door de tijd van financiële indekkingsinstrumenten, namelijk -1,3 miljoen EUR op 31 maart 2007 tegen -0,5 miljoen EUR op 31 maart 2006;
- de stijging van de rentevoeten (Euribor drie maand : 3,92 % op 30 maart 2007 tegen 2,7 % op 31 maart 2006), heeft een negatief effect op de financiële lasten met betrekking tot de schulden met variabele rentevoet die de Vennootschap is aangegaan (ongeveer 2,8 miljoen EUR).

De **halfjaarlijkse nettowinst** bedraagt nu 54,1 miljoen EUR tegen 31,6 miljoen EUR voor vorig boekjaar, of een stijging met 71 %. De **halfjaarlijkse nettocashflow** bedraagt daarentegen 26,2 miljoen EUR, tegenover 24,1 miljoen EUR voor het eerste semester van vorig boekjaar (+ 8,7 %).

De **intrinsieke waarde** (groepsaandeel) op 31 maart 2007 bedraagt 68,11 EUR per Aandeel, tegen 67,41 EUR bij het begin van het boekjaar. Rekening houdend met het brutodividend van 4,92 EUR dat op 22 december 2006 werd uitgekeerd, betekent dit een *return* over zes maanden van 5,62 EUR per Aandeel.

Over een periode van één jaar is de **return per aandeel** gestegen tot 9,11 EUR, of 14,25 % van de intrinsieke waarde op 31 maart 2006.

### **10.3. Pro forma financiële informatie**

#### **10.3.1. Waarschuwingen en hypothesen**

De *pro forma* financiële informatie (resultatenrekening en balans) werden voorbereid voor de rekeningen van het eerste semester van boekjaar 2006/2007. Fedimmo is hierin opgenomen vanaf de eerste dag van het boekjaar (1 oktober 2006), alsof de acquisitie van de Fedimmo-aandelen op 1 oktober 2006 plaatsvond.

#### Waarschuwing

Het gaat per definitie om theoretische data die een hypothetische situatie beschrijven die niet overeenstemt met de economische realiteit : Fedimmo bestond enerzijds niet op 1 oktober 2006, en de Vennootschap heeft anderzijds op 22 december 2006 90 % van de Fedimmo-aandelen verworven onder de opschortende voorwaarde van de inbreng van 62 gebouwen door de Staat en door Sopima NV in Fedimmo; deze voorwaarde werd vervuld op 28 december 2006.

Deze *pro forma* informatie wordt louter ter informatie aangeboden en mag niet worden geïnterpreteerd als een weergave van de balans en de resultaten van de Vennootschap indien deze acquisitie effectief zou hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2006.

De *pro forma* financiële informatie is niet noodzakelijk representatief :

- (i) voor de financiële toestand die zich zou voordoen, noch voor de resultaten die zouden worden gerealiseerd indien de hoger beschreven acquisitie vroeger dan de reële datum zou hebben plaatsgevonden;
- (ii) voor de activiteit van de Vennootschap op *going concern*-basis omdat deze enerzijds bepaalde elementen kan bevatten die verbonden zijn met de start van de activiteit van Fedimmo binnen de Vennootschap, en anderzijds bepaalde elementen niet zou bevatten omdat deze pas na de start van de activiteit progressief werden ingevoerd, zoals bepaalde programma's van werkzaamheden.

## Belangrijkste hypotheses

De belangrijkste conclusies zijn :

- (i) hypothetische data voor Fedimmo voor het eerste kwartaal van boekjaar 2006/2007, op basis van de cijfers van Fedimmo van het tweede kwartaal van het boekjaar en na correctie van de uitzonderlijke materiële elementen (cf. in dit verband punt 10.3.4 infra);
- (ii) hypothese van een effect op Befimmo van het anticiperen op de integratie van Fedimmo (met name wegens de financiële lasten die met de acquisitie verbonden zijn);
- (iii) hypothese van afwezigheid van waardevariatie in de Fedimmo-portefeuille tijdens het eerste kwartaal;
- (iv) hypothese van vorming van erfpacht op het Tocopro-gebouw door Fedimmo op 1 oktober 2006.

### 10.3.2. Pro forma balans

(in duizenden EUR)	Befimmo 31.03.2007	Correctie	Pro forma 31.03.2007
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1.839.806</b>		<b>1.839.806</b>
A. Goodwill	16.116		16.116
C. Vastgoedbeleggingen	1.789.683		1.789.683
E. Andere materiële vaste activa	393		393
F. Financiële vaste activa	23.726		23.726
G. Vorderingen financiële leasing	9.888		9.888
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>74.649</b>		<b>74.649</b>
B. Financiële vlottende activa	112		111
C. Vorderingen financiële leasing	38		38
D. Handelsvorderingen	12.176		12.176
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	86		86
F. Kas en kasequivalenten	59.127		59.127
G. Overlopende rekeningen	3.110		3.110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.914.455</b>		<b>1.914.455</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>730.303</b>	<b>3.540</b>	<b>733.843</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>667.091</b>	<b>3.186</b>	<b>670.277</b>
A. Kapitaal	142.295		142.295
B. Uitgiftepremies	161.261		161.261
D. Reserves	21.113		21.113
E. Resultaat	340.524	3.186	343.710
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	314.856		314.856
b. Nettoresultaat van het boekjaar	53.130	3.186	56.316
c. Correctie van de openingsbalans IFRS	-27.463		-27.463
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.897		1.897
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>63.212</b>	<b>354</b>	<b>63.566</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>1.184.152</b>	<b>-3.540</b>	<b>1.180.612</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>160.729</b>		<b>160.729</b>
B. Langlopende financiële schulden	155.610		155.610
a. Kredietinstellingen	83.706		83.706
b. Financiële leasing	70.364		70.364
c. Andere	1.540		1.540
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5.119		5.119
E. Andere langlopende verplichtingen			
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>1.023.423</b>	<b>-3.540</b>	<b>1.019.883</b>
B. Kortlopende financiële schulden	972.942	-3.540	969.402
a. Kredietinstellingen	960.984	-3.540	957.444
b. Financiële leasing	11.957		11.957
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35.273		35.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.278		1.278
F. Overlopende rekeningen	13.930		13.930
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.914.455</b>		<b>1.914.455</b>

### 10.3.3. Pro forma resultatenrekening

(in duizenden EUR)		Befimmo 31.03.2007	Correctie	Pro forma 31.03.2007
I.	(+) Huurinkomsten	48.756	9.294	58.050
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-179		-179
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>48.577</b>	<b>9.294</b>	<b>57.871</b>
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	2.189	6	2.194
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.669	2	4.671
VI.	(-) Kosten voor de huurders en door de eigenaar gedragen op huurschade en wederinstandstelling aan het einde van de huur			
VII.	(-) Normaal door de huurders gedragen huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.783	-2	-4.785
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>				
IX.	(-) Technische kosten	-2.431	-82	-2.513
X.	(-) Commerciële kosten	-227	-1	-228
XI.	(-) Verhuurkosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-753		-753
XII.	(-) Kosten voor vastgoedbeheer	-584	-1	-585
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-17		-17
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>		<b>-4.012</b>	<b>-84</b>	<b>-4.096</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>46.691</b>	<b>9.215</b>	<b>55.906</b>
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4.173	-153	-4.326
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-660		
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>41.858</b>	<b>9.063</b>	<b>50.921</b>
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.209		1.209
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.200		27.200
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>70.267</b>	<b>9.063</b>	<b>79.330</b>
XIX.	(+) Financiële opbrengsten	1.500	132	1.631
XX.	(-) Interestkosten	-14.961	-5.653	-20.615
XXI.	(-) Andere financiële kosten	-2.409	-1	-2.410
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>		<b>-15.870</b>	<b>-5.522</b>	<b>-21.393</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>54.397</b>	<b>3.540</b>	<b>57.937</b>
XXII.	(-) Vennootschapsbelasting	-271		-271
<b>(+/-) Belastingen</b>		<b>-271</b>		<b>-271</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>54.126</b>	<b>3.540</b>	<b>57.666</b>
Minderheidsbelangen		996	354	1.350
Groepsaandeel		53.130	3.186	56.316
Aantal Aandelen		9.794.227	9.794.227	9.794.227
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>		<b>5,42</b>	<b>0,33</b>	<b>5,75</b>

### 10.3.4. Commentaar bij de pro forma financiële informatie

De perimeter en de principes voor *pro forma* consolidatie zijn identiek aan wat toegepast werd voor de rekeningen op 31 maart 2007 (cf. punt 10.2.3 supra).

#### Waarderingsmethodes

De *pro forma* rekeningen werden opgesteld op basis van de belangrijkste boekhoudmethodes van de Vennootschap.

#### Uitleg over de belangrijkste correcties voor uitzonderlijke materiële elementen

- De *pro forma* correctie van huurbedragen wordt berekend op basis van de gecumuleerde huurbedragen aan het einde van maart 2007, met aftrek van de huren die overeenkomen met

de periode van 28 december tot 31 december 2006 (om te vermijden dat deze twee keer geteld worden).

- De *pro forma* correctie van de technische kosten wordt berekend op basis van de in het tweede kwartaal vastgestelde technische kosten, met aftrek van de uitzonderlijke kosten die verbonden zijn met de 'instap'-plaatsbeschrijvingen voor de Fedimmo-gebouwen.
- De *pro forma* correctie van de algemene kosten werd berekend op basis van de algemene kosten van het tweede kwartaal, na uitschakeling van de intragroepoperaties (de aan Befimmo verschuldigde bijstandskosten).
- De *pro forma* correctie van de intrestkosten werd berekend op basis van de kosten van het tweede kwartaal van Fedimmo, gecorrigeerd om rekening te houden met :
  - o extra intrestkosten op het overbruggingskrediet dat Befimmo heeft afgesloten voor een periode van drie maanden min drie dagen (om te vermijden dat deze dubbel worden geteld), berekend op basis van de Euribor-koers voor drie maanden die geldig was op 30 september 2006 (op basis van de hypothese dat dit krediet op 1 oktober 2006 zou zijn gecontracteerd) en verhoogd met de marge;
  - o de vermindering van financiële kosten op het overbruggingskrediet tijdens het tweede kwartaal, rekening houdend met de hypothese van incasso van verschuldigde huren voor een semester op 1 januari 2007.

Wat de balans aangaat, komt het bedrag van de vermindering van de kortlopende financiële schulden overeen met het resultaat van de *pro forma* correctie.

Geen enkele correctie vond plaats in de *pro forma* rekeningen wat de vennootschapsbelasting aangaat, omdat Fedimmo het stelsel van notionele intresten geniet, terwijl Befimmo als vastgoedbevak een vrijstelling van vennootschapsbelasting geniet.

Alle correcties worden geacht een verlengde inwerking te hebben op de Vennootschap, behalve de extra intrestkosten op het overbruggingskrediet. Deze zullen verminderen in verhouding tot het bedrag van de kapitaalverhoging.

