



Commanditaire vennootschap op aandelen, openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht, gevestigd te Waversesteenweg 1945, 1160 Oudergem, België  
Ondernemingsnummer 0455.835.167, RPR Brussel  
(de "Emittent")

OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING IN BELGIË EN LUXEMBURG VAN OBLIGATIES  
UITGEGEVEN IN HET KADER VAN EEN OBLIGATIELENING VAN MINIMUM 75.000.000 €

4,75% met vervaldag op 30 december 2015

Inschrijvingsperiode:  
van 8 december 2011 om 9u00 tot 27 december 2011 om 17u30 (inbegrepen)

Uitgifteprijs: 101,947%

Actuarieel brutorendement: 4,211 %

Uitgiftedatum: 30 december 2011

Er zal een aanvraag worden ingediend tot toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt NYSE Euronext Brussels.

« Joint Bookrunners » en « Joint Lead Managers »



« Co-lead Managers »



## INHOUDSTABEL

---

<b>1</b>	<b>Risicofactoren .....</b>	<b>5</b>
1.1	Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten .....	5
1.2	Belangrijkste financiële risico's .....	8
1.3	Belangrijkste risico's met betrekking tot de Obligaties .....	12
<b>2</b>	<b>Kerncijfers.....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Algemene informatie.....</b>	<b>18</b>
3.1	Definities .....	18
3.2	Documenten opgenomen door middel van verwijzing .....	18
3.3	Goedkeuring van het Prospectus.....	19
3.4	Verantwoordelijke personen .....	19
3.5	Belangrijke informatie en voorafgaande waarschuwing .....	20
3.6	Commissaris .....	21
3.7	Afrondingen van financiële informatie en cijfergegevens .....	21
3.8	Informatie over de markt, marktaandeelen, rangschikkingen en andere informatie .....	21
3.9	Geconsolideerde portefeuille .....	21
3.10	Afwezigheid van verklaringen .....	21
3.11	Terbeschikkingstelling van de informatie .....	22
3.12	Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus .....	23
<b>4</b>	<b>Samenvatting van het Prospectus .....</b>	<b>25</b>
4.1	Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren.....	25
4.2	Informatie over de Emittent .....	30
4.3	Kerngegevens van het Aanbod .....	41
<b>5</b>	<b>Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus.....</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Wettelijke controleurs van de rekeningen .....</b>	<b>49</b>
6.1	Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van Befimmo CommVA .....	49
6.2	Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van de dochterondernemingen van Befimmo CommVA.....	49
<b>7</b>	<b>Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot verhandeling zullen worden toegelaten .....</b>	<b>50</b>
7.1	Type en categorieën van Obligaties – Identificatie.....	50
7.2	Wetgeving en bevoegde rechtbanken .....	50
7.3	Vorm .....	50
7.4	Munteenheid .....	50
7.5	Rangorde.....	50
7.6	Negatieve zekerheid .....	50
7.7	Fiscale compensatie .....	51
7.8	Wanprestatie .....	52
7.9	Vervroegde opeisbaarheid.....	53
7.10	Rechten .....	53
7.11	Nominale rente .....	53
7.12	Aanpassing van de nominale rente – <i>Rating Downgrade</i> en <i>Controlewijziging</i> .....	54
7.13	Betalingen .....	56
7.14	Vervaldag – Terugbetaling .....	56
7.15	Rendement.....	57
7.16	Berichten aan de Obligatiehouders .....	57
7.17	Vertegenwoordiging .....	57
7.18	Machtigingen .....	58
7.19	Uitgiftedatum.....	58

7.20	Beperkingen .....	58
<b>8</b>	<b>Fiscaal stelsel van de Obligaties .....</b>	<b>59</b>
8.1	Fiscaal stelsel van toepassing in België .....	59
8.2	Belgische roerende voorheffing.....	59
8.3	Belgische inkomensbelasting .....	60
8.4	Bronbelasting en bevrijdende heffing in Luxemburg.....	63
<b>9</b>	<b>Informatie betreffende het Aanbod .....</b>	<b>64</b>
9.1	Inschrijvingsperiode - Procedure .....	64
9.2	Voorwaarden van het Aanbod.....	65
9.3	Vaststelling van de Uitgifteprijs van de Obligaties .....	65
9.4	Nominaal bedrag van de lening .....	66
9.5	Betalingsdatum en modaliteiten .....	66
9.6	Bepalingen met betrekking tot het settlement .....	66
9.7	Plaatsing.....	67
9.8	Kosten van de uitgifte .....	67
9.9	Vervroegde afsluiting – Allocatie van de Obligaties .....	68
9.10	Resultaten van het Aanbod.....	69
9.11	Kalender van het Aanbod .....	69
9.12	Kosten .....	70
9.13	Verspreiding van het Prospectus .....	70
9.14	Toelating tot de verhandeling en modaliteiten van de verhandeling .....	70
9.15	Stabilisatie .....	70
9.16	Redenen van het Aanbod en gebruik van de opbrengst .....	70
9.17	Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan de uitgifte/het Aanbod .	71
<b>10</b>	<b>Informatie over de Emittent .....</b>	<b>73</b>
10.1	Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo CommVA.....	73
10.2	Identificatie van de Emittent .....	75
10.3	Statuut van de Emittent.....	76
10.4	Structuur en organisatie .....	77
10.5	Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen.....	78
10.6	Maatschappelijk kapitaal en aandelen .....	80
10.7	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het corporate governance charter en de interne reglementen.....	81
10.8	Participaties .....	84
<b>11</b>	<b>Bestuurs-, leidinggevende en toezichtsorganen, algemene leiding en werking .....</b>	<b>85</b>
11.1	Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik .....	85
11.2	Organen, comités en bedrijfsleiders.....	89
11.3	Specifieke informatie met betrekking tot de participaties.....	106
11.4	Overeenkomsten .....	107
11.5	Participaties en stock options .....	107
<b>12</b>	<b>Activiteiten, vastgoedportefeuille en beleggingsstrategie .....</b>	<b>108</b>
12.1	Beschrijving van de activiteiten .....	108
12.2	Beschrijving van de vastgoedportefeuille (situatie op 30 september 2011).....	113
12.3	Beleggingsstrategie .....	131
<b>13</b>	<b>Diensten.....</b>	<b>137</b>
13.1	Dienstenleveranciers .....	137
13.2	Beheerders van en raadgevers in beleggingen.....	138
<b>14</b>	<b>Financiële informatie, resultaten, kapitaal en kaspositie.....</b>	<b>139</b>
14.1	Wijziging van het maatschappelijk boekjaar .....	139
14.2	Geconsolideerde kwartaalstaten op 30 september 2011 .....	139

14.3	Geconsolideerde resultaten over het halfjaar per 31 maart 2011 .....	143
14.4	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2010 .....	147
14.5	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2009 .....	151
14.6	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2008 .....	154
14.7	Financiële structuur .....	155
14.8	Dividendbeleid .....	158
14.9	Trends .....	158
14.10	Juridische en arbitrageprocedures .....	159
14.11	Belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie .....	159
14.12	Thesaurie en kapitalen.....	159
14.13	Voorschot op dividend in speciën of in aandelen.....	159
<b>15</b>	<b>Belangrijkste aandeelhouders .....</b>	<b>161</b>
15.1	Deelnemingen die een transparantieverklaring vereisen, en aandeelhouderschap van Befimmo CommVA op de Datum van het Prospectus, zoals blijkt uit de transparantieverklaringen .....	161
15.2	Stemrecht van de aandeelhouders.....	161
15.3	Controle uitgeoefend op Befimmo CommVA.....	161
15.4	Controlewijziging .....	162
<b>16</b>	<b>Belangrijke contracten.....</b>	<b>163</b>
16.1	Erfpachtovereenkomsten .....	163
16.2	Huurcontracten door Befimmo gesloten als verhuurder .....	163
16.3	Financieringscontracten.....	165
16.4	Contracten voor de overdracht van inkomsten.....	165
16.5	Contracten voor indekkingsinstrumenten.....	166
16.6	Verzekeringscontracten .....	166
16.7	Dienstencontracten .....	166
<b>17</b>	<b>Transacties met verbonden partijen.....</b>	<b>167</b>
17.1	Transacties met de Promotor .....	167
17.2	Transacties met vennootschappen die verbonden zijn aan de Promotor of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben .....	167
17.3	Verrichtingen met vennootschappen verbonden aan bestuurders .....	168
17.4	Verrichtingen met Fedimmo NV .....	168
<b>18</b>	<b>Informatie in het Prospectus afkomstig van derden.....</b>	<b>169</b>
<b>19</b>	<b>Documenten beschikbaar voor het publiek .....</b>	<b>170</b>

# 1 Risicofactoren<sup>1</sup>

---

Dit hoofdstuk beoogt de toelichting van bepaalde risico's met betrekking tot de Vennootschap en de Obligaties. De beleggers wordt verzocht rekening te houden met de volgende risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Deze risico's zouden immers een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen, die voortvloeien uit de Obligaties, na te leven en zouden bijgevolg aanleiding kunnen geven tot een verlies door de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De beleggers worden er bovendien op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de Datum van het Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op de Datum van het Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit, haar financiële situatie of op de Obligaties, kunnen bestaan.

Bepaalde risico's verbonden aan Befimmo's activiteiten worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur.

De woorden met een hoofdletter worden gedefinieerd in de hoofdstukken 5 en 7.

## 1.1 Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

### 1.1.1 Huurmarktrisico

De Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de kantoorvastgoedmarkt en de geografische concentratie in Brussel maken de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt. Hierdoor krijgt de Vennootschap tevens te maken met het risico verbonden aan de bezettingsgraad van haar gebouwen.

### 1.1.2 Dichtheidsrisico

Elke belegging, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectoraal en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn Economisch Hinterland gelegen zijn (72,9% op 30 september 2011)). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat vertegenwoordigt 49,41% van de totale huurinkomsten op 30 september 2011). De belegging, in juli 2009, in het Luxemburgs project Axento, is een eerste etappe in een beperkte internationale diversifiëring die Befimmo overweegt. In voorkomend geval kan deze diversifiëring zich uitstrekken tot de Parijse markt.

### 1.1.3 Risico's in verband met de huurders

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand. De huurcontracten die Befimmo sloot, hebben op 30 september 2011 een Gewogen Gemiddelde Duur van 9,04 jaar.

Om dit risico te verkleinen, onderhoudt de Vennootschap actief de relatie met haar klanten. Hiermee wil ze maximaal vermijden dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

---

<sup>1</sup> Punt 4 van Bijlage IV en punt 2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

Op 30 september 2011 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 94,38% (het marktpercentage ligt op 88,51%<sup>2</sup>). Vooral in de rand blijft de bezettingsgraad echter gevoelig voor de conjunctuur. Op jaarbasis zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,2 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben.

Zoals op de markt gebruikelijk is, wordt van de huurders in de privésector meestal een huurwaarborg van zes maanden huur gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (66,9% op 30 september 2011), geven echter geen huurwaarborg.

Het behoud van de cashflows van Befimmo hangt voornamelijk af van het op lange termijn veilig stellen van haar huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille op lange termijn te verhuren. Deze strategie kreeg concreet vorm met een aantal verrichtingen. (i) Zo werd in december 2006 Fedimmo NV overgenomen. De huurcontracten in de portefeuille van deze vennootschap hadden toen een oorspronkelijke Gewogen Gemiddelde Duur van 17 jaar. (ii) Ook de ondertekening, in datzelfde jaar, van een nieuwe huurovereenkomst met de overheid voor het gebouw Montesquieu in Brussel, voor een oorspronkelijke duur van 20,5 jaar, (iii) de verwerving in juni 2008 van twee gebouwen in Antwerpen en Leuven, die voornamelijk aan Fortis Bank NV verhuurd zijn voor een Gewogen Gemiddelde Duur van meer dan 17 jaar, (iv) de ondertekening van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar met het Europees Parlement voor het gebouw Wiertz, en (v) de opdracht voor de terbeschikkingstelling van kantoren voor de huisvesting van de ambtenaren van Financiën in Luik, voor een duur van 25 jaar vanaf 2013 (project Paradis). De vergunning werd uitgereikt door de bevoegde autoriteiten op 3 oktober 2011. Niettemin werden begin november 2011 bepaalde beroepen aangetekend tegen deze vergunning bij de bevoegde Minister. De bevoegde Minister zou zijn advies moeten verlenen binnen de 70 dagen volgend op de indiening van de klacht. (vi) Verder werd de strategie nog geconcretiseerd tijdens het boekjaar 2009/2010 en 2010/2011 met de onderhandeling van verlengingen van huurcontracten in de gebouwen Schuman 3, La Plaine en Brederode in Brussel, voor meerdere jaren. (vii) Bovendien heeft Befimmo op 21 februari 2011 de aandelen van Ringcenter NV, eigenaar van het complex "The Pavilion", gekocht van het Duitse fonds SEB Investment GmbH. De Europese Commissie heeft het vruchtgebruik over het volledige complex, voor een resterende duur van bijna 15 jaar.

#### **1.1.4 Risico inzake de reële waarde van de gebouwen**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio van de Vennootschap. Op basis van de gegevens op 30 september 2011 heeft een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium een impact van 19 miljoen € op het nettoresultaat en van zowat 0,4% op de schuldratio<sup>3</sup>.

#### **1.1.5 Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking**

Voor de Vennootschap bestaat, van nature, het risico dat ernstige schadegevallen haar gebouwen treffen. Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 september 2011 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.862 miljoen €.

#### **1.1.6 Risico op waardevermindering van de gebouwen**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van hun gebruik. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen

<sup>2</sup> Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2011.

<sup>3</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten, voornamelijk op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.). Befimmo doet al het mogelijke om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden, en om ze op peil te houden in het kader van hun duurzame prestaties. Dit gebeurt via onderzoek naar de nodige preventieve en corrigerende maintenancewerken en via programma's van werkzaamheden, die in samenwerking met de *property manager* (AG Real Estate Property Management – *infra*, punt 13.1.1) worden uitgevoerd. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type “totale waarborg”. Op 30 september 2011 is meer dan 72% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type “totale waarborg” gedekt.

#### **1.1.7 Risico's in verband met de uitvoering van grote werken**

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's op vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Bovendien voorzien de contracten met de aannemers meestal verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (boete bij laattijdige uitvoering, maximumprijs, enz.).

#### **1.1.8 Inflatie- en deflatierisico's**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de kosten die ze moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden). De impact van de aanpassingen van de huurprijzen aan de inflatie (basis: gezondheidsindex) kan op jaarbasis op 1,2 miljoen € geraamd worden, per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, is 81,61%<sup>4</sup> van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen de invloed van een eventuele negatieve indexatie (45,26% verzekeren een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 36,35% bevat een clause die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt geplaatst). De rest van de huurcontracten, namelijk 18,39%, voorziet niet in een bodem.

#### **1.1.9 Risico's in verband met de medecontractanten**

Naast het risico van het financieel onvermogen van haar huurders, is de Vennootschap ook blootgesteld aan het risico dat haar andere medecontractanten in gebreke blijven (beheerders van gebouwen, aannemers, enz.).

#### **1.1.10 Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen**

Een groot aantal gebouwen in Befimmo's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van een fusie-, splitsing- of overname van vennootschappen.

Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen heeft genomen, onder meer door de uitvoering van *due diligence*-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap werden overgedragen.

#### **1.1.11 Specifieke risico's bij transacties buiten België of Luxemburg**

De Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de buitenlandse markt en met de mogelijke contractpartijen. Zie *infra*, punt 12.3.1 “Beleggingsdoel en -beleid”.

---

<sup>4</sup> Op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

### **1.1.12 Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van het milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd.

De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit (meer bepaald rekening houdend met de begrotingsmaatregelen aangekondigd door de regering in wording onder andere op vlak van notionele interest), milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap en/of haar filialen zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille.

### **1.1.13 Risico in verband met het verloop van het personeel**

Gezien haar team (bestaande uit 37 personen op 30 september 2011) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan.

### **1.1.14 Risico van een rechtszaak**

De Vennootschap is in rechtszaken verwickeld, en kan dat ook in de toekomst nog zijn. Vandaag is Befimmo, als verweerster of als eiseres, verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal geen belangrijke weerslag kunnen hebben voor Befimmo. De waarschijnlijkheid van eruit resulterende activa of passiva is namelijk bijzonder klein of het gaat om relatief onaanzienlijke bedragen.