#### **10.4. Controle van de financiële informatie – Verslagen van de commissaris en van de onafhankelijke wettelijke controleur**

##### **10.4.1. Verslag van de commissaris over het boekjaar, afgesloten op 30 september 2006**

###### **"BEFIMMO COMM.VA**

###### **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR, AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2006 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**

*Aan de aandeelhouders,*

*Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.*

*Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van BEFIMMO Comm.VA, opgesteld in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de EU en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, die bestaat uit de balans op 30 september 2006, de resultatenrekening, het variatieoverzicht van het eigen vermogen, het kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 1.109.012 (000) EUR en de winst van het op die dag afgesloten boekjaar bedraagt 65.989 (000) EUR. Wij zijn ook overgegaan tot de aanvullende specifieke controles, vereist door het Wetboek van Vennootschappen.*

*Het opstellen van de jaarrekening en van het jaarverslag, de beoordeling van de inlichtingen die in het jaarverslag dienen te worden opgenomen, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap.*

*In toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks heeft de*



vennootschap gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de enkelvoudige jaarrekening op te stellen in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem zoals aanvaard binnen de EU vanaf het boekjaar dat afsluit op 30 september 2006.

Onze controle van de jaarrekening werd uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

### **Verklaring zonder voorbehoud over de jaarrekeningen**

De voormelde controlenormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen in de jaarrekeningen. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de vennootschap maakte, en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening, afgesloten op 30 september 2006, een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand, het resultaat en de kasstromen van de vennootschap, in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem zoals aanvaard binnen de EU en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### **Bijkomende verklaringen en inlichtingen**

Wij vervolledigen ons verslag met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen evidente tegenstrijdigheden vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij melden dat de berekeningsmethodiek van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder Befimmo NV, in toepassing van artikel 21, 3° van de statuten, onveranderd is gebleven. De basis waarop deze vergoeding is berekend, is met name de referentiewinst volgens de Belgische boekhoudkundige normen en niet volgens de IFRS-normen zoals aanvaard binnen de EU. Deze berekeningswijze is in overeenstemming met de besluiten van het bestuursorgaan van 9, 15 november 2004 en 9 november 2006.

27 november 2006.

**De erkende Commissaris,**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

\_\_\_\_\_  
Jos Vlamincx

\_\_\_\_\_  
Jurgen Kesselaers »

**10.4.2. Verslag van beperkt nazicht van de commissaris over de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten voor het semester dat werd afgesloten op 31 maart 2007**

**" BEFIMMO COMM.VA**

**VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 31 MAART 2007**

*Aan de Raad van Bestuur*

*Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde beknopte balans, geconsolideerde beknopte winst- en verliesrekening en toelichtingen (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van BEFIMMO Comm.VA, ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2007. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.*

*De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.*

*Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.*

*Ons beperkt nazicht heeft evenwel geen elementen of feiten aan het licht gebracht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2007 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechterlijke voorschriften en de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie.*

*We melden dat de berekeningsmethodiek van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder Befimmo NV, in toepassing van artikel 21, 3° van de statuten onveranderd is gebleven. De basis waarop deze vergoeding wordt berekend is met name de referentie-winst volgens de Belgische boekhoudkundige normen en niet volgens de IFRS-normen zoals aanvaard binnen de EU. Deze berekening is in overeenstemming met de besluiten van het bestuursorgaan van 26 april 2007.*

*27 april 2007*

**De Commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door

\_\_\_\_\_  
*Jos Vlaminckx*

\_\_\_\_\_  
*Jurgen Kesselaers "*

### **10.4.3. Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur over het onderzoek van de pro forma halfjaarrekeningen op 31 maart 2007**

#### **VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE BEDRIJFSREVISOR AAN DE ZAAKVOERDER VAN BEFIMMO COMM.VA OVER DE NIET-GAUDITEERDE PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE OPGENOMEN IN HOOFDSTUK 10.3 VAN DE PROSPECTUS GEDATEERD 8 MEI 2007**

Overeenkomstig Reglement n° 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad, brengen wij u verslag uit over de opstelling van de niet-geauditeerde pro forma financiële informatie (« Pro Forma Financiële Informatie ») van Befimmo Comm.VA ("de Vennootschap") bestaande uit de geconsolideerde pro forma balans per 31 maart 2007, de geconsolideerde pro forma resultatenrekening voor de periode van 1 oktober 2006 tot 31 maart 2007, de gebruikte veronderstellingen en de commentaren, opgenomen in hoofdstuk 10.3. van de prospectus voor het openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen Befimmo Comm.VA in het kader van een kapitaalverhoging in contant geld, met voorkeurrecht, ten belope van € 255.000.000 ("de Prospectus").

De Pro Forma Financiële Informatie is opgesteld op basis van de veronderstellingen en commentaren opgenomen in hoofdstuk 10.3 van de Prospectus, uitsluitend ter informatieve titel, om inzicht te verschaffen over de impact die de aankoop van de aandelen van Fedimmo NV door Befimmo Comm.VA op 28 december 2006, zou hebben gehad op de geconsolideerde pro forma balans per 31 maart 2007 en op de geconsolideerde pro forma resultatenrekening voor de periode van 1 oktober 2006 tot 31 maart 2007, indien deze aankoop zou hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2006.

Gegeven de aard van de Pro Forma Financiële Informatie, beschrijft deze een hypothetische situatie en is zij bijgevolg geen weergave van de werkelijke financiële situatie of de werkelijke resultaten van de Vennootschap.

#### **Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder**

Het opstellen van de Pro Forma Financiële Informatie in overeenstemming met Reglement n° 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad, is de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de Vennootschap.

#### **Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke bedrijfsrevisor**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de Pro Forma Financiële Informatie, zoals vereist door Bijlage II, punt 7 van het Reglement (EG) n° 809/2004. Dit oordeel vereist geen audit van (i) de historische onaangepaste financiële informatie, (ii) de aanpassingen noodzakelijk om de waarderingsregels van Fedimmo NV in overeenstemming te brengen met de waarderingsregels van de Vennootschap, en (iii) de veronderstellingen beschreven in de Prospectus.

De historische financiële informatie van Befimmo Comm.VA en Fedimmo NV, noodzakelijk voor het opstellen van de Pro Forma Financiële Informatie, werd niet door ons geauditeerd. In geen enkel geval nemen wij enige verantwoordelijkheid aangaande deze historische financiële informatie.

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd in overeenstemming met de internationale norm van toepassing op controleopdrachten op niet historische financiële informatie, uitgevaardigd door de International Federation of Accountants (ISAE 3000). Deze norm vereist dat wij ons onderzoek plannen en uitvoeren teneinde redelijke zekerheid te verkrijgen dat de Pro Forma Financiële Informatie is opgesteld conform de vermelde regels en methoden en dat deze regels en methoden in overeenstemming zijn met de waarderingsregels van de Vennootschap.

Ons onderzoek bestond voornamelijk uit het vergelijken van de onaangepaste historische financiële informatie met de geconsolideerde semestriële financiële staten zoals opgenomen in hoofdstuk 10.2 van de Prospectus, het verifiëren van de documenten ter staving van de aanpassingen aan de historische financiële informatie voor het opstellen van de Pro Forma Financiële Informatie en het

bespreken van de Pro Forma Financiële Informatie met de verantwoordelijken van Befimmo Comm.VA.

## Oordeel

Naar ons oordeel, gebaseerd op de door ons onderzochte belangrijke elementen :

- Is de Pro Forma Financiële Informatie opgesteld in overeenstemming met de regels en methoden zoals beschreven in hoofdstuk 10.3 van de Prospectus.
- Zijn deze regels en methoden in overeenstemming met de waarderingsregels van de Vennootschap.

Ons verslag is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het openbaar bod in België tot inschrijving op nieuwe aandelen Befimmo Comm.VA en van de uitgifte van aandelen zoals opgenomen in de Prospectus. Ons verslag is niet toepasselijk voor andere markten dan deze opgenomen in de Prospectus en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden of in andere omstandigheden dan deze van de Prospectus.

Brussel, 8 mei 2007

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch  
Vennoot "

## 10.5. Dividenduitkeringsbeleid

### 10.5.1. Dividenden uitgekeerd in de laatste drie boekjaren

	30.09.2004 (BGAAP) 12 maanden	30.09.2005 (IFRS) 12 maanden	30.09.2006 (IFRS) 12 maanden
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227	9.794.227
Nettoresultaat per aandeel	4,48	6,62	6,74
Distributiepercentage (%)	91 %	90 %	103 % <sup>23</sup>
Brutodividend	4,62	4,80	4,92
Brutorendement <sup>24</sup> (%)	6,04 %	5,49 %	5,47 %
Nettodividend	3,93	4,08	4,18

### 10.5.2. Dividenduitkeringsbeleid in de toekomst

Voor zover alle andere aspecten onveranderd blijven, en na onderzoek van de vooruitzichten, acht de Zaakvoerder het redelijk om de dividendvooruitzichten voor het lopende boekjaar op te trekken tot 4,50 EUR per Aandeel, te vergelijken met de eerder gepubliceerde prognose van 4,45 EUR per Aandeel, of een stijging met 1,1 %.

Voor de komende jaren wordt voorzien in de volgende dividenden en verdelingspercentages :

- voor 2006/2007 : 4,50 EUR per Aandeel, of 97 %;
- voor 2007/2008 : 4,50 EUR per Aandeel, of 106 %;
- voor 2007/2009 : 4,60 EUR per Aandeel, of 98 %;
- voor 2009/2010 : 4,65 EUR per Aandeel, of 90 %<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Deze cijfers volgen op een berekening op basis van het gecorrigeerde resultaat zoals gedefinieerd door het KB van 21 juni 2006. In 2006 komt het uitgekeerde dividend overeen met 73 % van het nettoresultaat van het boekjaar.

<sup>24</sup> Het brutorendement is gelijk aan het brutodividend gedeeld door de koers van het Aandeel op 30 september.

<sup>25</sup> Deze cijfers volgen op een berekening op basis van het gecorrigeerde resultaat zoals gedefinieerd door het KB van 21 juni 2006. Ze zijn lager dan het nettoresultaat van het boekjaar.

We verwijzen naar hoofdstuk 11 'Trends en Perspectieven'.

## **10.6. Gerechtelijke en arbitrageprocedures**

Befimmo was de laatste 12 maanden als eiser verwickeld in een procedure voor de Raad van State in het kader van de zogenaamde 'Staatsvastgoedbevak'-aanbesteding waarbij de opzet was samen met de Staat een vastgoedbevak op te richten die vastgoed zou bezitten dat voornamelijk aan overheidsdiensten in ruime zin zou worden verhuurd, en aandeelhouder te blijven van deze vastgoedbevak en mee te werken aan de ontwikkeling en het beheer ervan.

Befimmo had interesse voor dit project in partnership met de Staat, dat perfect in zijn strategie paste, en diende op 31 augustus 2006 derhalve een definitieve offerte in bij de Staat.

De opdracht werd toegewezen aan Cofinimmo met voorbehoud van eventueel beroep vanwege verdrongen kandidaten.

Befimmo diende bij de Raad van State een beroep tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in, hierin gevolgd door de andere afgewezen kandidaat, Axa Belgium.

De Raad van State heeft het beroep van Befimmo ingewilligd en de beslissing tot toewijzing van de opdracht geschorst. Als gevolg van deze uitspraak heeft de Belgische Staat deze opdracht niet voortgezet.

Voor het overige is Befimmo Comm.VA, als verweerder of als eiser, verwickeld in enkele procedures die volgens de Vennootschap niet van aard zijn een belangrijke impact te kunnen hebben voor Befimmo. Ofwel hebben deze procedures betrekking op minder betekenisvolle bedragen, ofwel is het weinig waarschijnlijk dat er mogelijke passiva uit zouden voortvloeien.

## **10.7. Betekenisvolle wijzigingen in de financiële of commerciële toestand**

Sinds 30 september 2006 vonden de volgende betekenisvolle wijzigingen plaats in de financiële of commerciële toestand van Befimmo :

- de verwerving, op 8 december 2006, met een voorwaarde door de overdracht van de eigendom en de betaling van de prijs, van de aandelen van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento (cf. supra, punt 8.3.3);
- het aangaan van een overbruggingskrediet voor een bedrag van 600 miljoen EUR (vervolgens verminderd tot 575,6 miljoen EUR) met Lloyds TSB Bank Plc voor de financiering van de verwerving van de Fedimmo-aandelen (cf. supra, punt 4.1, en infra, punt 13.3);
- de acquisitie van 90 % van de aandelen Fedimmo in het kader van de door de Belgische Staat georganiseerde veiling (cf. supra, punten 4.1 en 8.3.3);
- de verwerving, op 27 maart 2007, van het project Ikaros (cf. supra, punt 8.3.3);
- de vestiging door Fedimmo, op 9 maart 2007, van een erfpachtrecht van 99 jaar op het gebouw Tocopro, te beginnen op 28 december 2006.

## **10.8. Operationeel resultaat**

De verwerving van 90 % van de aandelen Fedimmo (cf. supra, punt 8.3.3) in december 2006 heeft een grote invloed op de operationele resultaten van de Vennootschap.

Fedimmo zou tijdens boekjaar 2006/2007 (negen maanden, statutaire rekeningen) moeten genereren :

- huurinkomsten voor 28,1 miljoen EUR;
- een netto resultaat van 8,9 miljoen EUR.

Vermits de Vennootschap een schuldenlast met vooral variabele rente heeft, worden de financiële lasten gevoelig beïnvloed door de stijging van de intrestvoeten.

## **10.9. Liquiditeiten en kapitaal**

### **10.9.1. Kapitaal**

De eigen middelen van de Vennootschap (op geconsolideerde basis) bedragen 730,303 miljoen EUR op 31 maart 2007.

### **10.9.2. Kasstromen**

De belangrijkste bron van operationele kasstromen komt van de huren die de Vennootschap int. Voor de gebouwen die direct in het Befimmo-patrimonium liggen, worden deze huren meestal anticipatief geïnd. Voor de gebouwen in het Fedimmo-patrimonium zijn de huren betaalbaar in de loop van het semester. De belangrijkste uitgaande operationele kasstromen resulteren uit de betaling van verschuldigde interesten op de schulden die de Vennootschap is aangegaan.

Tijdens het boekjaar dat op 30 september 2005 werd afgesloten, werd het Borschettegebouw verkocht. Dit had een gunstige invloed op de investeringskasstromen en maakte een significante vermindering van de financiële schulden mogelijk.

### **10.9.3. Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur**

We verwijzen naar punt 1.1.3 supra en 13.3 infra voor de leningen die de Vennootschap is aangegaan en de kredietlijnen waarover ze beschikt. Op 31 maart 2007 bedraagt de schuldratio 61,13 %. Het supplementaire schuldvermogen bedraagt ongeveer 150 miljoen EUR.

### **10.9.4. Beperking op het gebruik van kapitalen**

Onder voorbehoud van de in punt 8.3.2 supra vermelde investeringsbeperkingen, is er geen enkele beperking voor gebruik van kapitalen van de Vennootschap.

### **10.9.5. Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen**

De Vennootschap is in staat om met de eigen middelen en de kredietlijnen waarover ze beschikt, de lopende investeringen te financieren evenals de investeringen waartoe ze zich verbonden heeft en de lasten die op de gebouwen wegen.

De Vennootschap zal in de toekomst investeringen kunnen realiseren door nieuwe schulden aan te gaan zodra, indien onderhavig Bod volledig wordt onderschreven, de schuldratio teruggebracht is tot ongeveer 50 %, waardoor haar schuldvermogen binnen de wetgeving op de vastgoedbevaks ongeveer 700 miljoen EUR bedraagt.

Om haar groei te financieren kan de Vennootschap overigens tot nieuwe kapitaalverhogingen overgaan of partnerships aangaan.

## 11. Trends en perspectieven

---

### 11.1. Trends

De belangrijkste trends die de Vennootschap sinds het einde van boekjaar 2005/2006 beïnvloeden en die redelijkerwijze de perspectieven van de Vennootschap voor het lopende boekjaar sterk kunnen beïnvloeden, zijn :

- de evolutie van de Brusselse kantoormarkt, beschreven in punt 8.1.2.1 supra;
- de evolutie van de rentevoeten; de opwaartse trend van de kortetermijnrente (het Euribor-tarief voor drie maanden steeg van 3,33 % op 29 september 2006 naar 3,92 % op 30 maart 2007) zet zich verder door. Dit heeft een ongunstige impact op de financiële lasten (cf. punten 10.8 supra en 13.3 infra).

### 11.2. Perspectieven van Befimmo Comm.VA

De hierna ontwikkelde perspectieven werden opgesteld in het kader van onderhavige operatie.

Ze omvatten vooruitzichten voor de boekjaren vanaf 2006/2007 tot 2009/2010 voor de resultatenrekening en de geconsolideerde balans van Befimmo.

De vooruitzichten voor boekjaar 2006/2007 integreren Fedimmo vanaf 28 december 2006.

#### 11.2.1. Hypotheses

11.2.1.1. Hypotheses met betrekking tot de factoren die Befimmo niet kan beïnvloeden

- De indexeringen die worden toegepast op de huurprijzen, steunen op de vooruitzichten van het Planbureau :
  - 2006/2007 : 1,80 %;
  - 2007/2008 : 1,80 %;
  - 2008/2009 : 1,80 %;
  - 2009/2010 : 1,90 %.
- De intrestvoeten komen overeen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-koers voor drie maanden, opgesteld door drie belangrijke Belgische financiële instellingen voor de komende drie boekjaren :
  - 2006/2007 : 4,00 %;
  - 2007/2008 : 4,14 %;
  - 2008/2009 : 3,91 %;
  - 2009/2010 : 3,96 %.
- De waarde van de gebouwen in de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo schommelt volgens het hoger beschreven indexritme. Dit geldt niet voor de gebouwen met korte huurcontracten van Fedimmo (zes jaar of minder) die naar hun restwaarde evolueren.
- De financiële instrumenten in bezit van de Vennootschap worden gewaardeerd op hun marktwaarde in de IFRS-rekeningen. De perspectieven voor de evolutie van de waarde van deze instrumenten werden opgesteld door de financiële instellingen waar deze instrumenten werden verworven, op basis van de huidige marktparameters.

11.2.1.2. Hypotheses met betrekking tot de factoren die Befimmo kan beïnvloeden

11.2.1.2.1. *Onroerende hypothesen*

#### A. Algemene hypothesen

- Op basis van de bezettingshypothesen, enkel voor de Befimmo-gebouwen (en zonder de Fedimmo-gebouwen die bijna voor 100 % bezet zijn), individueel opgesteld voor elk

huurcontract, werden de volgende gemiddelde bezettingsgraden<sup>26</sup> vooruitgeschoven voor de komende boekjaren :

- 2006/2007 : 91,18 %;
- 2007/2008 : 89,96 %;
- 2008/2009 : 90,23 %;
- 2009/2010 : 95,17 %.

- Er werd geen rekening gehouden met nieuwe acquisities, behalve deze waarvan sprake in punt 8.3.3 supra.
- Alleen significante werken die een waardeverhoging voor het gebouw genereren die minstens gelijk is aan hun bedrag, worden op het actief gebracht. De herstellings- en onderhoudswerken worden geregistreerd in de resultatenrekening.
- Op basis van de huurcontracten die Befimmo heeft afgesloten (toestand op 30 april 2007), bedragen de te innen huren vóór de volgende vervaldag van het huurcontract tijdens de komende boekjaren bij benadering (zonder rekening te houden met indexering) :
  - 113,2 miljoen EUR in 2006/2007 (ongeveer 97,7 % van de begrote huurinkomsten);
  - 107,5 miljoen EUR in 2007/2008 (ongeveer 92,8 % van de begrote huurinkomsten);
  - 96,7 miljoen EUR in 2008/2009 (ongeveer 83,5 % van de begrote huurinkomsten);
  - 86,5 miljoen EUR in 2009/2010 (ongeveer 74,7 % van de begrote huurinkomsten).

#### B. Bijzondere hypothesen voor de gebouwen van Fedimmo

- Hoewel terzake geen enkele beslissing is genomen, werd de hypothese ontwikkeld dat de gebouwen die nu op korte termijn aan de Regie der Gebouwen worden verhuurd, bij het verstrijken van deze huurovereenkomst worden verkocht tegen hun expertisewaarde.
- De werkzaamheden, begroot voor een bedrag van ongeveer 50 miljoen EUR over een periode van drie jaar (renovatieprogramma 2007-2009 waarvan sprake in punt 8.3.3 supra), worden gerealiseerd voor deze bedragen en zullen vanaf hun voorlopige oplevering een met 6,5 % geïndexeerd huurrendement genereren.

#### C. Bijzondere hypothesen voor de gebouwen van Befimmo

- Het bedrag van de voor rekening genomen werken komt overeen met de bedragen van de vorige boekjaren.
- De gemeenschappelijke lasten, belastingen, onroerende voorheffing en honoraria van de zaakvoerder voor de lege oppervlakken zijn voor rekening van Befimmo.

#### 11.2.1.2.2. *Financiële hypothesen*

- De vooruitzichten voor de komende drie jaar steunen op de hypothese dat het Bod volledig wordt ingeschreven tegen de vastgestelde prijs, conform punt 4.7.1 supra, en dat de kapitaalverhoging plaatsvindt op 7 juni 2007 en een bruto-opbrengst van 255 miljoen EUR genereert, voor een netto-opbrengst, na aftrek van de kosten van de operatie, van 251,5 miljoen EUR met effect op 7 juni 2007.