## **1.2 Belangrijkste financiële risico's**

### **1.2.1 Risico's in verband met de financieringskost**

De huidige schuld van de Vennootschap berust voor een groot deel op leningen met vlottende rentevoeten. Via deze strategie vermijdt de Vennootschap dat ze financiële lasten met vrij hoge vaste rentevoeten moet dragen, terwijl haar inkomsten met een neerwaartse druk op de huurprijzen kampen.

Zo ontstaat evenwel een situatie waarin het resultaat gevoelig is voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben, die op de Datum van het Prospectus BBB stabiel vooruitzicht is op lange termijn en A-2 voor de kortetermijnschuld.

De renterisico's die aan dergelijke financiering verbonden zijn, worden echter beperkt door een beleid van indekking tegen het renterisico met een horizon van vijf tot tien jaar. Dit beleid dekt een degressieve proportie van de totale schuld. De bedoeling is bescherming te bieden tegen een forse rentestijging en tegelijk de mogelijkheid te behouden dat de Vennootschap, althans gedeeltelijk, haar voordeel kan halen uit rentedalingen. Zo wordt, op basis van de schuld op 30 september 2011, een deel van de schuld, namelijk 591,5 miljoen € (of 70,63% van de totale schuld), gefinancierd aan vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of IRS). Voor de overige schuld, 245,9 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel. Deze blijven wel beperkt (naar boven) via optionele instrumenten (*twin caps* of *caps*) voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €. Op 30 september 2011 ligt de



indekkingsratio op 118,26%<sup>5</sup>. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van een aantal geraadpleegde banken. Bovendien werd een afweging gemaakt van de kosten voor het instrument tegenover het niveau en het type van bescherming. De keuze is tevens gebaseerd op een raming van het cashflowniveau dat verzekerd moet worden voor de betaling van het geraamde dividend en een stabilisatiedoel van de financiële lasten.

Op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 30 september 2011 (buiten de impact van de indekkingsinstrumenten), wordt de blootstelling zonder dekking aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,75 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-rentetarieven op 30 september 2011, zou de impact van een verlaging van de financieringsrente met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 0,67 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 0,64 miljoen € verhogen.

De financieringskosten van de Vennootschap worden, onder meer, beïnvloed door de rating die Standard & Poor's toekent, en deze hangt onder meer af van het schuldniveau van de Vennootschap. Als de schuldratio aanzienlijk en langdurig boven een niveau van ongeveer 55% (in vergelijking met de doelstelling van de Vennootschap om rond de 50% te blijven) zou gaan, zou dit onder meer tot gevolg kunnen hebben dat de rating van Befimmo de status "*credit watch*" krijgt en dat deze rating op BBB- teruggebracht wordt. Een dergelijke neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen, wat een bijkomende financiële kostprijs zou meebrengen. Tevens zou dit een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de beleggers en, in voorkomend geval, op de koers van de Obligaties op de secundaire markt.

De financieringskosten van de Vennootschap hangen ook af van de toegepaste bankmarges en van de marges die op de financiële markten worden gehanteerd. De financieringsmarges gingen sinds 2008 fors de hoogte in, wat een invloed heeft op de kosten voor de bijkomende financieringen of eventuele vernieuwingen.

In de loop van april 2011, heeft Befimmo een obligatielening uitgegeven met een looptijd van 6 jaar, voor een totaal bedrag van 162 miljoen €. Deze uitgifte betreft een eerste stap in haar herfinancieringsprogramma voorzien voor juni 2013.

### **1.2.2 Risico verbonden aan de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten**

De schommeling in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen meebrengen. Op basis van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 30 september 2011, kan worden aangenomen dat zo de rentecurve op 30 september 2011 met 0,5% onder de curve van de referentievoeten zou liggen, de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten -6,1 miljoen € zou bedragen. Omgekeerd zou de schommeling +6,2 miljoen € belopen.

### **1.2.3 Liquiditeitsrisico**

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd.

---

<sup>5</sup> Indekkingratio: (vastrentende schuld + notioneel bedrag van de IRS et de CAP)/totale schuld. Dit niveau is te verklaren aan de hand van het feit dat bepaalde optionele instrumenten (TWIN CAPS 3,5%-5% voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €) eind december 2011 vervallen.

De Vennootschap had een schuldratio van 44,1% op 30 september 2010. Op 30 september 2011 ligt deze op 45,06% (de *loan-to-value*<sup>6</sup> ("LTV") bedroeg 40,9% op 30 september 2010 en 42,51% op 30 september 2011). Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de benutting van lijnen op middellange/lange termijn als backup van het programma gebaseerd op handelspapieren (maximaal 400 miljoen €). Op 30 september 2011 hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 3,79 jaar.

De eerstvolgende benodigde vernieuwingen van de financiering van de Vennootschap betreft een deel van één van haar gesyndiceerde kredieten voor een bedrag van 130 miljoen €, dat in maart 2012 vervalt. Deze herfinancieringsbehoefte werd gedekt door een contract voor de overdracht van toekomstige huurbijdragen (uitgezonderd indexatie) op een gebouw van Befimmo CommVA en een bilaterale kredietlijn met vervaldag in maart 2017 voor een bedrag van 100 miljoen €.

De volgende vervaldag betreft het einde van twee gesyndiceerde kredieten voor zowat 500 miljoen € in maart en juni 2013.

Op 30 september 2011 beschikt de Vennootschap over 202,5 miljoen € aan ongebruikte lijnen (met inbegrip van kas en kasequivalenten, maar uitgezonderd het korte-termijn-krediet voor een bedrag van 50 miljoen €, zie *infra*, punt 14.7.2).

#### **1.2.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen**

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. Befimmo wenst haar relaties met banken te diversifiëren en heeft momenteel zakenrelaties met 14 banken.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij de financiële instellingen structureel zeer beperkt. Deze bedroeg 3,5 miljoen € op 30 september 2010 en 4,4 miljoen € op 30 september 2011.

#### **1.2.5 Risico met betrekking tot de *covenants* bij de financieringscontracten**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen in het geval de verbintenissen met betrekking tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract ("*covenants*"), niet zouden worden nagekomen.

#### **1.2.6 Wisselkoersrisico**

Tot op heden belegt Befimmo uitsluitend in de eurozone en is de Vennootschap niet van plan voor haar vastgoedbeleggingen wisselkoersrisico's te nemen. Ze kan niettemin financieringen in buitenlandse deviezen aangaan (vb. US \$) die onmiddellijk ingedekt zouden worden tegen wisselkoersrisico's door de aankoop van wisselkoerscontracten (wisselkoersswap).

#### **1.2.7 Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak**

In het geval van verlies van de vergunning als Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval voor vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("*acceleration*") van de kredieten die de Vennootschap aanging.

De Vennootschap is ook onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de Vastgoedbevaks. Ongunstige wijzigingen kunnen bijvoorbeeld de categorie "*vastgoedactiva*" waarin een Vastgoedbevak mag investeren, beperken

<sup>6</sup> *Loan-to-value* ("LTV"): ((financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille).

(waardoor de Vastgoedbevak activa die ze niet meer mag aanhouden, moet verkopen), het percentage dat in één gebouwencomplex mag geïnvesteerd worden beperken, een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van de Vastgoedbevak beïnvloeden (die omvang vergroten en zo de voor investeringen beschikbare kasstroom van de Vennootschap verkleinen, of die omvang verminderen en zo de verwachtingen van de aandeelhouders op dat vlak aantasten).

De Vennootschap is ook onderhevig aan risico's die voortvloeien uit de nakende invoering in de Belgische wetgeving van de volgende Europese richtlijnen:

- (a) Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (ICBE's) ("ICBE's IV"), Richtlijn 2010/43/EU van de Commissie van 1 juli 2010 tot uitvoering van Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad wat betreft organisatorische eisen, belangenconflicten, bedrijfsvoering, risicobeheer en inhoud van de overeenkomst tussen een bewaarder en een beheermaatschappij en Richtlijn 2010/44/EU van de Commissie van 1 juli 2010 tot uitvoering van Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad ten aanzien van sommige bepalingen betreffende fusies van fondsen, master-feederconstructies en de kennisgevingsprocedure.

De belangrijkste maatregelen van deze richtlijnen betreffen de instelling van een Europees paspoort voor "ICBE-beheermaatschappijen", de uitbreiding van de samenwerking tussen de regelgevers, de kennisgevingsprocedures en ook gangbare regels betreffende informatie, fusies van fondsen en master-feederconstructies.

In juli 2011 keurde de Belgische Ministerraad een voorontwerp van wet voor de omzetting van de "ICBE IV-Richtlijn" goed. De uiterste datum voor de omzetting was 30 juni 2011.

Verwacht wordt dat de invoering in de Belgische wetgeving van deze regels een invloed zal hebben op bepaalde aspecten van de organisatie van Vastgoedbevaks zoals de Vennootschap in volgende opzichten:

- bestaande wettelijke bepalingen kunnen nader gespecificeerd worden en nieuwe wettelijke bepalingen kunnen ingevoerd worden met betrekking tot, *inter alia*, de structuur en de organisatie van de Vastgoedbevak; de overeenstemming van de investeringen door de Vastgoedbevak met haar statuten en de toepasselijke wettelijke bepalingen; de functie van de onafhankelijke interne audit; de functie van de onafhankelijke overeenstemming; het risicobeheer; belangenconflicten en, in het bijzonder, het beheer van belangenconflicten;
  - De Vennootschap zal misschien haar bestaande regels, interne reglementen of procedures in dat verband moeten wijzigen, wat kan inhouden dat ze een grote hoeveelheid tijd en interne middelen daaraan zal moeten besteden.
- (b) Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010 ("AIFM").

De lidstaten moeten deze Richtlijn omzetten voor de maand juli 2013.

De Europese Commissie moet nog steeds heel wat uitvoeringsmaatregelen opstellen alvorens een evaluatie van de juiste impact van deze richtlijn mogelijk is.

Toch kan al verwacht worden dat de uitvoering van deze Richtlijn in de Belgische wetgeving een invloed kan hebben op bepaalde aspecten van de organisatie van Vastgoedbevaks zoals de Vennootschap in volgende opzichten:

- bijkomende vereisten met betrekking tot, *inter alia*, gedocumenteerde interne management- en controlesystemen die beantwoorden aan EU-normen in verband met liquiditeit, het beheer van belangenconflicten en risicobeheer; bijkomende bekendmakingsvereisten; bijkomende vereisten en beperkingen op hefboomfinanciering;
- de Vennootschap zal misschien haar bestaande regels, interne reglementen of procedures op dat vlak moeten wijzigen, wat inhoudt dat ze een grote hoeveelheid tijd en interne middelen daaraan zal moeten besteden.

### **1.2.8 Risico's verbonden met de evolutie van de Europese regelgeving**

De Vennootschap kan invloed ondergaan als het voorstel voor een verordening van het Europees Parlement en van de Raad betreffende derivaten en genocieerde producten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (ook bekend als de “**European Market Infrastructure Regulation**” of “**EMIR**”) van kracht wordt zonder wijzigingen. De Vennootschap maakt gebruik van renteswaps om zich tegen schommelende rentevoeten te beschermen. Ze zou in het kader van het voorstel als “financiële tegenpartij” kunnen aangemerkt worden, gezien de definitie in dit stadium ruim genoeg is om vastgoedbeleggingsmaatschappijen te omvatten. Een vereiste van het voorstel is onder meer dat financiële tegenpartijen een zekerheid stellen op margerekeningen om de kredietblootstelling van de betrokken centrale tegenpartij te beperken. De overwogen regels sluiten ook het gebruik van fysieke activa voor de verzekering van hefboomtransacties uit. Enkel de “zeer liquide zekerheid zoals cash, goud of Staatsobligaties, of obligaties van kwaliteitsvolle bedrijven met een minimale markt” zou aanvaardbaar zijn voor centrale tegenpartijen. Volgens het voorstel moet de Europese Commissie technische normen goedkeuren om deze vereisten in te voeren. Als het voorstel zonder wijzigingen ten opzichte van wat voorafgaat wordt goedgekeurd, en afhankelijk van de uitvoeringsmaatregelen die de Europese Commissie zal goedkeuren in verband met het bovenstaande, zal de Vennootschap waarschijnlijk onderworpen zijn aan de dure margestortingen die aanvankelijk bedoeld waren voor entiteiten die speculeren met derivaten eerder dan voor gewone maatschappijen die renteswaps aanwenden voor het beheer van hun risico's. Op de Datum van het Prospectus was de EMIR-verordening echter nog niet goedgekeurd.

## **1.3 Belangrijkste risico's met betrekking tot de Obligaties**

### **1.3.1 Risico op renteschommelingen**

Een rentestijging op de markt kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de Obligaties op de secundaire markt. De gevoeligheid van de waarde van de Obligaties aan de schommelingen van de rentevoeten vertoont een positieve correlatie met hun duur.

### **1.3.2 Risico verbonden aan de marktwaarde van de Obligaties**

Elke verkoop van een Obligatie voor haar vervaldatum gebeurt tegen de waarde die dan op de secundaire markt geldt (die zal afhangen van onder meer de rentevoet van de markt en het kredietrisico van de Emittent); deze prijs kan onder de Nominale Waarde van de Obligaties liggen.

### **1.3.3 Liquiditeitsrisico**

Er zal een aanvraag ingediend worden om de Obligaties te kunnen verhandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels. Het is niet mogelijk om te voorzien tegen welke koersen de Obligaties op de beurs zullen kunnen worden verhandeld.

Niets waarborgt de ontwikkeling van een actieve markt die de verhandeling van de Obligaties na hun notering mogelijk maakt. De markt van de Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De prijs van de Obligaties kan volatiel zijn. De liquiditeit van de Obligaties en hun markt kunnen negatief worden beïnvloed door talrijke factoren zoals de wijzigingen van de rentevoet en de volatiliteit op de markt van gelijkaardige effecten en de evolutie van de financiële situatie of de resultaten van de Emittent.

### **1.3.4 Risico verbonden aan de vervroegde terugbetaling**

In de voorwaarden van de Obligaties is voorzien dat de Emittent zich het recht voorbehoudt om via een opzeg van minstens 30 dagen alle Obligaties op elk moment vervroegd terug te betalen tegen hun Nominale Waarde verhoogd met de verlopen intresten tot aan de terugbetalingsdatum, als er zich een wijziging van de Belgische wetten en fiscale regelgeving of een wijziging in de toepassing of de interpretatie van deze wetten of reglementen voordoet die in voege treedt na de Uitgiftedatum van de Obligaties en de betaling van de hoofdsom en/of de interesten op de Obligaties zou beïnvloeden en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om aan de Obligatiehouders de betaling van de oorspronkelijk voorziene bedragen van de hoofdsom en de interesten te waarborgen.

Als de mogelijkheid van vervroegde terugbetaling zich voordoet, kan dit de waarde van de Obligaties beïnvloeden.

### **1.3.5 Risico verbonden aan de schuldratio**

De Emittent kan in de toekomst eventueel beslissen om de ratio van zijn schuld te verhogen. Dit kan bijgevolg de waarde van de Obligaties op de secundaire markt doen dalen. Als de Emittent beslist om bijkomende schulden af te sluiten, kan deze beslissing eventueel belangrijke gevolgen hebben voor de Obligatiehouders. Er dient evenwel te worden benadrukt dat het bedrag dat de Emittent nog mag lenen, beperkt is door enerzijds, de maximale schuldgraad die wordt toegestaan door de regelgeving op de Vastgoedbevaks en anderzijds, door de bepalingen van de geldende kredietovereenkomsten van de Vennootschap.

### **1.3.6 Risico op Obligaties zonder zekerheid**

De vordering van de Obligatiehouders is een gewone schuldvordering en geniet niet de waarborg van een derde. De Obligaties zullen achtergesteld zijn aan de bevoorrechte schulden die de Emittent eventueel kan aangaan. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of een gelijkaardige procedure, hebben de houders van gewaarborgde schulden het recht om betaald te worden met activa die de schuld waarborgen, vooraleer deze activa mogen worden gebruikt om betalingen voor de Obligaties te realiseren. In dat geval kan de belegger geheel of een deel van zijn belegging verliezen.

### **1.3.7 Risico verbonden aan de Belgische wet op de insolventie**

De Emittent is een vennootschap naar Belgisch recht en zijn maatschappelijke zetel ligt in België. Hij is bijgevolg onderworpen aan de wetgeving inzake insolventie en de procedures die van toepassing zijn in België, waaronder de Belgische regelgeving inzake frauduleus verkeer ("*actio pauliana*") voor de bescherming van de schuldeisers.