Ze steunen ook op de hypothese dat de schuldratio van Befimmo tegen 30 september 2007 is teruggebracht tot ongeveer 50 % (na aanwending in de schuld van het in december betaalbare jaardividend) en dat de rating van de Vennootschap op een stabiel BBB-niveau gehandhaafd blijft. (Cf. punt 1.1.3 supra voor de impact van de rating op de financieringskosten van de Vennootschap.)

- De specifieke hypothesen voor bepaalde rubrieken van resultatenrekening en balans zijn opgenomen in punt 11.2.4 infra, gewijd aan de commentaar bij deze diverse rubrieken.

---

<sup>26</sup> Gemiddelde bezettingsgraad: deling van het bedrag van de lopende huren door het bedrag van de lopende huren, verhoogd met de geschatte huurwaarde voor de oppervlakken die niet in gebruik zijn.



### 11.2.2. Geraamde balans op 30 september

(in duizenden EUR)	2007	2008	2009	2010
Totaal actief	1.917.434	1.981.426	2.131.135	2.168.269
Goodwill	16.149	16.037	16.037	15.588
Vastgoedbeleggingen	1.824.783	1.897.574	2.052.891	2.115.677
Vorderingen financiële leasing	9.882	10.783	10.681	3.257
Beleggingen uit kas en beschikbare waarden	37.420	28.584	23.395	6.883
Andere activa	29.201	28.448	28.131	26.864
Eigen vermogen	937.182	969.829	999.719	1.039.677
Minderheidsbelangen	65.454	68.586	71.746	75.289
Totaal eigen vermogen	1.002.636	1.038.415	1.071.465	1.114.966
Financiële schuld	794.232	833.560	961.993	1.006.246
Schulden financiële leasing	70.364	58.311	45.308	0
Andere verplichtingen	50.202	51.140	52.369	47.057
Totaal verplichtingen	914.798	943.011	1.059.670	1.053.303
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.917.434	1.981.426	2.131.135	2.168.269
Schuldratio (%)	47,71 %	47,59 %	49,72 %	48,58 %

### 11.2.3. Geraamde resultatenrekening op 30 september

(in duizenden EUR)	2007	2008	2009	2010
I. (+) Huurinkomsten	104.233	112.990	118.496	129.197
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-300	-300	-300	-300
Netto huurresultaat	103.933	112.690	118.196	128.897
(+/-) Netto vastgoedkosten	-6.693	-8.480	-5.809	-6.966
Operationeel vastgoedresultaat	97.240	104.210	112.387	121.931
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-8.531	-9.223	-9.737	-10.344
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	88.709	94.988	102.650	111.587
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.252	-	-	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.617	27.672	28.702	34.941
Operationeel resultaat	116.577	122.660	131.351	146.527
(+/-) Financieel resultaat	-37.189	-38.052	-38.568	-41.293
Resultaat vóór belastingen	79.388	84.608	92.783	105.234
(+/-) Belastingen	-680	-694	-707	-722
Nettoresultaat	78.708	83.914	92.076	104.512
Nettoresultaat – groepsaandeel	75.467	79.889	87.866	99.904
Nettoresultaat – minderheidsbelangen	3.241	4.025	4.210	4.608
Netto cashflow per Aandeel – aandeelhouders van de groep <sup>27</sup>	4,65	4,23	4,68	5,19

### 11.2.4. Commentaar

#### 11.2.4.1. Resultatenrekening

De boekjaren beginnen op 1 oktober en sluiten op 30 september. Boekjaar 2007 in het model omvat twaalf maanden Befimmo en negen maanden en vier dagen Fedimmo (dat werd opgericht op 28 december 2006).

<sup>27</sup> De gegevens per Aandeel kunnen evolueren volgens de Uitgifteprijs en het aantal uitgegeven Aandelen.

De resultatenrekening omvat de volgende rubrieken :

- Huurinkomsten en netto vastgoedkosten

Deze inkomsten en kosten worden voor elk onroerend goed afzonderlijk geraamd, afhankelijk van de lopende contracten voor de huren en voor de huurkosten (verzekeringscontracten, totale waarborg, enz.). De andere vastgoedkosten worden geraamd op basis van de ervaring van Befimmo en van zijn zaakvoerder (Fortis Real Estate Property Management NV) met beheer en onderhoud van een vastgoedpatrimonium. De hypothesen aangaande herverhuring aan het einde van het huurcontract werden conform de marktpraktijken opgesteld. Deze hebben ook een effect op de raming van de commissies die aan agentschappen worden betaald voor deze herverhuringen. Deze commissies worden eveneens meegerekend in de niet-recurrente vastgoedkosten van de Vennootschap.

De som van deze rubrieken huurinkomsten en vastgoedkosten vormt de nettobijdrage van het vastgoed, dat wil zeggen de nettocashflow die de vastgoedportefeuille van de Vennootschap genereert.

- Algemene kosten van de Vennootschap

Deze kosten worden geval per geval geraamd voor boekjaar 2006/2007, op basis van de cijfers van de vorige boekjaren en de recente en verwachte ontwikkelingen van de Vennootschap. Ze worden met 2 % geïndexeerd voor de latere boekjaren. De personeelskosten wijzigen volgens een ritme dat coherent is met de ontwikkelingen van vorige boekjaren, voorts rekening houdend met de verwachte ontwikkelingen aangaande de grootte van het interne team van de Vennootschap.

- Honoraria

In deze rubriek zijn de honoraria opgenomen van adviseurs zoals advocaten, fiscale experts en consultants, evenals de honoraria van de commissaris voor audit- en consultancyprestaties.

- Algemene kosten

Deze kosten omvatten de huren en vastgoedkosten van de Vennootschap op basis van de lopende contracten, evenals alle andere werkingskosten zoals informatica-onderhoudsdiensten, inrichtings- en onderhoudskosten voor (niet-geactiveerde) kantoren, telefonie, kantooruitrusting enz.

- Personeelskosten

Als gevolg van de acquisitie van Fedimmo zal het team in de loop van boekjaar 2006/2007 worden uitgebreid van 21 naar 31 personen.

- Kosten verbonden met het statuut van vastgoedbevak

Het gaat hier om trimestriële vastgoedexpertisekosten voor Befimmo en Fedimmo, evenals alle kosten aangaande verplichtingen die verbonden zijn met het statuut van vastgoedbevak, zoals kosten voor financiële communicatie en publicatie en kosten voor coterings (Euronext) en notering.

- Vergoeding van de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak

Befimmo NV ontvangt als Zaakvoerder jaarlijks een vergoeding die overeenstemt met 2,04 % van het bedrag van de geconsolideerde winst van het boekjaar vóór belastingen (met toepassing van de Belgische boekhoudnormen).

- Kosten voor projectstudie

Er is voorzien in een jaarlijks budget voor studiekosten voor nieuwe investerings- en desinvesteringprojecten, zowel binnen Befimmo als binnen Fedimmo. Dit budget wordt meestal gebruikt in de vorm van kosten voor advocaten, fiscale experts, *due diligence* of agentschapscommissies in het kader van juridische, fiscale, financiële en technische analyses van vastgoedprojecten.

- Financieel resultaat

Bij de berekening van deze kosten wordt voor de geraamde financiële schuld gewerkt met de rentevoethypothesen, beschreven in punt 11.2.1.1 supra, verhoogd met een marge :

- de renteopbrengsten of -kosten op de afgeleide instrumenten van de Vennootschap;
- de andere financiële resultaten omvatten vooral de commissies en andere kosten voor diensten die de banken aan de Vennootschap factureren (zoals kosten voor distributie van coupons, reserveringscommissies op kredietopeningen, enz.). Ze omvatten eveneens de herwaardering van de certificaten en afgeleide financiële instrumenten van de Vennootschap.

Voor Fedimmo omvat het financieel resultaat vooral de renteopbrengsten en -kosten (tegen impliciete tarieven), berekend op de vorderingen en schulden voor financiële leasing van de Vennootschap (gebouw Wandrestraat en erfpacht op WTC Toren III). Financiële opbrengsten en kosten worden voorts berekend op de uitstaande bedragen van deposito's en bilaterale kredietlijnen die de Vennootschap afsluit, afhankelijk van een tekort, respectievelijk een teveel aan kas van de Vennootschap.

- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Het resultaat dat in deze rubriek wordt genoteerd, betreft uitsluitend de meerwaarden of minderwaarden, gerealiseerd bij overdracht uit de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Het is belangrijk te noteren dat deze meerwaarden of minderwaarden bij Fedimmo niet dezelfde waarde hebben in BGAAP en IFRS, gezien het verschil in boekhoudkundige verwerking van vastgoed in beide stelsels (waarde 'akte in handen' in BGAAP; reële waarde in IFRS). De berekening op basis van BGAAP wordt gebruikt om de belastbare basis van Fedimmo te bepalen.

- Belastingen

Aangezien de belastbare basis van Fedimmo elk jaar nul is (door het gecombineerde effect van afschrijvingen op vastgoed en notionele intresten op eigen kapitaal van de vennootschap), betreffen de belastingen in deze rubriek de heffing op Befimmo op zijn niet-erkende uitgaven, vooral op gewestelijke belasting die niet meer aftrekbaar is.

#### 11.2.4.2. Balans

- Goodwill

Het saldo van deze rubriek komt voort uit de consolidatie van Fedimmo met Befimmo, en vertolkt het positieve verschil tussen de prijs die Befimmo heeft betaald voor 90 % van de aandelen van Fedimmo, en de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen van Fedimmo op het moment van de acquisitie ervan. Deze boeking van het verschil in goodwill wordt verplicht door norm 3 van IFRS over de hergroeperingen van ondernemingen.

- Vastgoedbeleggingen

Deze rubriek toont de geconsolideerde vastgoedportefeuille, gewaardeerd conform de principes die IAS 40 oplegt. Deze boekhoudnorm voorziet in de boeking van vastgoed volgens de reële waarde, namelijk de waarde 'akte in handen', verminderd met een forfaitair percentage registratierechten, gelijk aan 2,5 % voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en 10 % of 12,5 % voor vastgoed met een lagere waarde, afhankelijk van de ligging in Vlaanderen of in Wallonië en Brussels Gewest.

- Vorderingen financiële leasing

In deze rubriek zijn opgenomen : de erfpachtvergoeding die aan de Vennootschap verschuldigd is voor het terrein van WTC Toren III, het erfpachtcontract dat in 2068 verstrijkt maar dat vanaf april 2010 kan worden opgezegd, en de vordering aangaande het gebouw in de Wandrestraat, waarbij het langetermijnhuurcontract het voorwerp is, conform de voorschriften van IAS 17, van een opname in de boekhouding als vorderingen op financiële leasing.

- Beleggingen uit kas en beschikbare waarden

Het gaat voornamelijk om de overtollige liquiditeiten in handen van Fedimmo dat het voorwerp is van termijndeposito's of intragroepelingen. Befimmo van zijn kant heeft structureel schulden en beschikt dus slechts zeer tijdelijk over kasoverschotten.

- Andere activa

Deze rubriek bevat vooral de handels- en fiscale vorderingen, afgeleide financiële instrumenten, vastgoedcertificaten en alle andere activa van de Vennootschap.

- Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Befimmo schommelt volgens besteding van het overgedragen resultaat (groepsaandeel) dat de Vennootschap jaarlijks genereert, de directe verrekening van variaties op de intrinsieke waarde van de instrumenten voor financiële indekking evenals de kapitaalvermeerdering die de Vennootschap tijdens boekjaar 2006/2007 zal realiseren.

- Minderheidsbelangen

Deze rubriek beschrijft de minderheidsparticipaties van de FPIM en van Sopima NV in Fedimmo. Het gaat om de initiële valorisering van de reële waarde van de participatie op het moment van oprichting van de vennootschap, vervolgens beïnvloed door het resultaat (minderheidsaandeel) dat de Vennootschap jaarlijks genereert.

- Financiële schuld

Als gevolg van de acquisitie van Fedimmo is de totale schuld van Befimmo zeer sterk toegenomen tot ongeveer 1 miljard EUR. De kapitaalverhoging moet het mogelijk maken deze schuld te verminderen met een bedrag van ongeveer 250 miljoen EUR.

De geconsolideerde schuld is momenteel als volgt gestructureerd :

- Op lange termijn :

- o gesyndiceerd krediet 2006 met een duur van zes jaar (350 miljoen EUR, vervaldag in maart 2012), waarvan 300 miljoen EUR dient als back-uplijn voor het *commercial paper*-programma;
- o herfinanciering op lange termijn, in 2007 te organiseren (500 miljoen EUR, duur van minstens vijf jaar). Dit krediet dient gedeeltelijk als back-uplijn voor de verhoging van het *commercial paper*-programma (100 miljoen EUR), en zal voorts voor het noodzakelijke bedrag worden gebruikt voor de herfinanciering van het overbruggingskrediet dat op 28 december 2007 vervalt;
- o kredieten met vaste rentevoet (vooral de financiering van het Poelaertgebouw);

- Op korte termijn :

- o *commercial paper* : programma van 300 miljoen EUR, tijdens boekjaar 2006/2007 verhoogd tot 400 miljoen EUR;
- o bilaterale kredietlijnen voor een totaal van 150 miljoen EUR;
- o overbruggingskrediet : bilaterale lijn van 600 miljoen EUR (vervolgens verminderd tot 575,6 miljoen EUR) die vervalt op 28 december 2007.

Om het rentevoetrisico op zijn financiële schuld tegen vlottende rente te beperken, heeft Befimmo diverse financiële instrumenten verworven. Voor de IAS 39-norm voor financiële instrumenten gelden deze als indekkingsinstrumenten (CAP en twin CAP) en als speculatieve instrumenten (*IRS callable*). De kenmerken van deze instrumenten worden beschreven in punt 13.4 infra. Aangaande de *IRS callable* is het belangrijk te weten dat, vermits de bank-tegenpartij de optie heeft het contract in maart 2009 zonder kosten op te zeggen, dit instrument niet als indekkingsinstrument volgens de norm IAS 39 kan worden beschouwd.

- Schulden financiële leasing

Deze rubriek omvat de schuld voor financiële leasing van de constructies van het gebouw WTC Toren III die resulteert uit het contract voor erfpacht op de constructies dat verstrijkt in 2012. Fedimmo heeft echter de mogelijkheid het erfpachtcontract op de terreinen vanaf april 2010 op te zeggen. (cf. punt 8.2.4.1 supra).

- Andere verplichtingen

Deze rubriek registreert de andere schulden die de Vennootschap is aangegaan, zoals handels- en fiscale schulden of vooraf geïnde huurbedragen die werden overgedragen via een overlopende rekening (halfjaarlijkse huren, geïnd op 30 september, waarvan de helft betrekking heeft op het kwartaal dat loopt van 1 oktober tot 31 december).

### **11.2.5. Verslag van de onafhankelijke wettelijke controleur over het onderzoek van de ramingen**

#### **" VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE BEDRIJFSREVISOR AAN DE ZAAKVOERDER VAN BEFIMMO Comm.VA OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RAMINGEN VAN BEFIMMO Comm.VA VOOR DE BOEKJAREN 2006/2007 TOT 2009/2010**

*Wij zijn overgegaan tot een onderzoek van de geconsolideerde financiële ramingen van Befimmo Comm.VA zoals opgenomen in hoofdstuk 11 van de prospectus voor het openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen Befimmo Comm.VA in het kader van een kapitaalverhoging in contant geld, met voorkeurrecht, ten belope van € 255.000.000 ("de Prospectus"). Deze ramingen omvatten, voor de boekjaren 2006/2007 tot 2009/2010, de geconsolideerde resultatenrekening en balans van Befimmo Comm.VA.*

#### **Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder**

*De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke veronderstellingen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004 met betrekking tot ramingen.*

#### **Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke bedrijfsrevisor**

*Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over deze ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n° 809/2004.*

*Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd in overeenstemming met de internationale norm van toepassing op controleopdrachten op geraamde financiële informatie, uitgevaardigd door de International Federation of Accountants (ISAE 3400). Deze norm vereist dat wij ons onderzoek plannen en uitvoeren teneinde redelijke zekerheid te verkrijgen dat de geraamde financiële staten geen belangrijke onjuistheden bevatten. Een beperkt nazicht van financiële ramingen bestaat voornamelijk uit een globale analyse van de vooruitzichten en uit gesprekken met de directie van de Vennootschap. Een beperkt nazicht, dat aanzienlijk minder uitgebreid is dan een audit uitgevoerd teneinde financiële informatie te attesteren, laat ons niet toe de financiële ramingen te attesteren. Bovendien wensen wij de aandacht te vestigen op het feit dat de historische financiële informatie van Befimmo Comm.VA en Fedimmo NV, die één van de uitgangspunten vormt voor het opstellen van de geconsolideerde financiële ramingen, niet door ons werd geauditeerd. In geen enkel geval nemen wij enige verantwoordelijkheid aangaande deze historische financiële informatie.*

#### **Oordeel**

*De conclusies betreffende ons onderzoek, zijn de volgende :*

- *Ons beperkt nazicht heeft geen elementen aan het licht gebracht die belangrijke aanpassingen aan de gebruikte veronderstellingen vereisen opdat deze een redelijke basis zouden vormen voor het opstellen van de ramingen.*
- *De financiële ramingen, opgenomen in hoofdstuk 11 van de Prospectus, zijn naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen.*
- *De boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen is in overeenstemming met de waarderingsregels van Befimmo Comm.VA.*

*Wij vestigen de aandacht op het feit dat de werkelijke geconsolideerde resultaten van Befimmo Comm.VA kunnen verschillen van deze opgenomen in de financiële ramingen, in functie van het al dan niet realiseren van de gebruikte veronderstellingen en van de vooropgestelde gebeurtenissen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.*

*Ons verslag is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het openbaar bod in België tot inschrijving op nieuwe aandelen Befimmo Comm.VA en van de uitgifte van aandelen zoals opgenomen in de Prospectus. Ons verslag is niet toepasselijk voor andere markten dan deze opgenomen in de Prospectus en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden of in andere omstandigheden dan deze van de Prospectus.*

*Brussel, 8 mei 2007*

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Vertegenwoordigd door*

*Christel Weymeersch  
Vennoot "*

## **12. Belangrijkste aandeelhouders**

---

### **12.1. Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Befimmo Comm.VA op redactiedatum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen**

De enige transparantieverklaringen die de Vennootschap heeft ontvangen, gaan uit van Fortis Insurance Belgium NV en van de hiermee verbonden bedrijven. Op 10 februari 2005 hebben zij 1.590.434 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, of 16,24 % van het totale aantal Bestaande Aandelen.

### **12.2. Stemrecht van de aandeelhouders**

Elk Aandeel levert een stem op. De hoofdaandeelhouders van de Vennootschap hebben geen preferente stemrechten.

### **12.3. Controle uitgeoefend op Befimmo Comm.VA**

Befimmo Comm.VA wordt gecontroleerd door zijn Zaakvoerder, Befimmo NV, zelf gecontroleerd door Fortis Real Estate Asset Management NV. (We verwijzen hiervoor naar punt 6.2.11 supra.)

Er dient echter op gewezen worden :

- dat de Vennootschap – in haar hoedanigheid van Vastgoedbevak – moet worden beheerd in het exclusieve belang van al haar aandeelhouders;
- dat de raad van bestuur van Befimmo NV – zoals vermeld in punt 6.2.2.1 supra – momenteel uit tien leden bestaat, waarvan de meerderheid niet verbonden is met de Promotor, en waarvan zes leden onafhankelijke bestuurders zijn;
- dat Befimmo – zoals vermeld in punt 6.1.2 supra – vanuit een transparantiebekommernis de procedure zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen volgt op het vlak van belangenconflicten wanneer een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van Befimmo Comm.VA; deze preventieve regels voor belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in punt 6.1.2. supra.
- dat Befimmo NV het Corporate Governance Charter van Befimmo Comm.VA onderschrijft.

Voor het overige wordt er bij weten van Befimmo geen andere controle uitgeoefend dan die volgt uit het hoger beschreven bezit van Aandelen.

### **12.4. Controlewijziging**

Befimmo is niet op de hoogte van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

Het Corporate Governance Charter van Befimmo bepaalt dat bij directe of indirecte overdracht (verkoop, inbreng enz.), volledig of gedeeltelijk, van de aandelen Befimmo NV aan een derde, bij opening van het kapitaal van Befimmo NV voor een derde, bij reorganisatie van Befimmo NV of bij elke andere operatie die een directe of indirecte controlewijziging van Befimmo NV beoogt of teweegbrengt, de Promotor vooraf de CBFA informeert over bedoelde operatie en zich ervan zal vergewissen dat deze geen gevolg heeft voor de erkenning van de Vastgoedbevak.