### **1.3.8 Risico verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders**

De voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen over de Algemene Vergadering van Obligatiehouders (*infra*, punt 7.17). Deze bepalingen maken het mogelijk dat bepaalde meerderheden alle Obligatiehouders kunnen verbinden, zelfs diegenen die niet aan de Algemene Vergadering van Obligatiehouders hebben deelgenomen, zij die niet hebben gestemd en zij die tegen de meerderheid hebben gestemd.

### **1.3.9 Risico verbonden aan de wijzigingen in de bestaande wetgeving**

De voorwaarden van de Obligaties zijn onderworpen aan de Belgische wetgeving die op de Datum van het Prospectus van kracht is. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de impact van een gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijk, die zich zou voordoen na de Uitgiftedatum van de Obligaties.

#### **1.3.10 Risico verbonden aan het Clearingsysteem voor de overdracht, betaling en alle communicatie**

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde effecten in de zin van het Belgische Wetboek Vennootschappen, en zijn niet fysiek leverbaar. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door schriftelijke inschrijvingen in de registers van het Clearingsysteem.

Het Clearingsysteem is toegankelijk via de deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan de verbondenheid effecten zoals de Obligaties omvat. Tot de deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear en Clearstream Luxemburg. De belangen in de Obligaties zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan het Clearingsysteem overeenkomstig de regels en operationele procedures van het Clearingsysteem. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren overeenkomstig de regels en operationele procedures van het Clearingsysteem krachtens dewelke de deelnemers hun Obligaties houden.

De Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het Clearingsysteem of door de deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen overeenkomstig de regels en hun operationele procedures die respectievelijk op elk van hen van toepassing zijn.

Elke Obligatiehouder moet de procedures van het Clearingsysteem, Euroclear en Clearstream Luxemburg naleven om de betalingen die voortvloeien uit de Obligaties te ontvangen. De Emittent is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inschrijvingen of betalingen met betrekking tot de Obligaties in het Clearingsysteem.

#### **1.3.11 Risico verbonden aan de uitgifte van de Obligaties ('Delivery versus Payment') en aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties**

De Obligaties worden door de Emittent uitgegeven en afgeleverd tegen volledige betaling ('Delivery versus Payment') door de Domiciliëringsagent (handelend als gevolmachtigde van de *Managers*) van het bedrag dat overeenstemt met de netto-opbrengst van de inschrijvingen die de *Managers* verzamelden. Bij gebrek aan dergelijke betaling zullen de Obligaties niet door de Emittent worden uitgegeven en zullen de beleggers niet in beroep kunnen gaan tegen de Emittent.

Voor elke betaling aan de Obligatiehouders, zal de Domiciliëringsagent de relevante rekening van de Emittent debiteren en dat geld gebruiken om de Obligatiehouders via de NBB te betalen. De modaliteiten van de Obligaties schrijven voor dat de betaling aan de Domiciliëringsagent van elk verschuldigd bedrag uit hoofde van de Obligaties bevrijdend is (*infra*, punt 7.13) voor de Emittent.

De Domiciliëringsagent is echter niet verplicht tot segregatie van de bedragen die hij zal ontvangen uit hoofde van de Obligaties en, in de veronderstelling dat de Domiciliëringsagent failliet zou gaan, dan zullen de Obligatiehouders geen enkel recht hebben tegen de Emittent in verband met die bedragen en deze moeten terugvorderen van de Domiciliëringsagent in overeenstemming met de toepasselijke wetten inzake faillissementen.

#### **1.3.12 Risico verbonden aan de afwezigheid van goedkeuring van de clausule van Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent**

De modaliteiten van de Obligaties schrijven voor dat in geval van een Controlewijziging gevolgd door een *Rating Downgrade* (zoals deze termen gedefinieerd worden in de modaliteiten van de Obligaties), de jaarlijkse rentevoet zal verhoogd worden met 1,25% vanaf de Interestperiode volgend op de *Rating Downgrade* (*infra*, punt 7.12).

Deze clausule van Controlewijziging is echter onderworpen aan de goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent die ten laatste eind april 2012 zou moeten plaatsvinden. Er is geen enkele waarborg dat de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent deze clausule zal goedkeuren. Zolang die clausule van Controlewijziging niet wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, is ze niet van kracht.

Mocht de clausule van Controlewijziging niet goedgekeurd worden tegen eind april 2012, zal de Initiële Rentevoet ambtshalve verhoogd worden met 0,2% (onafhankelijk van enige *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die op 30 december 2012 aanvangt.

#### **1.3.13 Fiscaal risico**

De Belgische regering die momenteel in wording is, kondigde in het kader van begrotingsmaatregelen aan dat het belastingtarief op rente voor natuurlijke personen (en het tarief van de roerende voorheffing) op 21% zou gebracht worden (in de plaats van 15% momenteel). De personen die meer dan 20.000 € per jaar roerende inkomsten hebben, zouden eveneens onderworpen worden aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.000 €; het tarief van de taks op de beursverrichtingen en het plafond van deze belasting zouden met 30% verhoogd worden. Deze wijzigingen kunnen nog aangepast worden en bijkomende wijzigingen zijn niet uit te sluiten.

Wat de Belgische roerende voorheffing betreft, zal de uitbetaling van de interesten en de terugbetaling van de Obligaties uitgevoerd worden door de Emittent, zonder inhouding en deductie aan de bron van alle belastingen, taxaties of publieke lasten van allerlei aard, zowel opgelegd, ontvangen, ingehouden, getaxeerd, of in België, of door elke Belgische autoriteit met een bevoegdheid om belastingen te heffen, behalve als deze inhouding of deductie opgelegd is door de wet. In dat geval zal de Emittent deze bijkomende bedragen betalen die nodig zijn opdat de Obligatiehouders de betalingen verkrijgen die ze zouden hebben ontvangen indien deze inhouding of deductie niet werd uitgevoerd. Deze bijkomende bedragen zullen echter niet moeten worden betaald in de omstandigheden vermeld onder punt 7.7 hierna.

De betaling van de interest op Obligaties en de gerealiseerde winst door de Obligatiehouder op het ogenblik van de verkoop of terugbetaling van de Obligaties kan worden onderworpen aan belastingen in zijn/haar woonland of in andere rechtsgebieden waar een belasting is voorzien. Potentiële beleggers worden geadviseerd om zich niet te baseren op de fiscale samenvatting in deze Prospectus, maar om advies te vragen van hun eigen belastingadviseur met betrekking tot hun individuele fiscale verplichtingen met betrekking tot de verwerving, verkoop en terugbetaling van de Obligaties.

Enkel deze belastingadviseurs zijn in staat om naar behoren de specifieke situatie van de potentiële belegger te overwegen. Deze beleggingsoverweging moet worden gelezen in samenhang met de informatie in hoofdstuk 8 (“**Fiscaal stelsel van de Obligaties**”) van dit Prospectus.

#### **1.3.14 Risico gebonden aan de EU Spaarrichtlijn**

Krachtens Richtlijn 2003/48/EG van de Raad betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling (de “EU Spaarrichtlijn”), zijn de lidstaten van de Europese Unie verplicht om aan de belastingadministraties van een andere Lidstaat, informatie mee te delen over betalingen van intresten (of gelijkaardige inkomsten) die zijn gedaan door een persoon in haar rechtsgebied aan een natuurlijke persoon die inwoner is van deze andere Lidstaat of aan bepaalde beperkte soorten van entiteiten gevestigd in deze andere Lidstaat. Gedurende een overgangperiode zijn het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk echter gehouden om in de plaats een bronheffing toe te passen (tenzij zij voor het tegenovergestelde opteren gedurende deze overgangperiode) met betrekking tot deze betalingen (waarbij het einde van deze overgangperiode afhangt van het afsluiten van andere akkoorden betreffende de uitwisseling van informatie met bepaalde andere landen). Een bepaald aantal landen en gebieden die niet behoren tot de Europese Unie, waaronder Zwitserland, hebben gelijkaardige maatregelen aangenomen (een bronheffing in het geval van Zwitserland).

Op 15 september 2008 heeft de Europese Commissie een rapport gepubliceerd gericht aan de Raad van de Europese Unie over het dispositief van de EU Spaarrichtlijn, dat het advies van de Commissie bevat. Hierin wordt gesteld dat het nodig is dat er wijzigingen worden aangebracht aan de EU Spaarrichtlijn. Op 13 november 2008 heeft de Europese Commissie een meer gedetailleerd voorstel gepubliceerd over de wijzigingen die aan de EU Spaarrichtlijn moeten worden aangebracht, dat bepaalde suggesties van wijzigingen bevat. Op 24 april 2009 heeft het Europees Parlement zijn standpunt uitgedrukt over het voorstel, dat op 9 juni 2009 door de Raad met eenparigheid van stemmen is aanvaard. Indien bepaalde van deze wijzigingen aan de EU Spaarrichtlijn zouden worden aangenomen, zouden zij het toepassingsgebied van de hierboven beschreven verplichtingen kunnen wijzigen of vergroten.

Indien een betaling moet worden gedaan of gerecupereerd via een betaalagent die is gevestigd in een land dat het fiscaal regime toepast van bronheffing en indien een fiscaal bedrag of een bedrag in verband met een belasting, van deze betaling moet worden afgehouden, zullen noch de Emittent, noch de Agent, noch enige andere persoon verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen aan de Obligatiehouders en zullen zij niet verplicht zijn om de Obligatiehouders te vergoeden voor de afhouding van bedragen die zij ontvangen ten gevolge van dergelijke bronheffingen.



## 2 Kerncijfers

<b>Balans (gegevens op 30.09 - in duizenden €)</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Goodwill	15 977	15 890	15 890	15 774
Vastgoedbeleggingen	1 886 500	1 922 893	1 922 611	1 959 810
Andere activa	69 273	50 612	46 574	54 840
<b>Totaal activa</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	966 809	988 367	1 017 445	1 015 732
Minderheidsbelangen	61 698	61 632	64 439	66 594
Financiële schulden	812 857	745 665	788 939	837 396
Andere verplichtingen	130 387	193 731	114 252	110 703
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>

<b>Resultatenrekening (gegevens op 30.09 - in duizenden €)</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Courant nettoresultaat</b>				
Nettohuurresultaat	109 161	118 645	123 452	124 268
Nettovastgoedkosten	-7 101	-4 544	-7 753	-5 618
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>102 060</b>	<b>114 101</b>	<b>115 699</b>	<b>118 650</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-11 888	-9 841	-12 512	-13 991
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 255	1 874	8 970	-183
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8 801	213	215	15 041
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>100 228</b>	<b>106 347</b>	<b>112 372</b>	<b>119 517</b>
Financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39 resultaat)	-36 846	-29 277	-22 792	-26 339
Belasting op het courant nettoresultaat	-646	-461	-651	-618
<b>Courant nettoresultaat</b>	<b>62 737</b>	<b>76 609</b>	<b>88 928</b>	<b>92 561</b>
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>				
Verandering in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (±)	-6 316	-74 982	-34 557	-30 131
Verandering in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (±)	5 497	-35 006	-3 774	5 449
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>	<b>-819</b>	<b>-109 988</b>	<b>-38 331</b>	<b>-24 682</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>61 918</b>	<b>-33 379</b>	<b>50 598</b>	<b>67 878</b>
Groepsaandeel	58 170	-34 499	46 659	63 883
Minderheidsbelangen	3 748	1 120	3 938	3 995

### 3 Algemene informatie

---

#### 3.1 Definities

De termen die met een hoofdletter beginnen, worden gedefinieerd in de hoofdstukken 5 en 7.

#### 3.2 Documenten opgenomen door middel van verwijzing<sup>7</sup>

De uittreksels uit het halfjaarlijks financieel verslag 2010/2011, de jaarlijkse financiële verslagen 2009/2010, 2008/2009 en 2007/2008 evenals de onderstaande persberichten van de Emittent zijn in dit Prospectus opgenomen door middel van verwijzing en maken integraal deel uit van het Prospectus. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze Prospectus en de documenten opgenomen door middel van verwijzing zal deze Prospectus primeren.

##### ***Halfjaarlijks financieel verslag 2010/2011***

Delen van het beheerverslag	pagina's 3 tot 23 en 26 tot 29
Financiële staten	pagina's 30 tot 40
Aangifte van verantwoordelijke personen	pagina 42

##### ***Jaarlijks financieel verslag 2009/2010***

Delen van het beheerverslag	pagina's 15 tot 54, 56 tot 65 en 70 tot 100
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 38 tot 39

##### ***Jaarlijks financieel verslag 2008/2009***

Delen van het beheerverslag	pagina's 5 tot 27, 30 tot 55 en 60 tot 84
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 28 tot 29
Verslag van de Commissaris	pagina's 135 tot 136

##### ***Jaarlijks financieel verslag 2007/2008***

Delen van het beheerverslag	pagina's 4 tot 23, 26 tot 47 en 53 tot 71
Financiële staten	pagina's 72 tot 112
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 24 tot 25

#### **Persberichten**

Persbericht van 25 november 2011:	Voorschot op dividend in speciën of in aandelen
Persbericht van 17 november 2011:	Tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode van 1 juli 2011 tot 30 september 2011 (punten 1 tot 5)
Persbericht van 23 augustus 2011 :	Tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode van 1 april 2011 tot 30 juni 2011 (punten 1 tot 3)
Persbericht van 6 mei 2011 :	Buitengewone Algemene Vergadering – juni 2011 (punten 1.1 en 2 tot 6)
Persbericht van 28 maart 2011 :	Fusie door overneming van Ringcenter NV
Persbericht van 18 februari 2011:	Schrapping notering Befimmo op NYSE Euronext Paris
Persbericht van 17 februari 2011:	Tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode van 1 oktober 2010 tot 31 december 2010
Persbericht van 27 januari 2011:	Complex "The Pavilion" (Leopoldwijk)

---

<sup>7</sup> Artikel 28 van de Verordening 809/2004.

### 3.3 Goedkeuring van het Prospectus

Dit prospectus (het "**Prospectus**"), opgemaakt in het Frans, werd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "**FSMA**") goedgekeurd op 2 december 2011 overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Wet van 16 juni 2006**"). Deze goedkeuring houdt geen beoordeling door de FSMA in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent.

Noch het Aanbod, noch het Prospectus zijn ter goedkeuring ingediend bij enige toezichhoudende instantie of overheidsinstantie buiten België.

Bovendien zal de FSMA de CSSF (*'Commission de Surveillance du Secteur Financier'*) (de "**CCSSF**") in kennis stellen van het Prospectus en van haar goedkeuringscertificaat aangaande het Prospectus.

### 3.4 Verantwoordelijke personen<sup>8</sup>

Befimmo CommVA, een openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Oudergem, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0455.835.167 (de "**Emittent**", "**Befimmo**" of de "**Vennootschap**"), neemt de aansprakelijkheid op van de inhoud van dit Prospectus.

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, verklaart de Emittent dat de gegevens in dit Prospectus naar zijn weten met de werkelijkheid overeenstemmen en geen weglatingen bevatten die de draagwijdte<sup>9</sup> ervan kunnen wijzigen.

De verspreiding van het Prospectus, op welk moment dan ook, impliceert niet dat de gegevens die erin staan nog exact zijn na de Datum van het Prospectus.

Het Prospectus dient uitsluitend voor het verstrekken van informatie aan potentiële beleggers teneinde hen in staat te stellen hun mogelijke belegging in de Obligaties te onderzoeken. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie en het creëert geen enkel recht, impliciet of expliciet, ten aanzien van een andere persoon dan de potentiële belegger. Het Prospectus mag enkel gebruikt worden in het kader van het betreffende Aanbod.

De Emittent verklaart dat de verslagen van de Commissaris en de door de vastgoedexperts verschaft informatie getrouw werden weergegeven en dat, voor zover hij weet, geen enkel feit werd weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou kunnen zijn<sup>10</sup>.

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, certificeert Winssinger & Vennoten, vastgoedexpert, dat alle informatie in punten 12.2.3.2.1 en 12.2.3.3.1 met de werkelijkheid overeenstemt en geen weglatingen bevat die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen.

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, certificeert Jones Lang LaSalle, vastgoedexpert, dat alle informatie in punten 12.2.3.2.2 en 12.2.3.3.2 met de werkelijkheid overeenstemt en geen weglatingen bevat die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen.

---

<sup>8</sup> Punt 1.1 van Bijlage IV en punt 1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>9</sup> Punt 1.2 van Bijlage IV en punt 1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>10</sup> Punt 7.4 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

### 3.5 Belangrijke informatie en voorafgaande waarschuwing

De potentiële beleggers wordt verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Emittent en de voorwaarden van het Aanbod 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 een beleggingsadvies of een juridisch advies of een fiscaal advies voor potentiële beleggers.