Daarnaast meldt hij de raad van bestuur van Befimmo NV de start van gesprekken met deze derde, diens identiteit en plannen, evenals de beoogde operatie, en zal hij de raad op de hoogte houden van het verloop van de onderhandelingen. Indien deze derde een stabiel bod lanceert, zal de Promotor dit melden aan de raad van bestuur van Befimmo NV, met kopie van bod en voorwaarden (inclusief de aan Befimmo NV toegeschreven waarde en de voorwaarden voor elke verbonden operatie aangaande de aandelen Befimmo NV). De raad van bestuur van Befimmo NV kan zich binnen de drie maanden na deze kennisgeving verzetten tegen de beoogde operatie voor zover deze Befimmo-aandelen betreft, zonder zijn beslissing te moeten toelichten, weliswaar op voorwaarde dat hij de Promotor tegelijk een koper voorstelt voor de Befimmo-aandelen die direct of indirect betrokken zijn bij de beoogde operatie :

- bij verkoop van aandelen Befimmo NV : tegen dezelfde prijs en voorwaarden die met de derde waren overeengekomen;

- bij een andere operatie : tegen een prijs die overeenstemt met de eerder geciteerde waarde, en substantieel dezelfde voorwaarden als overeengekomen met de derde, voor zover deze voorwaarden toepasbaar zijn, *mutatis mutandis*, met wat toepasselijk zou zijn bij een verkoop.

Deze procedure geldt niet bij een operatie met een persoon die met de Promotor verbonden is, of bij een directe of indirecte controlewijziging op Befimmo NV die uitsluitend voortvloeit uit een directe of indirecte controlewijziging op Fortis Real Estate NV.

In elke hypothese, zowel bij een operatie met derden als een operatie met een met de Promotor verbonden vennootschap :

- (i) voormelde clause moet worden aangepast opdat Befimmo Comm.VA vergelijkbare rechten krijgt;
- (ii) de cessionaris zal het Corporate Governance Charter van de Vennootschap moeten onderschrijven;
- (iii) de uitstappende Promotor moet letten op naleving van de punten (i) en (ii) en al het nodige doen om de best mogelijke overgang te garanderen.



## **13. Belangrijke contracten**

---

### **13.1. Erfpachtovereenkomsten**

Van sommige gebouwen in zijn portefeuille is Befimmo geen volle eigenaar maar titularis van het residuaire recht van eigendom op het terrein of erfpacht.

We verwijzen in dit verband naar punt 8.2.4 supra.

### **13.2. Huurcontracten door Befimmo afgesloten als verhuurder**

#### **13.2.1. Belangrijkste kenmerken**

De belangrijkste kenmerken van elk huurcontract (type huur, type gebruiker, enz.) aangaande de door Befimmo verhuurde gebouwen zijn vermeld in punt 8.2.10 supra.

De huurbedragen zijn per type gebruiker en per sector vermeld in punt 8.2.7 hoger.

#### **13.2.2. Typehuurcontract van Befimmo Comm.VA**

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo Comm.VA (de gebouwen van Fedimmo niet meegerekend) worden verhuurd volgens een typehuurcontract, met een duur van meestal negen jaar en met, afhankelijk van het geval, mogelijkheden voor eventuele 'breaks' na afloop van het derde en het zesde jaar, mits kennisgeving van opzegging zes maanden vóór vervaldag.

De huurcontracten zijn niet opzegbaar buiten deze tussentijdse vervaldagen en kunnen niet stilzwijgend worden verlengd.

De huurgelden zijn meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van het huurcontract.

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle echt aangerekende kosten.

Belastingen, taksen en onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.

Om te garanderen dat zij de verplichtingen vervullen die hen uit hoofde van het huurcontract toekomen, leveren de huurders (behalve de Belgische Staat) meestal een huurwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Een expert stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op wanneer de huurders hun intrek nemen. Aan het eind van het huurcontract herstellen de huurders de ruimtes in de oorspronkelijke staat, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt. De huurders zijn een vergoeding verschuldigd die het bedrag van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurcontract niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Befimmo akkoord gaat met overdracht van een huurcontract, blijven cedent en cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

#### **13.2.3. Typehuurcontract van Fedimmo**

Voor de gebouwen van Fedimmo die aan de Belgische Staat worden verhuurd, wordt een typehuurcontract gebruikt.

De huurcontracten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen, en zijn meestal opgesteld voor een langere termijn. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór verstrijken van de termijn, worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van het contract.

De halfjaarlijkse huurgelden zijn betaalbaar in dat halfjaar en kennen een jaarlijkse indexering.

Verhuurkosten worden via de bijzondere voorwaarden doorgerekend aan de huurder; belastingen en taksen zijn exclusief ten laste van de huurder.

Twee experts – de ene benoemd door de huurggever, de andere door de huurder – stellen een plaatsbeschrijving op bij de ingebruikname en bij het verlaten van de ruimtes, teneinde de vergoeding voor huurschade te bepalen die de huurder de huurggever verschuldigd is.

De Belgische Staat is als huurder niet gehouden een huurwaarborg te leveren. Indien het huurcontract wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter een huurwaarborg worden samengesteld.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurggever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuuring of overdracht van het huurcontract, blijven de huurder en de onderverhuurder of cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van het huurcontract verschuldigd.

De verantwoordelijkheid voor bewaking van het gebouw en bescherming van gehuurde ruimtes ligt bij de huurder.

Het typehuurcontract voorziet in de verbintenis vanwege de verhuurder (Fedimmo) om binnen de drie jaar werkzaamheden voor de wederinstaatstelling uit te voeren (opgesomd in een specifieke bijlage bij elk huurcontract) en, correlatief voor al deze werken, in een verhoging van de huurprijs (eveneens gepreciseerd in deze bijlage), verschuldigd door de huurder (de Belgische Staat). De verhoging van de huur voor elke rubriek binnen de werkzaamhedenlijst wordt berekend volgens een regel van drie en wordt toegepast bij de realisatie van elke afzonderlijke rubriek van deze werkzaamheden.

Fedimmo heeft zich ertoe verbonden om in de gebouwen die aan de Belgische Staat worden verhuurd, werken uit te voeren voor een budget van omstreeks 50 miljoen EU, gespreid over een periode van drie jaar (renovatieprogramma 2007-2009).

De huurcontracten worden geregistreerd.

#### **13.2.4. Aannemingscontracten**

De belangrijkste investeringen die Befimmo overweegt wat werken betreft, zijn beschreven in punt 8.3.3 supra.

### **13.3. Financieringscontracten**

#### **13.3.1. Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 30 maart 2006**

- Aard : *Revolving Facility Agreement*;
- *Mandated Lead Arrangers* : ING Bank NV en Fortis Bank NV (met Dexia Bank België als co-arranger);
- Bedrag : 350 miljoen EUR;
- Agent : Fortis Bank NV;
- Duur : 30 maart 2006 – 28 maart 2012;
- Uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 50 miljoen EUR, waarvan 10 miljoen EUR bij Fortis Bank NV.

#### **13.3.2. Overeenkomst voor overbruggingskrediet van 21 december 2006**

- Agent en *Mandated Lead Arranger* : Lloyds TSB Bank Plc;
- Aard : *Term Loan Facility Agreement*;
- Bedrag : 600 miljoen EUR (later verminderd tot 575,6 miljoen EUR);

- Duur : een jaar;
- Uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 575,6 miljoen EUR.

### **13.3.3. Bilaterale kredietlijnen**

- met ING België NV : voorschot voor een bedrag van 100 miljoen EUR; uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 66 miljoen EUR;
- met Dexia Bank België NV : voorschot voor een bedrag van 50 miljoen EUR; uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 18 miljoen EUR.

### **13.3.4. Andere leningen met vaste intrest**

Op 31 december waren voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR leningen met vaste intrest afgesloten bij verschillende banken :

- Fortis Bank NV;
- Dexia Bank België NV;
- KBC NV.

Het uitstaand bedrag op 31 maart 2007 liep op tot 14,2 miljoen EUR, waarvan 10,9 miljoen EUR voor de lening die bij Fortis Bank NV werd afgesloten.

### **13.3.5. Commercial paper**

- Gemeenschappelijk programma Dexia Bank België NV – Fortis Bank NV : 200 miljoen EUR; uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 191 miljoen EUR.
- Programma KBC NV : 100 miljoen EUR; uitstaand bedrag op 31 maart 2007 : 100 miljoen EUR.

### **13.3.6. Raamakkoord voor intra-groeplening tussen Fedimmo en Befimmo**

Fedimmo en Befimmo staan op het punt om een raamakkoord te sluiten waardoor Fedimmo voor vijf jaar een kredietlijn opent ten behoeve van Befimmo. Elk gebruik hiervan is afhankelijk van het akkoord van beide partijen. Dit akkoord zal worden gesloten tegen marktvoorwaarden.

## **13.4. Contracten voor indekkingsinstrumenten**

Befimmo heeft verscheidene indekkingsinstrumenten ingevoerd om 50 % tot 75 % van de totale schuld van de Vennootschap te dekken over drie tot vijf jaar; doelstelling is een bescherming te hebben tegen een significante stijging van de rentes boven een bepaald niveau. Op 31 maart 2007 was het renterisico voor de schulden met variabele intrestvoet van de Vennootschap gedekt tot 568 miljoen EUR, via :

- een CAP-optie, afgesloten met Fortis Bank NV, met een uitoefeningskoers van 5 % voor een notioneel bedrag van 368 miljoen EUR, van 30 juni 2006 tot 31 december 2008;
- een callable IRS (in maart 2009) met Fortis Bank NV, met een koers van 3,73 % voor een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR (kostenloze dekking), die de periode van maart 2007 tot maart 2012 dekt. We verwijzen in dit verband naar punt 11.2.4.2 infra, rubriek 'Schuld op lange termijn', meer bepaald voor wat betreft de optie die de bank-tegenpartij heeft om dit instrument in maart 2009 op te zeggen en de boekhoudkundige verwerking van dit instrument.

Verder heeft de Vennootschap met Dexia Bank België NV, ING België NV en KBC NV Twin CAP-opties met een uitoefeningskoers van 3,5 % tot 5 % voor een notioneel bedrag van 400 miljoen EUR (respectievelijk 200, 150 en 50 miljoen EUR) voor de periode van 1 januari 2009 tot 31 december 2011. Deze opties waarborgen de kredietnemer dat de interestvoet die hij zal moeten betalen, maximaal 3,5 % zal bedragen voor zover de Euribor-interestvoeten op één maand en drie maand niet hoger liggen dan 5 %. Indien de rentevoeten boven 5 % zouden stijgen, zou de toepasselijke rentevoet op dit niveau geplafonneerd worden.

## **13.5. Schuldoverdrachtcontract van 13 mei 2004**

Op 19 december 2003 kocht Befimmo het Poelaertgebouw, Poelaertplein 2-3-4 in 1000 Brussel. Dit gebouw werd verhuurd aan de Regie der Gebouwen.

Deze aankoop werd gefinancierd door overdracht aan ING België NV, op 13 mei 2004, van toekomstige betaalbare huurvorderingen voor de komende 18 jaar, voor een bedrag van

33.838.665,33 EUR. De overdrachtovereenkomst voorziet in claims tegen de cedent bij laattijdige betaling door de huurder.

Het gebouw kan niet worden overgedragen zonder voorafgaand akkoord van ING België NV.

### **13.6. Servicecontracten**

We verwijzen naar hoofdstuk 9 supra.

## **14. Transacties met verbonden partijen**

---

### **14.1. Transacties met de Promotor**

Het Corporate Governance Charter van Befimmo bevat enkele verbintenissen in hoofde van de Promotor :

- de Promotor aanvaardt om niet op te treden als promotor voor een andere vastgoedbevak die concurreert met Befimmo, volgens de voorwaarden in het Charter;
- het Charter legt hem bij controlewijziging van Befimmo NV verplichtingen op, beschreven in punt 12.4 supra.

Bij de aanvaarding van het Corporate Governance Charter werd artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft akte genomen van het unilaterale karakter van de verbintenissen van de Promotor en van de onmogelijkheid de financiële gevolgen te berekenen van deze verbintenissen van de Promotor tegenover de Vennootschap, en heeft besloten dat deze verbintenissen in het voordeel van de Vennootschap en haar aandeelhouders zijn.

### **14.2. Transacties met vennootschappen die verbonden zijn met de Promotor of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben**

Befimmo heeft, tegen marktvoorwaarden, een niet-exclusief raamakkoord gesloten met Fortis Real Estate Property Management NV (verbonden met zijn Promotor) voor het beheer van zijn onroerende activa. Dit akkoord betreft bijna alle gebouwen in de portefeuille van Befimmo (de gebouwen van Fedimmo niet inbegrepen). We verwijzen naar punt 9.1.1 supra. Voor het boekjaar dat op 30 september 2006 werd afgesloten, is Befimmo aan Fortis Real Estate Property Management NV een bedrag verschuldigd van 331.833 EUR excl. BTW (zonder rekening te houden met het bedrag dat wordt afgewenteld op de huurders).

Befimmo heeft, tegen marktvoorwaarden, diverse overeenkomsten gesloten met Fortis Bank NV. Deze overeenkomsten zijn vermeld in hoofdstuk 13 supra. De bedragen die op 31 maart 2007 aan Fortis Bank NV verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomsten, zijn vermeld in punt 13.3 supra.

Voor zover er behoefte aan is, wordt ook gepreciseerd dat Befimmo heeft ondertekend :

- tijdens het boekjaar dat op 30 september 2005 werd afgesloten :
  - een contract met Fortis Bank NV voor het vruchtgebruik van 20 parkeerplaatsen in het gebouw Central Gate (vroeger Shell Building);
  - een aanhangsel aangaande de verhoging van de oppervlakte in gebruik door Alpha Crédit SA, filiaal voor 100 % van Fortis Bank NV, in het gebouw Central Gate (1.913 m<sup>2</sup> kantoren);
  - een akkoord met Fortis Bank NV, huurder van Waterloo Office Park A, over de verlenging van het bestaande huurcontract tegen nieuwe voorwaarden die overeenstemmen met de huurbedragen die gelden in de rand (999 m<sup>2</sup> kantoren).
- tijdens het boekjaar dat op 30 september 2006 werd afgesloten :
  - verscheidene huurcontracten in het gebouw Central Gate (vroeger Shell Building), zoals :
    - een huurcontract met Alpha Crédit SA, voor 100% filiaal van Fortis Bank NV, voor de huur van kantoorruimte op de 1e, 2e en 3e verdieping van dit gebouw, en van parkeerplaatsen;
    - een huurcontract met FB Brokerage SA, filiaal van groep Fortis, voor de huur van kantoorruimte op de 3e verdieping van het genoemde gebouw, en van parkeerplaatsen;
    - een huurcontract met Fortis Real Estate Group Asset Management NV, filiaal van groep Fortis, voor de huur van kantoorruimte op de 6e verdieping van het genoemde gebouw, en van parkeerplaatsen;
  - in het gebouw Waterloo Office Park A, een huurcontract met Fortis Bank NV, voor kantoorruimte op de gelijkvloerse en 1e verdieping, en voor parkeerruimte in de kelderverdieping;

- in het gebouw aan de Schuman-rotonde 11, een huurcontract met Fortis Bank NV voor de huur van kantoorruimte op de 1e verdieping.

Deze verschillende huurcontracten werden tegen de marktvoorwaarden afgesloten. Voor het boekjaar per 30 september 2006 heeft Befimmo huurgelden uit hoofde van deze contracten voor 1,3 miljoen EUR geïnd.

### **14.3. Transacties met bedrijven, verbonden met de bestuurders**

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2004, verlengde Befimmo Comm.VA het huurcontract met Buelens Real Estate NV (vennootschap verbonden met dhr. Gustaaf Buelens, bestuurder van zijn Zaakvoerder) (842 m<sup>2</sup> kantoren in Fountain Plaza, Zaventem), tegen de marktvoorwaarden.

### **14.4. Transacties met Fedimmo**

#### **14.4.1. Bijstandsakkoord en kostenassociatie**

In afwachting van de vorming van een team dat zich specifiek op Fedimmo toelegt, staat Befimmo op het punt om met Fedimmo een bijstandsakkoord te tekenen voor de forfaitaire prijs van 150.000 EUR (te verhogen met de eventueel verschuldigde BTW) voor een eerste periode van drie maanden (die ingaat op 1 januari 2007). Voor de periode vanaf 1 april 2007 werd beslist om een kostenassociatie te vormen.

#### **14.4.2. Huurovereenkomst**

Befimmo heeft als verhuurder een huurcontract gesloten met Fedimmo, als huurder, aangaande kantoren en parkeerplaats in het Goemaeregebouw, Waversesteenweg 1945 in 1160 Brussel waar zijn maatschappelijke zetel gevestigd is.

#### **14.4.3. Raamakkoord voor intra-groeplening**

We verwijzen naar punt 13.3.6 supra.

## 15. De aandelenkoers

De beleidslijn van Befimmo is 12 jaar lang strikt gericht geweest op het creëren van waarde voor zijn aandeelhouders. Wie vanaf het begin zijn vertrouwen stelde in deze vastgoedbevak, door in 1995 in te tekenen op het openbare verkoop aanbod tegen de prijs van 1.995 BEF (49,45 EUR), strijkt vandaag een jaarlijkse totale *netto return* van 10,61 op<sup>28</sup>. Wie daarentegen intekende op het openbare verkoop aanbod van september 1997, tegen de prijs van 2.130 BEF (52,80 EUR), bereikt een totale *netto return* van 11,15 %<sup>29</sup>. Tot op redactiedatum van dit Prospectus is de beurskoers nagenoeg nooit lager geweest dan de uitgifteprijs<sup>30</sup>.

De prestaties uit het verleden houden echter geenszins beloften in voor de prestaties in de toekomst en vormen derhalve geen enkele waarborg voor die toekomstige prestaties. De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 van onderhavig Prospectus en vooral in punten 1.2.4 en 1.2.5.

### 15.1. Gegevens per Aandeel

Befimmo maakt deel uit van compartiment B van de Eurolist en is opgenomen in de indexen Next 150 en Next Prime van Euronext, de index Bel Mid van Euronext Brussels, evenals EPRA en GPR250.

	<b>30.09.2004 (BGAAP) 12 maanden</b>	<b>30.09.2005 (IFRS) 12 maanden</b>	<b>31.03.2006 (IFRS) 6 maanden</b>	<b>30.09.2006 (IFRS) 12 maanden</b>	<b>31.03.2007<sup>31</sup> (IFRS) 6 maanden</b>
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227	9.794.227	9.794.227	9.794.227
Beurskoers					
Hoogste	77,45	88,50	87,70	91,65	97,81
Laagste	67,65	73,00	74,40	74,40	83,55
Sluiting	76,50	87,50	82,75	90,00	97,60
Herschatte nettoactiefwaarde per Aandeel	61,65	65,48	63,92	67,41	68,11
Return per Aandeel	4,88	6,62	7,12	6,73	9,11
Return <sup>32</sup> (%)	7,9 %	11,25 %	11,56 %	11,09 %	14,25 %
Nettocashflow per Aandeel	5,36	6,48 <sup>33</sup>	2,42	4,84	2,68
Résultat net par Action	4,48	6,62	3,23	6,74	5,42
Uitkeringspercentage (%)	91 %	90 % <sup>34</sup>	-	103 %	-
Brutodividend	4,62	4,80	-	4,92	-
Brutorendement <sup>35</sup> (%)	6,04 %	5,49 %	-	5,47 %	-
Nettodividend	3,93	4,08	-	4,18	-

<sup>28</sup> Interne rendementsvoet [Internal rate of return (IRR)] – berekend op basis van een hypothetische 'exit'-beurskoers van 90 EUR in maart 2007, rekening houdend met het jaarlijks geïnde nettodividend.

<sup>29</sup> Interne rendementsvoet [Internal rate of return (IRR)] – berekend op basis van een hypothetische 'exit'-beurskoers van 90 EUR in maart 2007, rekening houdend met het jaarlijks geïnde nettodividend.

<sup>30</sup> Tijdens de eerste maanden van de notering (tot eind december 2006) schommelde de koers tussen 47,60 EUR en 50,82 EUR.

<sup>31</sup> De cijfers van 31 maart 2007 zijn uitgedrukt voor het aandeel van de groep (nl. door Fedimmo voor 90 % mee te rekenen).

<sup>32</sup> Return [BGAAP]: de return is het brutodividend van het boekjaar, verhoogd met de toename van de intrinsieke waarde tijdens dat boekjaar, gedeeld door de intrinsieke waarde bij het begin van het boekjaar. Return [IFRS]: de stijging van het eigen vermogen tijdens het boekjaar, rekening houdend met het uitgekeerde dividend.

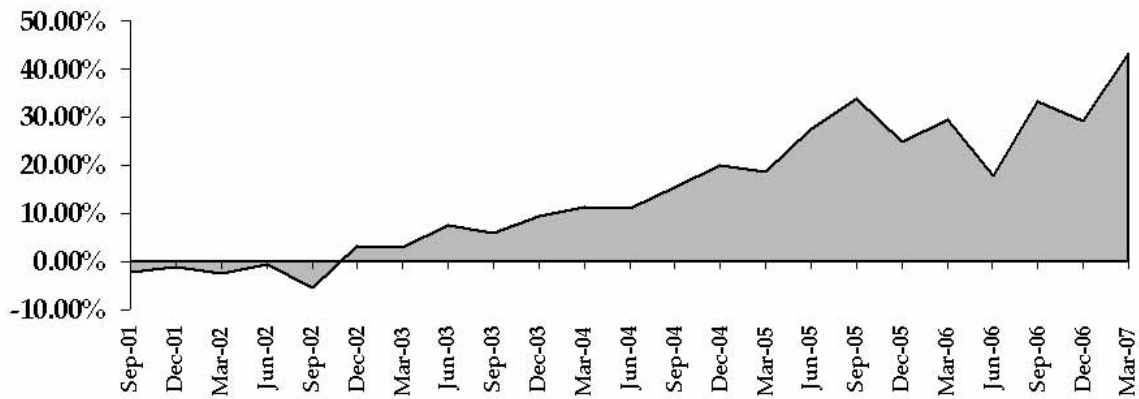
<sup>33</sup> De netto cashflow werd in 2005 positief beïnvloed door de meerwaarde die werd gerealiseerd op de verkoop van het Borschettegebouw. Zonder uitzonderlijke gebeurtenissen bedraagt de netto cashflow 5,09 EUR/Aandeel.