Deze wordt verzocht hun persoonlijke adviseurs te raadplegen wat de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten betreft, verbonden aan de inschrijving op de Obligaties. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus, bevelen we potentiële beleggers aan zich tot een bevoegde persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Obligaties werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een regulerende autoriteit in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en risico's verbonden aan de inschrijving op de Obligaties.

Het Prospectus bevat vooruitzichten en inschattingen van het management van de Emittent over toekomstige rendementen die de Emittent en de markt waarop de Emittent actief is, verwachten.

Bepaalde van deze verklaringen, vooruitzichten en inschattingen kunnen worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: “gelooft”, “denkt”, “voorziet”, “verwacht”, “beschouwt”, “bedoelt”, “heeft de intentie”, “houdt rekening met”, “plant”, “zoekt”, “veronderstelt”, “kan”, “wil” en “gaat door”, en andere soortgelijke uitdrukkingen of gebruik van werkwoorden in de toekomstige tijd. Het omvat alle elementen die geen historische feiten zijn.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en waarderingen van bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk lijken wanneer ze worden gesteld, maar waarvan nadien zal moeten blijken of het correct is of niet. De reële gebeurtenissen kunnen afhangen van factoren waarover de Emittent geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt versterkt in de huidige algemene economische context en, in het bijzonder, zijn impact op de evolutie van de financiële markten, die kennelijk de voorspelbaarheid van de evolutie van de rentevoeten en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders, alsook de impact op de waardering van de onroerende goederen vermindert.

Bijgevolg kan de realiteit van de situatie en de rendementen van de Emittent of van de markt aanzienlijk verschillen van de situatie en de rendementen die in zulke verklaringen, vooruitzichten en inschattingen werden beschreven of gesuggereerd.

Gelet op deze onzekerheden wordt de potentiële beleggers verzocht zich niet uitsluitend te baseren op deze verklaringen, vooruitzichten en inschattingen. De verklaringen, vooruitzichten en inschattingen hebben enkel waarde op de Datum van het Prospectus en de Emittent verbindt zich er geenszins toe deze te actualiseren, tenzij dat door artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 is vereist, in welk geval de Emittent een aanvulling op het Prospectus zal publiceren.

Wat betreft de actuele economische factoren en de risico's waarmee de Emittent kan worden geconfronteerd, wordt verwezen naar hoofdstuk 1 “**Risicofactoren**” van het Prospectus.

In punt 9.9 van het Prospectus (“**Vervroegde afsluiting – Allocatie van de Obligaties**”) worden de criteria opgesomd voor de allocatie van de Obligaties in het geval van overinschrijving. De aandacht van de investeerders wordt gevestigd op het feit dat de orders bij overinschrijving proportioneel kunnen verminderd worden.

### **3.6 Commissaris**

De geconsolideerde en statutaire rekeningen van de Emittent over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010, over het halfjaar afgesloten op 31 maart 2011 en over het kwartaal afgesloten op 30 september 2011, werden opgesteld volgens de IFRS-normen zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie.

Deze rekeningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een audit door de Commissaris van de Emittent, in uitzondering van de kwartaalrekeningen op 30 september 2011 en de halfjaarrekeningen op 31 maart 2011, die het voorwerp hebben uitgemaakt van een beperkt nazicht door de Commissaris.

### **3.7 Afrondingen van financiële informatie en cijfergegevens**

Bepaalde financiële informatie en cijfergegevens in het Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het uitgedrukte totaal.

### **3.8 Informatie over de markt, marktaandelen, rangschikkingen en andere informatie**

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, rangschikkingen en alle andere informatie in dit Prospectus op verslagen opgesteld door de Commissaris en de vastgoedexperts, of op de eigen schattingen van het management van de Vennootschap dat deze als redelijk beschouwt.

De door derden verstrekte informatie werd correct in het Prospectus weergegeven. Voor zover de Vennootschap wist of op basis van gepubliceerde informatie redelijkerwijs had kunnen weten, werd geen enkel gegeven weggelaten waardoor deze informatie onnauwkeurig of bedrieglijk kan zijn. De Vennootschap, de *Managers* en hun respectievelijke adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan ze niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de ruwe gegevens.

### **3.9 Geconsolideerde portefeuille**

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille van de Emittent op 30 september 2011, d.w.z. met inbegrip van Fedimmo NV, Axento SA, Meifree NV en Vitalfree NV. Behoudens andersluidende vermelding houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens rekening met deze geconsolideerde portefeuille.

### **3.10 Afwezigheid van verklaringen**

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Aanbod informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Emittent of door een van de *Managers*.

Behoudens anders vermeld in het Prospectus, werden de verklaringen in dit Prospectus gegeven op de datum vermeld op het schutblad van dit Prospectus (de "**Datum van het Prospectus**"). Mocht tussen de Datum van het Prospectus en de uitvoering van het Aanbod een belangrijk nieuw feit optreden dat de beoordeling van het Aanbod en/of de Obligaties door de beleggers kan beïnvloeden, dan zal dit overeenkomstig het Belgisch recht in een supplement bij het Prospectus moeten worden

vermeld. Dit supplement zal op dezelfde wijze als het Prospectus door de FSMA moeten worden goedgekeurd en volgens dezelfde modaliteiten als het Prospectus moeten worden bekendgemaakt.

Als een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd vóór of op de Afsluitingsdatum zullen beleggers, die reeds de aankoop van of de inschrijving op Obligaties hebben aanvaard voordat de aanvulling gepubliceerd werd, het recht hebben om hun akkoord in twijfel te trekken gedurende twee (2) Werkdagen na de publicatie van de aanvulling.

### **3.11 Terbeschikkingstelling van de informatie**

#### **Prospectus**

Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en in het Nederlands. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling en de coherentiecontrole tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus zal de Franse versie primeren.

Met voorbehoud van sommige beperkingen als beschreven in hoofdstuk 3, punt 3.12 (“**Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus**”), zijn exemplaren van de Nederlandse versie en van de Franse versie van het Prospectus, de als verwijzing opgenomen documenten en elke eventuele aanvulling aan het Prospectus beschikbaar bij de Emittent (+32 (2) 679 38 60) gratis op aanvraag vanaf 6 december 2011. Het Prospectus en elke eventuele aanvulling hieraan kunnen eveneens worden geraadpleegd op de websites van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)) en van de *Managers* ([www.bnpparibasfortis.be/emissies](http://www.bnpparibasfortis.be/emissies)), ([www.kbc.be/obligaties](http://www.kbc.be/obligaties)), ([www.dexia.be/befimmoll/nl](http://www.dexia.be/befimmoll/nl)), ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)) en dit vanaf 6 december 2011.

#### **Bedrijfsdocumenten en andere informatie**

De Emittent moet zijn (gewijzigde en aangepaste) statuten en alle andere aktes die moeten gepubliceerd worden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad neerleggen bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de recentste gewijzigde aangepaste statuten (gewijzigd na de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011) en het corporate governance charter zijn eveneens beschikbaar op de website van de Emittent.

Overeenkomstig de Belgische wet moet de Emittent ook jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten opmaken, die aan een controle worden onderworpen. De jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek.

Bovendien publiceert de Emittent, als vennootschap die op een gereguleerde markt genoteerd is, jaarlijkse financiële verslagen, halfjaarlijkse financiële verslagen en tussentijdse beheersverklaringen, waarvan kopieën beschikbaar zijn op de website van de Emittent.

De Vennootschap moet gevoelige informatie, informatie over haar aandeelhouderschap en bepaalde andere informatie aan het publiek bekendmaken. Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 wordt dergelijke informatie en documentatie ook beschikbaar gesteld via persberichten, de website van de Emittent, de communicatiekanalen van NYSE Euronext Brussels of een combinatie van deze media.

De website van de Emittent is [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) en de Emittent is te bereiken op het nummer +32 (0) 2 679 38 60.

### 3.12 Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus

Het openbaar Aanbod zal enkel in België en Luxemburg plaatsvinden.

#### *Algemene beperkingen*

Het verspreiden van dit Prospectus, evenals het Aanbod en de inschrijving op de Obligaties als beoogd in dit Prospectus, kunnen echter in sommige landen worden beperkt door de wet- of regelgeving. Alle personen die dit Prospectus in hun bezit krijgen, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze na te leven. Dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod mag enkel buiten België en Luxemburg worden verspreid volgens de toepasselijke wet- en regelgeving en vormt in geen enkel geval een aanbieding tot inschrijving op de Obligaties in landen waar een dergelijke aanbieding zou indruisen tegen de toepasselijke wet- en regelgeving. Dit Prospectus vormt bovendien in geen enkel geval een aanbieding of een uitnodiging om in te schrijven op de Obligaties in elk land waar een dergelijke aanbieding of uitnodiging onwettig zou zijn en mag in geen enkel geval om die redenen of in dit kader worden gebruikt.

De tussenpersonen verbinden zich ertoe de wet- en regelgeving na te leven die geldt voor het Aanbod en voor de inschrijving op de Obligaties in alle landen waar ze zouden worden geplaatst. De bevoegde tussenpersonen mogen geen inschrijving op de Obligaties ontvangen van beleggers die zich bevinden in een land waar dergelijk aanbod 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 wet- en regelgeving die er geldt. Elke persoon die, om welke reden ook, dit Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat in zulke landen, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in dit hoofdstuk.

In het algemeen moet elke persoon die Obligaties verwerft buiten België en Luxemburg, zich ervan vergewissen dat die handeling de geldende wet- en regelgeving niet schendt.

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

Uitgezonderd in België en Luxemburg werd in geen enkele andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte (een "**Lidstaat**") een aanbod met betrekking tot de Obligaties gedaan of zal er een worden gedaan, tenzij in een Lidstaat toegestaan krachtens een van de volgende vrijstellingen zoals bepaald door de Europese Richtlijn 2003/71/EG betreffende het Prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (de "**Prospectusrichtlijn**" met inbegrip van elke omzetting ervan in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen in de betrokken Lidstaat werden omgezet:

- (a) aan elke rechtspersoon die een gekwalificeerd belegger is zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn;
- (b) aan minder dan 100, of als de betrokken Lidstaat de relevante bepalingen van de Wijzigingsrichtlijn van 2010 heeft omgezet, 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn), alsook zoals de Prospectusrichtlijn toestaat, na het verkrijgen van de goedkeuring van alle *Managers*; of
- (c) in elk ander geval als bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn;

en voor zover een dergelijk aanbod van Obligaties, in eender welke Lidstaat, de Emittent niet de verplichting oplegt een prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Ter fine van deze bepaling moet onder de uitdrukking “openbaar Aanbod” van Obligaties in een Lidstaat worden verstaan een mededeling, in welke vorm en via welk middel dan ook, van voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en over de Obligaties, zodanig dat de belegger een beslissing kan nemen om op de Obligaties in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn in deze Lidstaat omzet; de term “Prospectusrichtlijn” betekent Richtlijn 2003/71/EG (zoals gewijzigd, met inbegrip van de Wijzigingsrichtlijn van 2010, wanneer deze werd omgezet in de betrokken Lidstaat) en omvat elke omzettingsmaatregel met betrekking daartoe in de betrokken Lidstaat; en de term “Wijzigingsrichtlijn van 2010” betekent Richtlijn 2010/73/EU.

### **Verenigd Koninkrijk**

Elke *Manager* heeft aangekondigd en goedgekeurd dat hij:

- (i) enkel een uitnodiging of aansporing tot beleggen (in de zin van hoofdstuk 21 van de *Financial Services and Markets Act 2000* heeft overgemaakt, overmaakbaar heeft gemaakt, zal overmaken, overmaakbaar zal maken, die hij ontvangen heeft in verband met de uitgifte of de verkoop van de Obligaties, onder omstandigheden waarbij artikel 21(1) van de *Financial Services Markets Act 2000* niet op de Emittent van toepassing is; en
- (ii) alle toepasselijke regels van de *Financial Services Markets Act 2000* heeft nageleefd of zal naleven voor alle activiteiten betreffende de Obligaties in het Verenigd Koninkrijk, vanaf het Verenigd Koninkrijk of waarbij het Verenigd Koninkrijk op enigerlei andere wijze betrokken zou zijn.

### **Verenigde Staten**

De Obligaties werden en zullen niet geregistreerd worden uit hoofde van de *US Securities Act* van 1933 (de “*Securities Act*”). Met voorbehoud van bepaalde uitzonderingen mogen de Obligaties op het grondgebied van de Verenigde Staten, of aan ingezetenen van de Verenigde Staten of in hun voordeel, niet voor inschrijving worden aangeboden, noch worden verkocht of verdeeld. De *Managers* hebben verklaard en goedgekeurd dat ze geen Obligaties aangeboden, verkocht of verdeeld hebben in de Verenigde Staten of aan ingezetenen van de Verenigde Staten, behalve waar de Plaatsingsovereenkomst dit toelaat.

Tot na de afloop van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van de Inschrijvingsperiode, kan een aanbod tot verkoop van de Obligaties in de Verenigde Staten door een financiële tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet aan dit Aanbod deelneemt) inbreuk maken op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *Securities Act*.

De Obligaties werden niet en zullen niet worden geregistreerd uit hoofde van de *Securities Act* en zullen noch aangeboden, noch verkocht kunnen worden in de Verenigde Staten of aan ingezetenen van de Verenigde Staten, voor hun rekening of in hun voordeel, behalve voor bepaalde transacties die niet zijn onderworpen aan de registratieverplichtingen van de *Securities Act*. De termen die in dit deel worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als in *Regulation S* van de *Securities Act*.

### **Zwitserland**

Geen enkel openbaar Aanbod betreffende de Obligaties werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.



## 4 Samenvatting van het Prospectus

---

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

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

Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en in het Nederlands. De samenvatting is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Nederlands. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling en de coherentiecontrole tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus en de samenvatting. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus zal de Franse versie primeren. Met voorbehoud van sommige beperkingen als beschreven in hoofdstuk 3, punt 3.12 ("**Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus**"), zijn exemplaren van de Nederlandse versie en van de Franse versie van het Prospectus, de samenvatting en elke eventuele aanvulling hieraan beschikbaar bij de Emittent (+32 (2) 679 38 60) gratis op aanvraag vanaf 6 december 2011. Het Prospectus en elke eventuele aanvulling hieraan kunnen eveneens worden geraadpleegd op de websites van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)) en van de Managers ([www.bnpparibasfortis.be/emissies](http://www.bnpparibasfortis.be/emissies)), ([www.kbc.be/obligaties](http://www.kbc.be/obligaties)), ([www.dexia.be/befimmoll/nl](http://www.dexia.be/befimmoll/nl)), ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)) en dit vanaf 6 december 2011.

De woorden en uitdrukkingen gedefinieerd in het Prospectus hebben dezelfde betekenis in 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.

Wanneer m.b.t. de informatie in het Prospectus een rechtsvordering wordt ingesteld, zou het kunnen dat de eiser, afhankelijk van de nationale wetgeving van het land waar de rechtbank gevestigd is, voor het begin van de rechtsprocedure, de kost van de vertaling van het Prospectus moet dragen.

### 4.1 Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren<sup>11</sup>

De beleggers wordt verzocht rekening te houden met de risico's beschreven in hoofdstuk 1 "**Risicofactoren**" en hieronder samengevat, de onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Deze risico's zouden immers een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen die voortvloeien uit de Obligaties na te leven en zouden bijgevolg aanleiding kunnen geven tot een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De beleggers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de Datum van het Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op de Datum van het Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie, kunnen bestaan.

Bepaalde risico's verbonden aan Befimmo's activiteit worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur.