<sup>34</sup> Deze cijfers stemmen overeen met een berekening op basis van het gecorrigeerde resultaat zoals gedefinieerd door het KB van 21 juni 2006. In 2006 komt het uitgekeerde dividend overeen met 73 % van het nettoresultaat van het boekjaar.

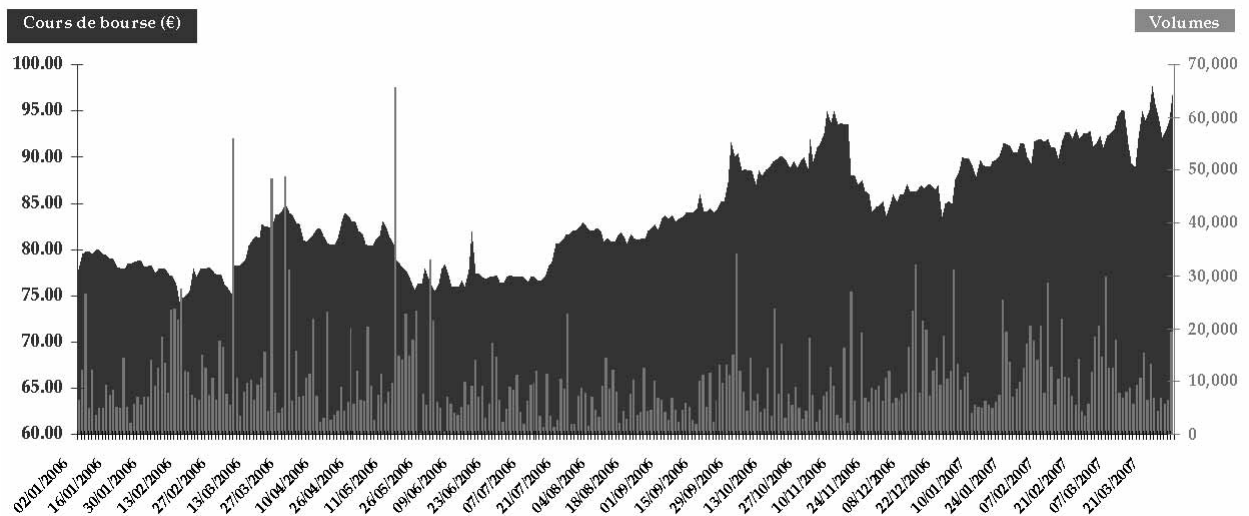
<sup>35</sup> Het brutorendement is gelijk aan het brutodividend gedeeld door de koers van het Aandeel op 30 september.

Het Befimmo-aandeel stond tijdens boekjaar 2005/2006 genoteerd met een premie tegenover zijn intrinsieke waarde.

### 15.2. Premie en disagio van 30 september 2001 tot 31 maart 2007



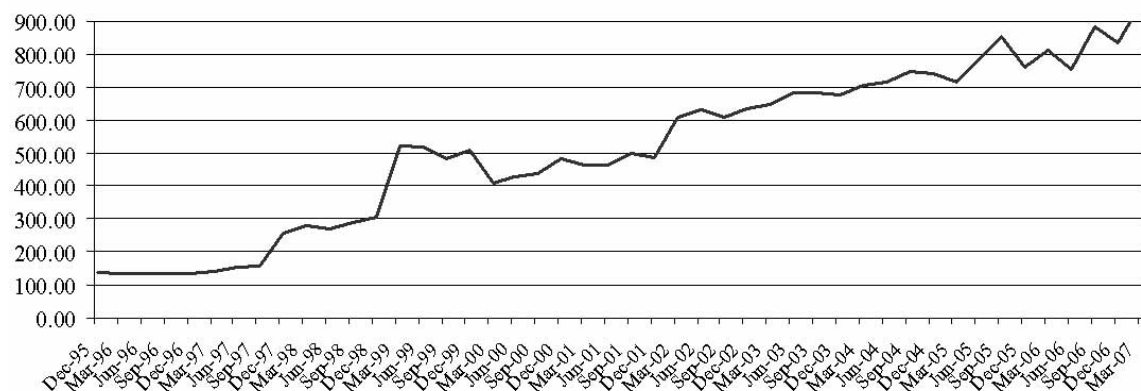
### 15.3. Beurskoers en volumes van Befimmo (van 1 januari 2006 tot 31 maart 2007)



Deze grafiek houdt geen rekening met het uitzonderlijke volume van 380.943 Aandelen dat op 20 november 2006 werd geregistreerd, precies wegens het absoluut uitzonderlijke karakter hiervan.



#### 15.4. Beurskapitalisatie (van 31 december 1995 tot 31 maart 2007)



#### 15.5. Liquiditeit van het Aandeel – Volumes van 1 januari 2003 tot 31 maart 2007

	2003 31.03.2003	2004 31.12.2004	2005 31.12.2005	2006 31.12.2006	2007 <sup>36</sup> 31.12.2007
Aantal verwerkte aandelen					
<i>Befimmo</i>	1.309.435	1.912.593	2.553.790	2.932.917	741.177
<i>Gemiddeld dagvolume</i>	5.176	7.385	9.976	11.547	11.581
Aantal aandelen					
<i>Befimmo</i>	9.794.227	9.794.227	9.794.227	9.794.227	9.794.227
Velociteit (jaarbasis)					
<i>Befimmo</i> <sup>37</sup>	16,0 %	23,3 %	31,1 %	35,8 %	9,0 %

Met een gemiddeld dagelijks volume van ongeveer 11.000 Aandelen in 2006/2007 is de liquiditeit van het Befimmo-Aandeel versterkt, tot voordeel van zijn aandeelhouders.

<sup>36</sup> Van 1 januari 2007 tot 31 maart 2007.

<sup>37</sup> Velociteit: totaal aantal verwerkte Aandelen / totaal aantal Aandelen uit de vlottende massa van Befimmo Comm.VA.

## **16. Informatie in dit Prospectus, afkomstig van derden**

---

De Vennootschap bevestigt dat de informatie die afkomstig is van de verslagen van de vastgoeddeskundigen Winssinger & Vennoten, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle evenals van de commissaris, Deloitte, en van de wettelijke onafhankelijke controleur Ernst & Young getrouw werden overgenomen en dat, voor zover de Vennootschap weet en in staat is te garanderen in het licht van de gegevens die door deze derden werden gepubliceerd, geen enkel feit werd weggelaten dat de opgenomen informatie onjuist of bedrieglijk maakt.

Winssinger & Vennoten, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis en Jones Lang LaSalle hebben ingestemd met opname van hun waarderingsmethodes en hun vastgoedexpertiseverslag in het Prospectus.

De commissaris, Deloitte, stemde ermee in dat zijn verslag over het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2006, en zijn verslag van de beperkte audit van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële informatie voor het semester dat werd afgesloten op 31 maart 2007, werden opgenomen in dit Prospectus.

De onafhankelijke wettelijke controleur, Ernst & Young, stemde ermee in dat zijn verslag over het *pro forma* onderzoek van de halfjaarrekeningen op 31 maart 2007 en zijn verslag over het onderzoek van de toekomstperspectieven werden opgenomen in dit Prospectus.

## 17. Documenten opgenomen met verwijzing en ter inzage beschikbare documenten

### 17.1. Documenten opgenomen met verwijzing

De volgende informatie werd opgenomen met verwijzing :

Informatie opgenomen met verwijzing	Plaats in Prospectus waar de informatie werd opgenomen	Document opgenomen met verwijzing	Plaats van document opgenomen met verwijzing
Belangrijkste boekhoudmethodes	10.1.1.1	Jaarverslag 2006 van Befimmo, p. 70 tot 77	<a href="http://www.befimmo.be">http://www.befimmo.be</a> en hoofdzetel
Toelichtingen bij de financiële staten	10.1.1.2	Jaarverslag 2006 van Befimmo, p. 70 tot 97	<a href="http://www.befimmo.be">http://www.befimmo.be</a> en hoofdzetel
Uitleg over overstap naar IFRS-referentiesysteem	10.1.1.3	Jaarverslag 2005 van Befimmo, p. 46 tot 49	<a href="http://www.befimmo.be">http://www.befimmo.be</a> en hoofdzetel

De niet-opgenomen delen van deze documenten zijn ofwel onbelangrijk voor de investeerder, ofwel elders in het Prospectus behandeld.

### 17.2. Documenten ter inzage beschikbaar

De volgende documenten zijn beschikbaar op de website [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) :

- Onderhavig Prospectus;
- De gecoördineerde statuten van Befimmo Comm.VA en de statuten van Fedimmo;
- De jaarverslagen en halfjaarverslagen van Befimmo Comm.VA van de voorbije drie boekjaren;
- Het Corporate Governance Charter van Befimmo Comm.VA;
- De ethische code van Befimmo Comm.VA;
- De huishoudelijke reglementen van de diverse comités van Befimmo Comm.VA;
- De financiële adviezen aangaande Befimmo Comm.VA, gepubliceerd tijdens de voorbije drie boekjaren.

Verder :

- kunnen de oprichtingsakte en de statuten van Befimmo Comm.VA, evenals de jaarrekeningen en de jaar- en halfjaarverslagen van de voorbije drie boekjaren geraadpleegd worden bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel en in de hoofdzetel van de Vennootschap;
- kunnen de verslagen van de commissaris en van de onafhankelijke wettelijke controleur aangaande de historische, *pro forma* en provisionele financiële informatie geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap;
- kunnen de verslagen van de vastgoedexperts aangaande de waarderingen van de gebouwen geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap.

De andere documenten die beschikbaar zijn voor het publiek en die in dit Prospectus worden vermeld, kunnen worden geraadpleegd op de hoofdzetel van de Vennootschap.

ERRATUM BIJ HET PROSPECTUS D.D. 8 MEI 2007

- Op bladzijde 15 van het Prospectus, in de Samenvatting, Risico verbonden met financieringskosten, lijnen 6 tot 8 en op bladzijde 24 van het Prospectus, Risico verbonden met financieringskosten, al. 2 lijnen 5 tot 7 dient gelezen te worden "een variatie op de financiële lasten veroorzaken die op 31 maart 2007 geraamd wordt op 4 miljoen EUR, of 0,41 EUR per Aandeel voor de kapitaalverhoging" .
- Op bladzijde 24 van het Prospectus, Risico verbonden met financieringskosten, al. 1 lijn 2 dient gelezen te worden: ... "1.001 miljoen EUR, of 96 % van de totale schuld op 31 maart 2007".