---

<sup>11</sup> Punt 4 van Bijlage IV en punt 2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

#### 4.1.1 Belangrijkste risico's verbonden aan de Emittent en aan zijn activiteiten

- **Huurmarktrisico:** de Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de kantoorvastgoedmarkt en de geografische concentratie in Brussel maken de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt. Hierdoor krijgt de Vennootschap tevens te maken met het risico verbonden aan de bezetting van haar gebouwen;
- **Dichtheidsrisico:** elke belegging, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectoraal en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn Economisch Hinterland gelegen zijn (72,9% op 30 september 2011)). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat als huurder vertegenwoordigt 49,41% van de totale huurinkomsten op 30 september 2011);
- **Risico's in verband met de huurders:** de Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand;
- **Risico inzake de reële waarde van de gebouwen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio<sup>12</sup> van de Vennootschap;
- **Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking:** voor de Vennootschap bestaat het risico dat ernstige schadegevallen (brand, ontploffing, enz.) haar gebouwen treffen; om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 september 2011 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.862 miljoen €;
- **Risico op waardevermindering van de gebouwen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van hun gebruik;
- **Risico's in verband met de uitvoering van grote werken:** de Vennootschap is blootgesteld aan de risico's op vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille;
- **Inflatie- en deflatierisico's:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden);
- **Risico's in verband met de medecontractanten:** naast het risico van het financieel onvermogen van haar huurders, is de Vennootschap ook blootgesteld aan het risico dat haar andere medecontractanten in gebreke blijven (beheerders van gebouwen, aannemers, enz.);
- **Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat bij transacties verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen;
- **Specifieke risico's bij transacties buiten België of Luxemburg:** de Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de buitenlandse markten en met de mogelijke contractpartijen;
- **Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van het milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd; de evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit (meer bepaald rekening houdend met de

<sup>12</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

begrotingsmaatregelen aangekondigd door de regering in wording onder andere op vlak van notionele interest), milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap en/of haar filialen zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille;

- **Risico in verband met het verloop van het personeel:** gezien haar team (bestaande uit 37 personen op 30 september 2011) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan;
- **Risico van een rechtszaak:** de Vennootschap is in rechtszaken verwickeld, en kan dat ook in de toekomst nog zijn.

#### 4.1.2 Belangrijkste financiële risico's

- **Risico's in verband met de financieringskosten:** de huidige schuld van de Vennootschap berust voor een groot deel op leningen met vlottende rentevoeten. Het resultaat is gevoelig voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben; een neerwaartse herziening van de rating zou bijkomende financiële kosten meebrengen en dit zou een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de beleggers en, in voorkomend geval, op de koers van de Obligaties op de secundaire markt;
- **Risico verbonden aan de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:** de schommeling in de vooruitzichten aangaande de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen meebrengen;
- **Liquiditeitsrisico:** Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan voortvloeien uit een tekort aan liquide middelen wanneer haar financieringscontracten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd;
- **Risico verbonden met de bancaire tegenpartijen:** bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven;
- **Risico met betrekking tot de covenants bij de financieringscontracten:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen in het geval de verbintenissen met betrekking tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract ("covenants"), niet zouden worden nagekomen;
- **Wisselkoersrisico:** tot op heden belegt Befimmo uitsluitend in de eurozone en is de Vennootschap niet van plan voor haar vastgoedbeleggingen wisselkoersrisico's te nemen. Ze kan niettemin financieringen in buitenlandse deviezen aangaan (vb. US \$) die onmiddellijk ingedekt zouden worden tegen wisselkoersrisico's door de aankoop van wisselkoerscontracten (wisselkoersswap);
- **Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak:** in het geval van verlies van de vergunning als Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van de kredieten die de Vennootschap aanging. De Vennootschap is onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van de Vastgoedbevaks dat, onder andere, een daling van de resultaten of van de intrinsieke waarde tot gevolg kan hebben;

- **Risico's verbonden met de evolutie van de Europese regelgeving:** de Vennootschap kan ook invloed ondergaan van de invoering in de Belgische wetgeving van de OPCVM IV-Richtlijn, de AIFM-Richtlijn en de *European Market Infrastructure Regulation (EMIR)* Verordening en hun uitvoeringsmaatregelen; meer bepaald door het feit dat de Vennootschap, naar aanleiding van meer uitvoerige of nieuwe wettelijke voorzieningen betreffende beheersystemen, intern controlebeheer van belangenconflicten en risicobeheer, haar bestaande regels, bevoegdheden of procedures op dat vlak moeten aanpassen. Dit zou tot gevolg hebben dat de Vennootschap waarschijnlijk blootgesteld zal worden aan aanzienlijke marges op haar indekkingsinstrumenten en veel tijd en middelen zou besteden aan de omzetting van deze bepalingen.

#### 4.1.3 Belangrijkste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties

- **Risico op renteschommelingen:** een rentestijging op de markt kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de Obligaties op de secundaire markt. De gevoeligheid van de waarde van de Obligaties aan de schommelingen van de rentevoeten vertoont een positieve correlatie met hun duur;
- **Risico verbonden aan de marktwaarde van de Obligaties:** elke verkoop van een Obligatie vóór haar vervaldatum gebeurt tegen de waarde die dan op de secundaire markt geldt (onder meer afhankelijk van de rentevoet op de markt en het kredietrisico van de Emittent). Deze prijs kan onder de Nominale waarde van de Obligaties liggen;
- **Liquiditeitsrisico:** er zal een aanvraag ingediend worden om de Obligaties te kunnen verhandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels. Het is niet mogelijk om te voorzien tegen welke koersen de Obligaties op de beurs zullen kunnen worden verhandeld. Niets waarborgt de ontwikkeling van een actieve markt die de verhandeling van de Obligaties na hun notering mogelijk maakt. De markt van de Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De prijs van de Obligaties kan volatiel zijn;
- **Risico op vervroegde terugbetaling:** in de voorwaarden van de Obligaties is voorzien dat de Emittent zich het recht voorbehoudt om via een opzeg van minstens 30 dagen alle Obligaties vervroegd terug te betalen in geval van wijzigingen in de fiscale wetgeving. Als de mogelijkheid van vervroegde terugbetaling zich voordoet, kan dit de waarde van de Obligaties beïnvloeden;
- **Risico verbonden aan de schuldratio:** de Emittent kan in de toekomst eventueel beslissen om de ratio van zijn schuld te verhogen. Dit kan bijgevolg de waarde van de Obligaties op de secundaire markt doen dalen;
- **Risico op obligaties zonder zekerheid:** de vordering van de Obligatiehouders is een gewone schuldvordering en geniet niet de waarborg van een derde. De Obligaties zullen achtergesteld zijn aan de bevoorrechte schulden die de Emittent eventueel kan aangaan;
- **Risico verbonden aan de Belgische wet op de insolventie:** de Emittent is een Belgische vennootschap en zijn maatschappelijke zetel ligt in België. Hij is bijgevolg onderworpen aan de wetgeving inzake insolventie en de procedures die van toepassing zijn in België, waaronder de Belgische regelgeving inzake frauduleus verkeer ("*actio pauliana*") voor de bescherming van de schuldeisers;
- **Risico verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders:** de voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen over de Algemene Vergadering van Obligatiehouders en beogen in het bijzonder de besluiten die de rechten van deze Obligatiehouders kunnen beïnvloeden (*infra*, punt 7.17);
- **Risico's verbonden aan de wijzigingen in de bestaande wetgeving:** de voorwaarden van de Obligaties zijn gebaseerd op de Belgische wetgeving die op de Datum van deze Prospectus van kracht is. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de impact van een gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijk, die zich zou voordoen na de datum van de Obligaties.

- **Risico verbonden aan het Clearingsysteem voor de overdracht, betaling en alle communicatie:** de Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde effecten en zullen worden vertegenwoordigd door inschrijving in de registers van het Clearingsysteem; de Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het Clearingsysteem of door de deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen overeenkomstig de regels en hun operationele procedures die op elk van hen van toepassing zijn; elke Obligatiehouder moet de procedures van het Clearingsysteem, Euroclear en Clearstream Luxemburg naleven om de betalingen die voortvloeien uit de Obligaties te ontvangen; de Emittent is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk;
- **Risico verbonden aan de uitgifte van de Obligaties ('Delivery versus Payment') en aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties:** de Obligaties worden door de Emittent uitgegeven en afgeleverd tegen volledige betaling ('Delivery versus Payment') door de Domiciliëringsagent (handelend als gevolmachtigde van de Managers) van het bedrag dat overeenstemt met de netto-opbrengst van de inschrijvingen die de Managers verzamelden. Bij gebrek aan dergelijke betaling zullen de Obligaties niet door de Emittent worden uitgegeven en zullen de beleggers geen enkele mogelijkheid hebben tot beroep tegen de Emittent. Voor elke betaling aan de Obligatiehouders, zal de Domiciliëringsagent de relevante rekening van de Emittent debiteren en dat geld gebruiken om de Obligatiehouders te betalen; de betaling aan de Domiciliëringsagent van elk verschuldigd bedrag uit hoofde van de Obligaties is bevrijdend voor de Emittent; de Domiciliëringsagent is niet verplicht tot segregatie van de bedragen ontvangen uit hoofde van de Obligaties; in de veronderstelling dat de Domiciliëringsagent failliet zou gaan, moeten de Obligatiehouders die bedragen terugvorderen van de Domiciliëringsagent in overeenstemming met de toepasselijke wetten inzake faillissementen;
- **Risico verbonden aan de afwezigheid van goedkeuring van de clause van Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent:** de modaliteiten van de Obligaties schrijven voor dat in geval van een Controlewijziging gevolgd door een *Rating Downgrade*, de jaarlijkse rentevoet zal verhoogd worden met 1,25% vanaf de Interestperiode volgend op de *Rating Downgrade*; zolang die clause van Controlewijziging niet wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, is ze niet van kracht. Mocht de clause van Controlewijziging niet goedgekeurd worden tegen het einde van de maand april 2012, zal de Initiële Rentevoet ambtshalve verhoogd worden met 0,2% (onafhankelijk van enige *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die op 30 december 2012 aanvangt;
- **Fiscaal risico:** de Belgische regering die momenteel in wording is, kondigde in het kader van begrotingsmaatregelen aan dat het belastingtarief op rente voor natuurlijke personen (en het tarief van de roerende voorheffing) op 21% zou gebracht worden (in de plaats van 15% momenteel); personen die meer dan 20.000 € per jaar roerende inkomsten hebben, zouden eveneens onderworpen worden aan een bijbelasting van 4 % op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.000 €; het tarief van de taks op de beursverrichtingen en het plafond van deze belasting zouden met 30% verhoogd worden. Deze wijzigingen kunnen nog aangepast worden en bijkomende wijzigingen zijn niet uit te sluiten. De betaling van de interest op Obligaties en de gerealiseerde winst van de Obligatiehouder op het ogenblik van de verkoop of terugbetaling van de Obligaties kan worden onderworpen aan belastingen in zijn/haar woonland of in andere rechtsgebieden waar een belasting is voorzien; potentiële beleggers worden geadviseerd om advies te vragen van een belastingadviseur (zie ook in hoofdstuk 8 ("Fiscaal stelsel"));
- **Risico gebonden aan de EU Spaarrichtlijn:** een voorstel van vordering werd gepubliceerd over de wijzigingen die aan de EU Spaarrichtlijn (EU Richtlijn van de Raad 2003/48/EG); eenmaal aangenomen, zal zij de huidige toepasbare reglementering wijzigen; indien een betaling moet worden gedaan of gerecupereerd via een betaalagent die is gevestigd in een land dat het fiscaal regime toepast van bronheffing (onder andere Groothertogdom Luxemburg, Oostenrijk en Zwitserland) en indien een fiscaal bedrag of een bedrag in verband met een belasting, van deze

betaling moet worden afgehouden, zullen noch de Emittent, noch de Agent, noch enige andere persoon verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen aan de Obligatiehouders en zullen zij niet verplicht zijn om de Obligatiehouders te vergoeden voor de afhouding van bedragen die zij ontvangen ten gevolge van dergelijke bronheffingen.

## 4.2 Informatie over de Emittent

### 4.2.1 Geschiedenis en evolutie van Befimmo

Befimmo CommVA werd in 1995 opgericht door Bernheim-Comofi NV, vandaag AG Real Estate genoemd.

Befimmo is sinds 29 november 1995 erkend als Vastgoedbevak.

In de loop van haar 16-jarig bestaan heeft Befimmo door diverse verwervingen, inbrengen, fusies en splitsingen een vastgoedpatrimonium opgebouwd.

### 4.2.2 Activiteiten van Befimmo

Befimmo is een openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De Vennootschap valt onder de juridische voorschriften inzake Vastgoedbevaks. Het gaat meer bepaald om de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "**Wet van 20 juli 2004**"), en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks (het "**Koninklijk Besluit van 7 december 2010**").

Befimmo is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in beleggingen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Haar portefeuille op 30 september 2011 omvat een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen. De portefeuillewaarde wordt op 1,9 miljard € geraamd, bij een beurskapitalisatie van zowat een miljard €.

Befimmo, genoteerd op NYSE Euronext Brussels en opgenomen in de BEL20, hanteert een gezonde en doordachte strategie gericht op het optimaliseren van haar resultaten op lange termijn.

In haar strategische denkoefeningen houdt de Vennootschap heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen steeds centraal.

De Vennootschap is overwegend actief in Brussel en zijn Economisch Hinterland (waar zich 72,9% van Befimmo's portefeuille bevindt), alsook in Vlaanderen (18,5%), in Wallonië (4,5%) en in het Groothertogdom Luxemburg (4,2%) (situatie op 30 september 2011).

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingen over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg stad. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groei mogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de vastgoedsector voldoende liquiditeit geniet en voldoende diepgang heeft. In dit stadium lijkt volgens Befimmo, buiten het Groothertogdom Luxemburg, enkel de Parijse markt aan deze criteria te beantwoorden. Tot op vandaag heeft Befimmo evenwel nog geen enkele belegging op die markt gedaan.

### 4.2.3 Algemene inlichtingen

#### Maatschappelijk kapitaal en geconsolideerd boekhoudkundig eigen vermogen

Per 30 september 2011 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Befimmo 253.194.780,59 €. Het wordt vertegenwoordigd door 17.427.474 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

Per 30 september 2011, bedraagt het totale geconsolideerde boekhoudkundig eigen vermogen (groepsaandeel) 1.015,7 miljoen €, in vergelijking met 1.008,5 miljoen € op 31 maart 2011. De intrinsieke waarde (groepsaandeel) bedraagt bijgevolg 60,50 € per aandeel op 30 september 2011 in vergelijking met 60,07 € per aandeel op 31 maart 2011.

#### Rechtsvorm

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen (CommVA).

Een CommVA bestaat uit twee categorieën van vennoten:

- de beherende vennoot, wiens naam kan verschijnen in de vennootschapsnaam en die onbeperkt aansprakelijk is voor alle schulden van de Vennootschap;
- de aandeelhouders (of stille vennoten) die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng. Ze zijn dus niet hoofdelijk en solidair aansprakelijk.

Een CommVA wordt bestuurd door één of meerdere statutaire zaakvoerders.

#### Corporate governance

De beherende vennoot van Befimmo CommVA is Befimmo NV, die eveneens als enige statutair Zaakvoerder fungeert. Befimmo NV staat onder controle van AG Real Estate Asset Management.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, is als volgt samengesteld: Alain Devos, Benoît De Blicck (gedelegeerd voor het dagelijks bestuur), Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Sougné, Benoît Godts, Marc Van Heddeghem, Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques Rousseaux, Hugues Delpire en Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Etienne Dewulf.

De vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV bij Befimmo CommVA is Benoît De Blicck.

De effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap zijn Benoît De Blicck, chief executive officer, Martine Rorif, chief operating officer, Jeannine Quaetaert, secretary general en Laurent Carlier, chief financial officer.

De Commissaris van de Vennootschap is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren, die gezamenlijk optreden, voor een periode van drie jaar vanaf 1 oktober 2010 (de "Commissaris").

#### 4.2.4 Aandeelhouderstructuur<sup>13</sup>

De Venootschap voorziet in een statutaire meldingsdrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Volgens de laatste ontvangen transparantieverklaringen, ziet de aandeelhouderstructuur van Befimmo er als volgt uit:

<b>AANDEELHOUDERSCHAP</b>	<b>Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring</b>	<b>%</b>
<b>Kennisgever(s)</b>		
<b>AG Insurance en verbonden bedrijven</b>	<b>3 156 080</b>	<b>18,1</b>
<b>Befimmo's Dochterondernemingen<sup>14</sup></b>		
Meirfree NV	424 914	2,4
Vitalfree NV	212 457	1,2
<b>Free float</b>	<b>13 634 023</b>	<b>78,2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17 427 474</b>	<b>100</b>

Befimmo heeft geen weet van het bestaan van aandeelhoudersovereenkomsten.

#### 4.2.5 Rating<sup>15</sup>

De Emittent geniet de financiële rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange termijn afgeleverd door het ratingagentschap Standard & Poor's dat bevestigd werd op 5 oktober 2011. De rating BBB/stabiel vooruitzicht bevindt zich in de categorie "Investment Grade".

Standard & Poor's is een entiteit die geregistreerd is voor de Verordening (EG) 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus.

De classificatie van de ratings kan worden geraadpleegd op de website van Standard & Poor's ([www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)).

Standard & Poor's documenteert de criteria die geleid hebben tot de rating BBB en vermeldt de gebeurtenissen die kunnen leiden tot een verslechtering van de solvabiliteit van de onderneming.

Voor de Obligaties werd echter geen rating gevraagd.

Een of meer onafhankelijke ratingbureaus kan/kunnen een rating toekennen aan de Obligaties. In dat geval zal/zullen de rating(s) worden toegekend door een of meer ratingbureaus die gevestigd zijn in de Europese Unie en de registratie als voorzien in Verordening (EG) 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus heeft gevraagd.

De rating van de Obligaties hoeft niet noodzakelijk dezelfde te zijn als deze van de Emittent. Er dient op gewezen te worden dat:

- de ratings niet de potentiële impact kunnen weergeven van alle risico's verbonden aan structurele factoren, marktfactoren of andere factoren die beschreven worden in hoofdstuk 1 van het Prospectus en aan alle andere factoren die de waarde van de Obligaties kunnen beïnvloeden;

<sup>13</sup> Punt 18.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>14</sup> Sinds de fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo CommVA op 22 juni 2011 bezitten Meirfree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen van Befimmo voor 100%, respectievelijk 424.914 en 212.457 aandelen.

<sup>15</sup> Punt 7.5 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.



- een rating of afwezigheid van rating geen aanbeveling tot aankoop, verkoop of behoud van de Obligaties inhoudt;
- een rating te allen tijde kan worden geschorst, gewijzigd of ingetrokken door het betreffende Ratingbureau.

#### 4.2.6 Geselecteerde financiële informatie<sup>16</sup>

De gegevens hierna zijn overgenomen uit de financiële staten betreffende het vierde kwartaal afgesloten op 30 september 2011<sup>17</sup>, het halfjaar afgesloten op 31 maart 2011<sup>18</sup> en het halfjaar afgesloten op 30 september 2010 die zijn opgesteld overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, die het koninklijk besluit van 10 april 1995 op de Vastgoedbevaks wijzigt (**“Koninklijk Besluit van 21 juni 2006”**), en onderworpen zijn aan de controle door de Commissaris (beperkt nazicht voor de kwartaalrekeningen op 30 september 2011 en voor de halfjaarrekeningen de halfjaarrekeningen op 31 maart 2011; audit voor de jaarrekeningen op 30 september 2010). Het betreft de laatste financiële informatie die gecontroleerd werd<sup>19</sup>.

Bovendien bevinden de Commissarisverslagen over het boekjaar afgesloten op 30 september 2009 en het boekjaar afgesloten op 30 september 2008 zich respectievelijk op pagina 135 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 en pagina 108 van het jaarlijks financieel verslag 2007/2008.

---

<sup>16</sup> Punten 3.1 en 13 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>17</sup> De buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011 keurde de wijziging van het sociaal boekjaar goed dat van 1 oktober tot 30 september liep, om het van 1 januari tot 31 december te laten lopen. Het huidig boekjaar zal een uitzonderlijke duur hebben van 5 trimesters.

<sup>18</sup> Punt 13.5.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>19</sup> Punt 13.4 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

#### 4.2.6.1 Kerncijfers

Balans (gegevens op 30.09 - in duizenden €)	2008	2009	2010	2011
Goodwill	15 977	15 890	15 890	15 774
Vastgoedbeleggingen	1 886 500	1 922 893	1 922 611	1 959 810
Andere activa	69 273	50 612	46 574	54 840
<b>Totaal activa</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	966 809	988 367	1 017 445	1 015 732
Minderheidsbelangen	61 698	61 632	64 439	66 594
Financiële schulden	812 857	745 665	788 939	837 396
Andere verplichtingen	130 387	193 731	114 252	110 703
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>

Resultatenrekening (gegevens op 30.09 - in duizenden €)	2008	2009	2010	2011
<b>Courant nettoresultaat</b>				
Nettohuurresultaat	109 161	118 645	123 452	124 268
Nettovastgoedkosten	-7 101	-4 544	-7 753	-5 618
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>102 060</b>	<b>114 101</b>	<b>115 699</b>	<b>118 650</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-11 888	-9 841	-12 512	-13 991
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 255	1 874	8 970	-183
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8 801	213	215	15 041
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>100 228</b>	<b>106 347</b>	<b>112 372</b>	<b>119 517</b>
Financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39 resultaat)	-36 846	-29 277	-22 792	-26 339
Belasting op het courant nettoresultaat	-646	-461	-651	-618
<b>Courant nettoresultaat</b>	<b>62 737</b>	<b>76 609</b>	<b>88 928</b>	<b>92 561</b>
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>				
Verandering in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (±)	-6 316	-74 982	-34 557	-30 131
Verandering in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (±)	5 497	-35 006	-3 774	5 449
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>	<b>-819</b>	<b>-109 988</b>	<b>-38 331</b>	<b>-24 682</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>61 918</b>	<b>-33 379</b>	<b>50 598</b>	<b>67 878</b>
Groepsaandeel	58 170	-34 499	46 659	63 883
Minderheidsbelangen	3 748	1 120	3 938	3 995

4.2.6.2 Geconsolideerde financiële kwartaalstaten op 30 september 2011

Geconsolideerde balans (in duizenden €)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 985 411</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 959 810	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	517	658
F. Financiële vaste activa	7 105	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 205	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>45 014</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	37 647
B. Financiële vlottende activa	487	411
C. Vorderingen financiële leasing	60	58
D. Handelsvorderingen	17 004	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 881	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 370	3 492
G. Overlopende rekeningen	16 212	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 082 326</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 015 732</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	243 245	233 985
B. Uitgiftepremies	491 981	485 340
C. Eigen aandelen (-)	- 36 888	-
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	296 281	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	232 398	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	63 883	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>66 594</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>948 098</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>714 411</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	696 934	584 796
a. Kredietinstellingen	403 481	425 552
c. Andere	293 453	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 477	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>233 687</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	2 954	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	142 460	205 967
a. Kredietinstellingen	142 460	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 414	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75 393	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	10 423	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Huurinkomsten	124 457	124 012
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 189	- 560
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>124 268</b>	<b>123 452</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 938	5 572
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 816	26 936
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	503	106
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>132 234</b>	<b>129 956</b>
IX. (-) Technische kosten	-8 748	-9 417
X. (-) Commerciële kosten	- 770	- 948
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 284	-2 124
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 540	-1 584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 242	- 185
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-13 584</b>	<b>-14 258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>118 650</b>	<b>115 699</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 183	8 970
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>104 477</b>	<b>112 157</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15 041	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30 131	-34 557
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>89 387</b>	<b>77 814</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	28 004	5 510
XX. (-) Interestkosten	-25 201	-20 704
XXI. (-) Andere financiële kosten	-23 694	-11 371
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-20 890</b>	<b>-26 566</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>68 496</b>	<b>51 249</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 618	- 651
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 618</b>	<b>- 651</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,80</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA onderwerp de kwartaalstaten op 30 september 2011 – uitzonderlijk – aan een beperkt nazicht.

#### 4.2.6.3 Geconsolideerde financiële staten over het halfjaar op 31 maart 2011

Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	31.03.11	30.09.10
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 983 559</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 956 598	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	608	658
F. Financiële vaste activa	8 315	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 264	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>39 567</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	556	37 647
B. Financiële vlottende activa	236	411
C. Vorderingen financiële leasing	59	58
D. Handelsvorderingen	16 726	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 655	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 744	3 492
G. Overlopende rekeningen	13 590	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 073 267</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 008 544</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremie	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	268 107	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	211 428	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	56 679	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>64 722</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>949 859</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>721 788</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	716 803	584 796
a. Kredietinstellingen	523 664	425 552
c. Andere	193 139	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 985	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>228 072</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	3 014	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	132 786	205 967
a. Kredietinstellingen	132 786	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 200	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	83 932	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	4 096	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	31.03.11	31.03.10
I. (+) Huurinkomsten	61 114	62 239
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 115	- 223
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>60 999</b>	<b>62 016</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 085	2 936
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13 627	13 055
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 119	-12 624
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	252	51
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>65 844</b>	<b>65 434</b>
IX. (-) Technische kosten	-4 314	-4 142
X. (-) Commerciële kosten	- 424	- 217
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 302	- 970
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 766	- 837
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 24	- 121
(+/-) Vastgoedkosten	-6 831	-6 287
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>59 013</b>	<b>59 147</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 530	-6 866
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	363	1 006
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>51 846</b>	<b>53 288</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 746	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13 070	-19 655
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>53 523</b>	<b>33 633</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	17 931	2 742
XX. (-) Interestkosten	-10 658	-10 661
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1 672	-5 695
(+/-) Financieel resultaat	5 601	-13 613
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>59 124</b>	<b>20 020</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 330	- 315
XXIV. (-) Exit taks	9	-
(+/-) Belastingen	- 321	- 315
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,38</b>	<b>1,09</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA onderwerp de financiële staten over het halfjaar aan een beperkt nazicht.

4.2.6.4 Geconsolideerde financiële staten voor het maatschappelijk boekjaar 2009/2010

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>123 452</b>	<b>118 645</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 572	11 653
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 936	20 945
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	106	239
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>129 956</b>	<b>131 767</b>
IX. (-) Technische kosten	-9 417	-14 542
X. (-) Commerciële kosten	- 948	- 581
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 124	-1 361
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 584	-1 157
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 185	- 24
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-14 258</b>	<b>-17 666</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>115 699</b>	<b>114 101</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennoetschap	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>112 157</b>	<b>106 134</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
XVII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>77 814</b>	<b>31 364</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-26 566</b>	<b>-64 282</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>51 249</b>	<b>-32 918</b>
XXII (-) Vennoetschapsbelasting	- 651	- 461
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 651</b>	<b>- 461</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>50 598</b>	<b>-33 379</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,78</b>	<b>-2,45</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>50 598</b>	<b>-33 379</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120

De rubriek “non controlling interests” komt overeen met de rubriek “minderheidsbelangen”.



## Geconsolideerde balans (in duizenden €)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.10</b>	<b>30.09.09</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 905 723</b>	<b>1 939 688</b>
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 884 964	1 918 317
E. Andere materiële vaste activa	658	630
F. Financiële vaste activa	1 888	2 412
G. Vorderingen financiële leasing	2 323	2 439
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>79 352</b>	<b>49 707</b>
A Activa bestemd voor de verkoop	37 647	4 576
B. Financiële vlottende activa	411	551
C. Vorderingen financiële leasing	58	7 326
D. Handelsvorderingen	19 475	23 520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 973	3 281
F. Kas en kasequivalenten	3 492	6 096
G. Overlopende rekeningen	14 296	4 357
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 985 075</b>	<b>1 989 395</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.10</b>	<b>30.09.09</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 081 884</b>	<b>1 049 999</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>	<b>1 017 445</b>	<b>988 367</b>
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	277 008	247 930
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	230 349	282 429
b. Nettoresultaat van het boekjaar	46 659	- 34 499
<b>II. Non controlling interests</b>	<b>64 439</b>	<b>61 632</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>903 191</b>	<b>939 396</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>604 919</b>	<b>764 268</b>
B. Langlopende financiële schulden	584 796	745 414
a. Kredietinstellingen	425 552	529 068
c. Andere	159 245	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>298 272</b>	<b>175 128</b>
A. Voorzieningen	1 383	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	205 967	47 019
a. Kredietinstellingen	205 967	1 877
b. Financiële leasing	-	45 142
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	84 169	110 506
F. Overlopende rekeningen	6 752	15 181
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 985 075</b>	<b>1 989 395</b>



## 4.3 Kerngegevens van het Aanbod

### 4.3.1 Achtergrond van het Aanbod

#### *Operationele strategie*

Befimmo wil haar strategie van voorzichtige groei voortzetten binnen haar marktsegment, namelijk kantoorgebouwen die voornamelijk gevestigd zijn in stadscentra, in het bijzonder in Brussel.

De schuldratio<sup>20</sup> van Befimmo bedroeg 45,06% op 30 september 2011. De LTV-ratio<sup>21</sup> was op die datum 42,51%

Befimmo wil, in “lopende” activiteit, haar schuldratio op een niveau rond 50% behouden, namelijk voldoende onder de maximumratio van 65% zoals gedefinieerd in de vastgoedbevakreglementering.

#### *Financiële strategie*

De uitgifte van Obligaties voor particulieren heeft tot doel bij te dragen tot het verzekeren van de algemene financieringsbehoeften van de Vennootschap en in het bijzonder de terugbetaling van bankkredieten.

In de huidige conjunctuur is het belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook financieringen aangaat op de financiële markten, rechtstreeks bij particuliere en institutionele beleggers.

Eind 2010 had de Vennootschap een globaal herfinancieringsprogramma voor haar schulden opgesteld, onderverdeeld in de volgende doelstellingen:

- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 400 miljoen € in 2011/2012, door een specifieke nadruk te leggen op de diversificatie van de financieringsbronnen;
- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 500 miljoen € in 2012/2013, om te voldoen aan de eindvervaldagen in maart en juni 2013 (gesyndiceerde kredieten) via een combinatie van bankfinancieringen en marktinstrumenten.

De *Managers* Bank Degroof, Dexia Bank België NV en Fortis Bank NV maken deel uit van het gesyndiceerd krediet dat in 2013 vervalt.

In de loop van april 2011, deed Befimmo voor de eerste maal beroep op de markt van de privé-investeerders voor haar herfinanciering. Ze schreef een obligatielening uit met een duur van 6 jaar en een jaarlijks coupon van 4,5%, voor een bedrag van 162 miljoen €.

Gezien het succes van deze operatie besliste de Vennootschap om deze markt opnieuw aan te spreken in het kader van de voortzetting van de hernieuwing van haar financieringsbronnen.

De duur van de Obligaties kadert in het beleid van spreiding van de vervaldagen van de herfinanciering die de Vennootschap hanteert. Op 30 september 2011 heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 3,79 jaar.

De geschatte totale kostprijs van de operatie, gebaseerd op een minimale uitgifte van 75 miljoen €, is geschat op 250.000 € en de netto-opbrengst is geschat op 74.991.500 €.

---

<sup>20</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

<sup>21</sup> *Loan-to-value*: [(financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

#### 4.3.2 Indicatieve kalender van het Aanbod

De belangrijkste fasen van het openbaar Aanbod tot inschrijving op obligaties zijn:

6 december 2011 (voor de opening van de beurs)	publicatie van het Prospectus op de websites van de Emittent, de <i>Managers</i> en de FSMA
8 december 2011, 9u00	opening van de Inschrijvingsperiode
27 december 2011, 17u30	afsluiting van de Inschrijvingsperiode (behalve als deze al vervroegd is afgesloten)
Zo snel mogelijk na 27 december 2011 (of de vervroegde afsluiting)	publicatie van de resultaten van het Aanbod, met inbegrip van de netto- opbrengst van de uitgifte van de Obligaties
30 december 2011	betaling van de Uitgifteprijs
30 december 2011	Uitgiftedatum van de Obligaties
30 december 2011	toelating van de Obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels

## 5 Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus

---

Aanbod	Dit openbaar aanbod tot inschrijving in België en Luxemburg op Obligaties in het kader van een obligatielening
Aangepaste Rentevoet	De Initiële Rentevoet aangepast overeenkomstig punt 7.12 van het Prospectus
AG Real Estate NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht AG Real Estate (vroeger Bernheim-Comofi genoemd, nadien Fortis Real Estate), met maatschappelijke zetel Sint-Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0403.231.968 RRP Brussel, dochteronderneming van AG Insurance en “ <i>asset manager</i> ” in vastgoed van de AG groep
AG Real Estate Asset Management NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht AG Real Estate Asset Management NV (vroeger Bernheim Asset Management genoemd, nadien Fortis Real Estate Asset Management), met maatschappelijke zetel Sint-Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0460.912.920, RRP Brussel; Promotor
Algemene Vergadering van Obligatiehouders	De algemene vergadering van Obligatiehouders
Axento SA	Naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento, met maatschappelijke zetel Gruus-Strooss 61, L-9991 Weiswampach, ingeschreven in het Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg, met het nummer B110.300
Bank Degroof	Bank Degroof met maatschappelijke zetel gevestigd Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het RRP-nummer 0403.212.172
Befimmo, Befimmo CommVA, de Vennootschap of de Emittent	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Befimmo, een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal, met maatschappelijke zetel Waversesteeweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0455.835.167, RRP Brussel; elke verwijzing naar Befimmo’s portefeuille, patrimonium en activiteiten moet worden begrepen op geconsolideerde basis met inbegrip van die van Befimmo’s dochterondernemingen Fedimmo NV, Vitalfree NV, Meirfree NV en Axento SA, uitgezonderd wanneer uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt
Befimmo NV of Zaakvoerder	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Befimmo, met maatschappelijke zetel Sint-Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0444.052.241, RRP Brussel, statutair Zaakvoerder van Befimmo CommVA
<i>Central Business District</i> (“CBD”)	De zakenwijken in het centrum van Brussel, meer bepaald het Centrum, de Leopoldwijk, de Louizawijk, de Zuidwijk en de Noordwijk

Co-lead Managers	Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV
Commissaris	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door: <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor de boekjaren 2007/2008, 2008/2009 en 2009/2010: de heer Frank Verhaegen en de heer Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden;</li> <li>- voor het boekjaar 2010/2011: de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden.</li> </ul>
Datum van het Prospectus	De datum die vermeld staat op de omslag van het Prospectus
Dexia Bank België NV	Dexia Bank België NV met maatschappelijke zetel gevestigd Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het RRP-nummer 0403.201.185
Domiciliëringsagent	BNP Paribas Securities Services, een Franse bank die handelt via haar Brusselse dochteronderneming gevestigd Louis Schmidtdaan 2, 1040 Brussel, RRP Brussel 0471.778.603
Economisch Hinterland	De rand rond Brussel
Emittent	Befimmo CommVA
Erfpachtrecht	Tijdelijk reëel recht dat aan zijn houder, voor een termijn van minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar, het volle vruchtgebruik verleent op een gebouw dat aan een ander toebehoort, tegen de betaling van een jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar in geld of in natura, "canon" genoemd, als erkenning van zijn eigendomsrecht (wet van 10 januari 1824 betreffende het erfpachtrecht, artikelen 1 en 2). Tijdens de duur van de erfpacht oefent de erfpachter alle aan de eigendom verbonden rechten uit, maar hij mag niets ondernemen dat de waarde ervan vermindert
Euroclear	Euroclear Bank SA/NV
Fedimmo NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo NV, met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0.886.003.839, RRP Brussel, waarvan het kapitaal vertegenwoordigd is door aandelen van categorie A (10%), in handen van de FPIM en Sopima NV, en aandelen van categorie B (90%) in handen van Befimmo
Fortis Bank	Fortis Bank NV/SA met maatschappelijke zetel gevestigd Warandeborg 3, 1000 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het RRP-nummer 0403.199.702
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ( <i>The Belgian Financial Services and Markets Authority</i> )

FPIM	De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij, openbare naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0253.445.063, RRP Brussel, aandeelhouder van categorie A van Fedimmo NV
Gedecentraliseerde zone	De kantoormarkten binnen de 19 gemeenten van het Brussels gewest maar buiten het <i>Central Business District</i>
Gewogen Gemiddelde Duur van de huurcontracten	De som van [de lopende jaarlijkse huur van elk huurcontract, vermenigvuldigd met de restduur tot de eerste vervaldag van dat huurcontract], gedeeld door de totale lopende jaarlijkse huur van de portefeuille
Initiële Rentevoet	De initiële rentevoet, zoals bepaald onder punt 7.11 van het Prospectus
Inschrijvingsperiode	De periode die loopt van 8 december 2011 (inbegrepen) tot 27 december 2011 (inbegrepen) en waarin de Obligaties openbaar tot inschrijving zullen worden aangeboden
Interest Begindatum	30 december 2011
Interest Betalingsdatum	Datum waarop de interesten aan een jaarlijkse rentevoet elk jaar betaalbaar zullen zijn
Interestperiode	De periode van de Interest Begindatum (inbegrepen) tot de eerste Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) en elke daaropvolgende periode vanaf de Interest Betalingsdatum (inbegrepen) tot de daaropvolgende Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen)
<i>Joint Bookrunners</i>	Fortis Bank, handelend onder de commerciële naam BNP PARIBAS Fortis en KBC Bank NV
<i>Joint Lead Managers</i>	Fortis Bank en KBC Bank NV
Kalender	Indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in punten 4.3.2 <i>supra</i> en 9.11 <i>infra</i> , dat bij onvoorziene omstandigheden op Datum van het Prospectus kan worden aangepast
KBC Bank NV	KBC Bank NV met maatschappelijke zetel gevestigd Havenlaan 2, 1080 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het RRP-nummer 0462.920.226
Koninklijk Besluit van 4 maart 2005	Het koninklijk besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging
Koninklijk Besluit van 21 juni 2006	Het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, die het koninklijk besluit van 10 april 1995 op de Vastgoedbevaks wijzigt, nu opgeheven door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het koninklijk besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt
Koninklijk Besluit van 7 december 2010	Het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks
<i>Managers</i>	<i>De Joint Lead Managers en de Co-Lead Managers</i>
Meirfree NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Meirfree, met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0899.229.788, RRP Brussel
NBB	Nationale Bank van België
Nominale Waarde	De nominale waarde van de Obligaties of 1.000 €
Obligatiehouders	Houders van Obligaties
Obligaties	De obligaties die door Befimmo zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod
Overeenkomst van Financiële Dienstverlening	De betaalagentovereenkomst en de domiciliëringsagent-overeenkomst die de Emittent en BNP Paribas Securities Services (als « <b>Domiciliëringsagent</b> » of « <b>Agent</b> ») op 5 december 2011 in het Engels hebben ondertekend en die de modaliteiten vaststellen voor de creatie van de Obligaties op de Uitgiftedatum, alsook de betaling van de interesten die op die Obligaties verschuldigd zijn
Particuliere Beleggers	Beleggers, rechtspersonen of natuurlijke personen die geen gekwalificeerde beleggers zijn in de zin van artikel 10 van de Wet van 16 juni 2006
Petercam NV	Petercam NV met maatschappelijke zetel gevestigd Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het RRP-nummer 0451.071.477
Plaatsingsovereenkomst	De Plaatsingsovereenkomst tussen de Emittent en de <i>Managers</i> zoals bedoeld onder punt 9.7 <i>infra</i>
Promotor	De persoon die een Vastgoedbevak controleert; de Promotor van Befimmo is AG Real Estate Asset Management NV
Prospectus	Dit document, opgesteld met het oog op het Aanbod van de Obligaties, zoals door de FSMA op 2 december 2011 goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 53 van de Wet van 20 juli 2004
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71 van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het Prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van richtlijn 2001/34/EG

Raad van Bestuur	De Raad van Bestuur van Befimmo NV, statutair Zaakvoerder van de Emittent
Rand	De kantoomarkten buiten de 19 gemeenten van Brussel, in de omgeving van de Brusselse Ring (R0)
Sopima NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Sopima, met maatschappelijke zetel de Meeûssquare 35, 1000 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0459.667.558, RRP Brussel, aandeelhouder van categorie A van Fedimmo NV
Uitgiftedatum	Datum waarop de Obligaties worden uitgegeven, 30 december 2011
Uitgifteprijs	De prijs waartegen de Obligaties tot inschrijving zullen worden aangeboden in het kader van het Aanbod
Vastgoedbevak	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die vastgoedbeleggingen tot doel heeft en door de Wet van 20 juli 2004 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt geregeld
Vennootschap	Befimmo CommVA
Verordening 809/2004	Verordening nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het Prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het Prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het Prospectus en de verspreiding van advertenties betreft
Vitalfree NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Vitalfree, met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0899.063.306, RRP Brussel
Voornaamste Dochteronderneming	Een dochteronderneming, in de zin van artikel 6 van het Wetboek Vennootschappen, van de Emittent: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die een exploitatiewinst van minstens 10% van de geconsolideerde exploitatiewinst van de Emittent realiseert, of waarvan het actief minstens 10% van het totaal geconsolideerd actief van de Emittent uitmaakt, met dien verstande dat deze twee drempels worden berekend op basis van de laatste geauditeerde geconsolideerde rekeningen van de Emittent; of</li> <li>- aan wie het geheel of een substantieel deel van de activa en verbintenissen van een dochteronderneming die, onmiddellijk voor de overdracht, een voornaamste dochteronderneming was, werd overgedragen</li> </ul>
Werkdag	Elke dag waarop banken open zijn in België

Wet van 20 juli 2004	De wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen
X/N-systeem	Settlementsysteem van de NBB
Zaakvoerder	Befimmo NV, statutair zaakvoerder van Befimmo CommVA



### 6.1 Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van Befimmo CommVA

De algemene vergadering van 15 december 2010 van Befimmo CommVA verlengde het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RRP Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, en dit voor een looptijd van 3 jaar ingaand op 1 oktober 2010.

Het honorarium van de Commissaris voor het boekjaar 2009/2010 bedraagt 75.000 € excl. BTW. Naast de wettelijke opdracht hebben Deloitte en de verbonden bedrijven in de loop van het boekjaar 2009/2010, buiten de revisorale opdracht, nog andere opdrachten voor een bedrag van 28.830 € excl. BTW uitgevoerd.

De Commissaris heeft de inlassing in het Prospectus toegestaan van zijn verslag van 9 november 2011 en van 20 mei 2011 betreffende het beperkt nazicht van de financiële staten over het kwartaal afgesloten op 30 september 2011 en van de financiële staten over het halfjaar afgesloten op 31 maart 2011, evenals zijn rapport van 12 november 2010 over de geconsolideerde jaarrekeningen op 30 september 2010 (Bijlage 1)<sup>23</sup> en de inlassing door middel van verwijzing van zijn verslagen over het boekjaar afgesloten op 30 september 2009 en over het boekjaar afgesloten op 30 september 2008 (respectievelijk, opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 op pagina 135 en in het jaarlijks financieel verslag 2007/2008 op pagina 108).

De verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud<sup>24</sup>.

De Commissaris werd, in het kader van het Aanbod, niet gevraagd andere informatie te controleren<sup>25</sup>.

### 6.2 Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van de dochterondernemingen van Befimmo CommVA

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RRP Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, werd benoemd tot Commissaris van de meeste dochterondernemingen van Befimmo CommVA, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV.

Het honorarium van de Commissaris voor het boekjaar 2009/2010 voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV bedraagt 40.000 € excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in Luxemburg, Axento SA, wordt deze controle uitgeoefend door Deloitte SA, met maatschappelijke zetel rue de Neudorf 560 te 2220 Luxembourg, ingeschreven met het nummer RCS Luxembourg B 67.895 en in het bezit van de instellingsvergunning nr. 88607, vertegenwoordigd door John Psaila, Partner. De honoraria, voor het boekjaar 2009/2010, voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van Axento SA, bedragen 7.000 € excl. BTW.

---

<sup>22</sup> Punt 2.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>23</sup> Punt 13.5.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>24</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>25</sup> Punt 13.3.2 van Bijlage IV en punt 7.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

## 7 Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot verhandeling zullen worden toegelaten

---

### 7.1 Type en categorieën van Obligaties – Identificatie<sup>26</sup>

De Obligaties geven recht op de jaarlijkse betaling van interesten en zijn terugbetaalbaar tegen hun Nominale Waarde van 1.000 € elk op de vervaldag. De Obligaties geven recht op alle rechten die het Belgische vennootschapsrecht toekent aan obligatiehouders van een Belgische vennootschap.

De Obligaties worden geïdentificeerd onder de code BE 0002181478. Het settlement gebeurt via het X/N-settlementsysteem van de Nationale Bank van België.

### 7.2 Wetgeving en bevoegde rechtbanken<sup>27</sup>

De Obligaties en het Aanbod van Obligaties zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

In geval van betwistingen tussen de Obligatiehouders en de Emittent in verband met de Obligaties zijn uitsluitend de rechtbanken van het arrondissement Brussel bevoegd.

### 7.3 Vorm<sup>28</sup>

De Obligaties zijn gedematerialiseerde effecten, in overeenstemming met artikel 468 en volgende van het Wetboek Vennootschappen. Er kan geen aanvraag tot materiële levering van de Obligaties of tot omvorming in obligaties op naam worden ingediend. Ze zullen worden geleverd in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening.

### 7.4 Munteenheden<sup>29</sup>

De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

### 7.5 Rangorde<sup>30</sup>

De Obligaties zijn directe, niet-achtergestelde en onvoorwaardelijke obligaties van de Emittent en zijn zonder enige waarborg van de Emittent of een derde.

De Obligaties hebben een gelijke rang ("*pari passu*"), zonder voorrang om redenen van Uitgiftedatum, betalingsmunt of enige andere reden, ten opzichte van elkaar en van elke andere huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schuld van de Emittent.

### 7.6 Negatieve zekerheid<sup>31</sup>

De Emittent verbindt zich ertoe en maakt zich sterk voor de verbintenis van haar Voornaamste Dochterondernemingen om, voor de looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten, om haar activa niet te bezwaren met zekerheden, hypotheek of voorrechten ten voordele van Obligatiehouders of houders van andere effecten die

---

<sup>26</sup> Punt 4.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>27</sup> Punt 4.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>28</sup> Punt 4.3 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>29</sup> Punt 4.4 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>30</sup> Punt 4.5 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>31</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

een schuld vertegenwoordigen en op een markt (kunnen) worden genoteerd of verhandeld, behalve ten voordele van de Obligatiehouders in dezelfde rangorde.

De Emittent verbindt zich ertoe en maakt zich sterk voor de verbintenis van haar Voornaamste Dochterondernemingen om, tijdens de ganse looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom en de interesten ervan, (i) geen zekerheden en hypotheke toe te kennen waardoor het gewaarborgde bedrag 50% van de totale reële waarde van het vastgoed in handen van de Vennootschap en haar dochterondernemingen zou overschrijden en (ii) geconsolideerde activa ter waarde van minstens vijfhonderd miljoen (500.000.000) € vrij te houden van zekerheden, hypotheke of voorrechten.

Voor de doeleinden van dit punt wordt onder de term “Voornaamste Dochteronderneming” verstaan, in de zin van artikel 6 van het Wetboek Vennootschappen, een dochteronderneming van de Emittent die:

- een exploitatiewinst van minstens 10% van de geconsolideerde exploitatiewinst van de Emittent realiseert, of waarvan het actief minstens 10% van het totaal geconsolideerd actief van de groep uitmaakt, met dien verstande dat deze twee drempels worden berekend op basis van de laatste geauditeerde geconsolideerde rekeningen van de Emittent; of
- aan wie het geheel of een substantieel deel van de activa en verbintenissen van een dochteronderneming die, onmiddellijk vóór de overdracht, een Voornaamste Dochteronderneming was, werd overgedragen.

Deze verbintenis is evenwel niet van toepassing op de zakelijke zekerheden of andere voorrechten ontstaan ingevolge dwingende of openbare wetgevende of regelgevende bepalingen.

## 7.7 Fiscale compensatie<sup>32</sup>

De betaling van de interesten en de terugbetaling van de Obligaties worden uitgevoerd door de Emittent zonder inhouding of aftrek aan de bron van enige belastingen, verplichtingen, taxaties of publieke lasten van welke aard ook, die worden opgelegd, geheven, ingehouden of getaxeerd door, of in België of enige autoriteit in België met de bevoegdheid te belasten, tenzij zulke inhouding of aftrek vereist is door de wet. In dat geval zal de Emittent zulke bijkomende bedragen betalen zodat de Obligatiehouders de betalingen ontvangen die ze zouden ontvangen indien zulke inhouding of aftrek uitgevoerd in België niet zou zijn vereist geweest, behalve dat zulke bijkomende bedragen niet betaalbaar zullen zijn in volgende gevallen:

- (a) **Niet-inwoner:** aan, of aan een derde partij voor rekening van een Obligatiehouder die zulke inhouding kan vermijden, mits een verklaring van niet-inwoner af te leggen of een andere gelijkaardige vordering tot vrijstelling;
- (b) **Andere reden van belastingheffing:** aan, of aan een derde partij voor rekening van een Obligatiehouder die onderworpen is aan zulke belastingen, verplichtingen of publieke lasten met betrekking tot de Obligaties omwille van enige band met België anders dan omwille van (a) het enkel aanhouden van Obligaties, of (b) de ontvangst van de hoofdsom, interesten of enig ander bedrag met betrekking tot de Obligaties;
- (c) **Betaling aan niet-Rechthebbende Beleggers:** aan, of aan een derde partij voor rekening van een Obligatiehouder die op datum van de verkrijging van de Obligaties geen Rechthebbende Belegger was of die een Rechthebbende Belegger was op datum van de verkrijging van de Obligaties maar, omwille van redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer als een Rechthebbende Belegger wordt beschouwd, of op enig relevant moment tijdens of na de uitgifte van de Obligaties op enige wijze niet onder enige voorwaarde met het oog op de

<sup>32</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

vrijstelling van de Belgische inkomstenbelasting overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, valt;

- (d) **Betaling aan individuele personen of bepaalde transparante entiteiten:** wanneer zulke inhouding aan de bron of aftrek is opgelegd ingevolge de Richtlijn 2003/48/EG van de Europese Raad met betrekking tot de belastingheffing op inkomsten uit spaargelden, of enige andere richtlijn, verordening, besluit of andere beslissing ter uitvoering van de besluiten van de vergadering van de ECOFIN Raad van 26-27 november 2000 betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden, of enige wet, andere vorm van regelgeving of internationaal akkoord ter uitvoering van deze richtlijn, de verordening, het besluit of andere beslissing; of
- (e) **Betaling door een andere financiële instelling:** wanneer de Obligaties zijn gehouden door of voor rekening van een Obligatiehouder die dergelijke inhouding of aftrek had kunnen vermijden door de Obligaties te houden op een effectenrekening bij een andere financiële instelling in een Lidstaat van de Europese Unie.

“**Rechthebbende Belegger**” betekent de categorie van personen zoals bepaald in artikel 4 van het koninklijk besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing, en die Obligaties houden op een effectenrekening in het X/N-systeem.

## 7.8 Wanprestatie<sup>33</sup>

De volgende gevallen worden beschouwd als een wanprestatie:

- **Onwettigheid:** het voor de Emittent onwettig worden om zijn verplichtingen onder de Obligaties na te komen;
- **Niet-betaling:** het niet betalen van de interesten of de hoofdsom van de Obligaties binnen zes (6) Werkdagen na hun vervaldag;
- **Niet-naleving van andere verplichtingen:** het niet naleven door de Emittent van zijn verplichtingen onder de Obligaties (andere dan de betalingsverplichting), zoals bepaald in dit Prospectus, gedurende twintig (20) Werkdagen na de notificatie daarvan, per aangetekend schrijven, aan de Emittent door een Obligatiehouder;
- **Niet-naleving van de regels van NYSE Euronext Brussels:** de schrapping of opschorting van de verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels gedurende 15 opeenvolgende Werkdagen ingevolge een tekortkoming van de Emittent, behalve als de Emittent de effectieve notering van de Obligaties verkrijgt op een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte uiterlijk na afloop van deze periode of na afloop van de initiële uitstelperiode;
- **Cross acceleration:** wanbetaling van financiële schulden, die geen Obligaties zijn, op de vervaldag of na afloop van de initiële uitstelperiode (i) door de Emittent of door een van zijn Voornaamste Dochterondernemingen, en *acceleration* door de betrokken schuldeisers, ten belope van een gecumuleerd bedrag per entiteit van 20.000.000 €, of (ii) door de Emittent of door één van zijn dochterondernemingen, en *acceleration* door de betrokken schuldeisers, ten belope van een gecumuleerd bedrag van 100.000.000 € op geconsolideerd niveau;
- **Reorganisatie/wijziging van de activiteiten:** een reorganisatie van de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen met een wezenlijke vermindering van het patrimonium van de Emittent of van de groep of een wezenlijke wijziging van de activiteiten van de Emittent of van de groep tot gevolg en die een significant nadeel kan opleveren voor

<sup>33</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

de belangen van de Obligatiehouders zonder dat de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen het heeft kunnen verhelpen binnen een periode van 3 maanden; of

- **Faillissement/vereffening:** het stoppen met betalen door de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen, of de aanstelling bij de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen van een vereffenaar (behoudens in geval van vrijwillige vereffening van een Voornaamste Dochteronderneming ingevolge een interne reorganisatie), een gerechtelijke bewindvoerder of *ad hoc* mandataris, inleiding van een procedure van vereffening of gerechtelijke of minnelijke ontbinding (behoudens in geval van vrijwillige vereffening van een Voornaamste Dochteronderneming ingevolge een interne reorganisatie), minnelijke opschorting van betaling van alle schulden of een wezenlijk deel ervan, gerechtelijke reorganisatie, faillissement of elke andere gelijkaardige door of tegen de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen ingeleide procedure (met dien verstande dat in geval van dagvaarding tot faillietverklaring of gerechtelijke reorganisatie op verzoek van een derde, de wanprestatie blijft bestaan enkel in het geval dat de vraag niet is verworpen binnen 60 dagen vanaf de dagvaarding).

## 7.9 Vervroegde opeisbaarheid<sup>34</sup>

In geval van een wanprestatie heeft elke Obligatiehouder het recht om de Emittent per aangetekende brief (met kopie aan de Domiciliëringsagent) ervan op de hoogte brengen dat zijn of haar Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de Nominale Waarde verhoogd met de opgelopen interest. Hierdoor wordt de Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar tegen de Nominale Waarde verhoogd met de opgelopen interest, van rechtswege en zonder andere ingebrekestelling dan de kennisgeving aan de Emittent en de Domiciliëringsagent, en dit vanaf de ontvangst van de kennisgeving door de Emittent en de Domiciliëringsagent.

## 7.10 Rechten<sup>35</sup>

De Obligaties zijn verhandelbare obligaties die een chirografaire schuld vertegenwoordigen, uitgegeven door de Emittent. Ze geven recht op de betaling van een jaarlijkse rente en op de terugbetaling van de Nominale Waarde op de vervaldag.

## 7.11 Nominale rente<sup>36</sup>

De Obligaties zullen recht geven op een interest ten belope van een jaarlijkse rentevoet van 4,75% vanaf 30 december 2011 (inbegrepen) (de "**Interest Begindatum**") tot 30 december 2015 (niet inbegrepen), betaalbaar na vervallen termijn op 30 december van elk jaar (de "**Interest Betalingsdatum**") en voor de eerste keer op 30 december 2012, d.w.z. 47,5 € per coupure van 1.000 €.

De periode vanaf de Interest Begindatum (inbegrepen) tot de eerste Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) en elke daaropvolgende periode vanaf de Interest Betalingsdatum tot de daaropvolgende Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) wordt de "**Interestperiode**" genoemd.

De interesten voor een periode korter dan een volledig jaar zullen worden berekend op basis van het aantal vervallen dagen (op basis van een jaar van 365 dagen (of 366 voor de schrikkeljaren)).

Als de Interest Betalingsdatum geen Werkdag is, gebeurt de betaling op de volgende Werkdag. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

<sup>34</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>35</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>36</sup> Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

De Obligaties zullen geen interest meer opbrengen vanaf de datum waarop ze volledig terugbetaald of geannuleerd zijn, tenzij de betaling van de hoofdsom van de Obligaties werd verhinderd of geweigerd. In dat geval zullen de Obligaties verder interesten opbrengen aan voormelde interestvoet tot de datum waarop alle bedragen verschuldigd in het licht van de Obligaties werden overgemaakt aan de Domiciliëringsagent voor betaling aan het X/N-systeem ten bate van de Obligatiehouders.

De interestbedragen verjaren ten gunste van de Emittent na vijf jaar vanaf hun vervaldag en het recht op de terugbetaling van de Nominale Waarde van de Obligaties na tien (10) jaar vanaf de voor hun terugbetaling vastgestelde datum.

## **7.12 Aanpassing van de nominale rente – *Rating Downgrade* en Controlewijziging<sup>37</sup>**

### **7.12.1 Principe**

De jaarlijkse rentevoet, zoals bepaald onder punt 7.11 van het Prospectus (de “**Initiële Rentevoet**”), wordt verhoogd met 1,25% in de volgende eventuele gevallen:

- een Controlewijziging; en
- een *Rating Downgrade* tijdens de Periode van Controlewijziging.

De nieuwe rentevoet (de “**Aangepaste Rentevoet**”) zal worden toegepast vanaf de Interestperiode die volgt op de betreffende *Rating Downgrade*.

Overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek Vennootschappen verbindt de Emittent zich ertoe deze clausule ter goedkeuring voor te leggen op de volgende algemene vergadering van aandeelhouders uiterlijk op het einde van de maand april 2012.

Er bestaat geen enkele waarborg dat deze clausule door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent zal worden goedgekeurd. Zolang deze clausule niet is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, is ze niet van kracht. De goedkeuring van de clausule aangaande Controlewijziging zal ten laatste plaatsvinden tijdens de volgende gewone algemene vergadering van Befimmo, voorzien eind april 2012.

### **7.12.2 Regels van toepassing in geval van afwezigheid van goedkeuring van de clausule betreffende de Controlewijziging**

In de hypothese waarin de clausule betreffende de Controlewijziging, zoals bepaald in punt 7.12.1, niet is goedgekeurd eind april 2012, wordt de Initiële Rentevoet automatisch verhoogd met 0,2% (onafhankelijk van elke *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die start op 30 december 2012.

### **7.12.3 Notificatieverplichting in hoofde van de Emittent**

De Emittent zal de Domiciliëringsagent in kennis stellen van de *Rating Downgrade* en/of de Controlewijziging binnen de vijf (5) Werkdagen vanaf de kennisname door de Emittent van een Controlewijziging en/of een *Rating Downgrade*.

Vanaf de ontvangst door de Domiciliëringsagent van de notificatie, zoals bepaald in de voorgaande paragraaf en met betrekking tot een *Rating Downgrade* die zich voordoet tijdens de Periode van Controlewijziging, zal de Domiciliëringsagent de Aangepaste Rentevoet aan de Emittent, de Obligatiehouders, het X/N-systeem, alsook aan elke effectenbeurs waarop de Obligaties op dat moment zijn genoteerd, medelen overeenkomstig punt 7.16 van het Prospectus.

<sup>37</sup> Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

#### 7.12.4 Terugkeer naar de Initiële Rentevoet

Als de Emittent na een *Rating Downgrade* die zich voordoet tijdens de Periode van Controlewijziging terugkeert naar zijn rating *Investment Grade*, zal de jaarlijkse rentevoet worden verminderd tot de Initiële Rentevoet. Deze Initiële Rentevoet zal worden toegepast vanaf de Interestperiode die volgt op de terugkeer naar de rating *Investment Grade*.

De Emittent zal de Domiciliëringsagent in kennis stellen van de terugkeer naar de rating *Investment Grade* en dit binnen de drie (3) Werkdagen vanaf deze terugkeer.

Vanaf de ontvangst door de Domiciliëringsagent van de onder voorgaande paragraaf vermelde kennisgeving over een terugkeer naar de rating *Investment Grade*, zal de Domiciliëringsagent deze informatie meedelen aan de Obligatiehouders, aan het X/N-systeem, alsook aan elke effectenbeurs waarop de Obligaties op dat ogenblik genoteerd zijn, overeenkomstig punt 7.16 van het Prospectus.

#### 7.12.5 Definities

**Controle** heeft de betekenis in de zin van de artikelen 5 en volgende van het Wetboek Vennootschappen.

**Controlewijziging** betekent de verkrijging van Controle over de Emittent door een of meer personen die Gezamenlijk Handelen (en geen Uitgezonderde Persoon zijn) of, behalve in geval van een omzetting van de Emittent in naamloze vennootschap, in de veronderstelling dat de Zaakvoerder niet langer de enige Zaakvoerder van de Emittent is. Een rechtstreekse of onrechtstreekse Controlewijziging van AG Insurance NV, moedervenootschap van AG Real Estate, zal in deze clause niet worden beschouwd als een Controlewijziging van de Emittent.

**Investment Grade** betekent BBB- of meer wat betreft Standard & Poor's, Baa3 of meer wat betreft Moody's en BBB- of meer wat betreft Fitch.

**Gezamenlijk Handelen** heeft de betekenis als beoogd in artikel 3, paragraaf 1, 5°, van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen of elke wijziging hieraan of consolidatie hiervan.

**Kennisgeving van de Controlewijziging** betekent de eerste publieke kennisgeving door de Emittent of de kandidaat-koper van een Controlewijziging.

**Periode van Controlewijziging** betekent de periode vanaf de datum van de kennisgeving van de Controlewijziging tot 60 dagen na de effectieve Controlewijziging met dien verstande dat deze periode wordt verlengd met een maximumduur van 60 dagen, wanneer een Ratingbureau tijdens deze initiële periode heeft aangekondigd dat het zinnens is een wijziging van de rating van de Emittent door te voeren.

**Ratingbureau** betekent Standard & Poor's Ratings Services, Fitch, Inc. of Moody's Investors Services Inc., of hun respectieve opvolgers.

Een **Rating Downgrade** wordt geacht te hebben plaatsgehad indien een rating onder de *Investment Grade* is toegekend aan de Emittent door een Ratingbureau; de publicatie van de rating op de website van het betrokken Ratingbureau zal de basis vormen om vast te stellen of een *Rating Downgrade* of een terugkeer naar de rating *Investment Grade* heeft plaatsgevonden.

**Uitgezonderde Persoon** betekent AG Insurance NV en de verbonden vennootschappen.

## 7.13 Betalingen<sup>38</sup>

Alle betalingen van hoofdsommen en interesten met betrekking tot de Obligaties gebeuren via de Domiciliëringsagent en het X/N-systeem, volgens de procedures vastgesteld in het reglement van het X/N-systeem. De betaling van deze bedragen aan de Domiciliëringsagent is bevrijdend voor de Emittent.

Alle betalingen met betrekking tot hoofdsommen of interesten van de Obligaties zijn onderworpen aan de toepasselijke fiscale wetgeving of reglementering.

Als de betalingsdatum van de Obligaties geen Targetdag is, gebeurt de betaling op de volgende Targetdag. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

**Targetdag** betekent elke dag dat het X/N-systeem open is.

## 7.14 Vervaldag – Terugbetaling<sup>39</sup>

### 7.14.1 Terugbetaling op de vervaldag

Behoudens in de gevallen waarin ze worden teruggekocht of vervroegd terugbetaald zoals hierna beschreven, zullen de Obligaties worden terugbetaald door de Emittent tegen hun Nominale Waarde op de vervaldag, op 30 december 2015. Als deze dag geen Targetdag is, zal de betaling de volgende Targetdag verschuldigd zijn. Dit uitstel geeft recht op geen enkele bijkomende interest of andere betaling.

### 7.14.2 Terugkoop en annulatie

De Emittent heeft op elk moment het recht om de Obligaties terug te kopen, zowel op de secundaire markt als onderhands. De aldus teruggekochte Obligaties zullen worden overgedragen aan de Domiciliëringsagent voor annulatie.

### 7.14.3 Vervroegde aflossing om fiscale redenen

De Emittent behoudt zich het recht voor om, met een opzeggingstermijn van minstens 30 dagen, alle Obligaties vervroegd terug te betalen, op ieder ogenblik, tegen hun Nominale Waarde verhoogd met alle verlopen interest tot aan de datum van terugbetaling, in geval (i) een wijziging van de Belgische fiscale wetten en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetten of reglementeringen die in werking is getreden na de Uitgiftedatum van de Obligaties, de betaling van de hoofdsom en/of de interesten van de Obligaties betreft, en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om de betaling van de oorspronkelijk bepaalde bedragen en de interest te garanderen voor de Obligatiehouders en (ii) de redelijk handelende Emittent deze verplichting niet kan omzeilen.

Voorafgaand aan de publicatie van de kennisgeving van de vervroegde terugbetaling door de Emittent overeenkomstig de vorige paragraaf zal de Emittent aan de Domiciliëringsagent de volgende documenten bezorgen: (i) een certificaat, ondertekend door twee bestuurders van de Zaakvoerder van de Emittent, waarin wordt verklaard dat de Emittent het recht heeft om de Obligaties vervroegd terug te betalen met een aanduiding van de elementen die aan de basis van deze verklaring liggen, en (ii) een advies van een internationaal gerenommeerd advocatenkantoor waarin wordt gesteld dat de Emittent verplicht is of zal worden verplicht tot betaling van bijkomende bedragen ingevolge een wijziging van de Belgische fiscale wetten en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetten of reglementeringen.

<sup>38</sup> Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>39</sup> Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.



De aldus terugbetaalde Obligaties worden overgedragen aan de Domiciliëringsagent voor annulatie in het X/N-systeem op de datum zoals vermeld in de kennisgeving van vervroegde aflossing omwille van fiscale redenen door de Emittent.

### **7.15 Rendement<sup>40</sup>**

Het bruto actuariële rendement op de Uitgifteprijs voor de beleggers bedraagt 4,211% van de Nominale Waarde. Dit rendement wordt berekend op 5 december 2011, op basis van de Uitgifteprijs, de interestbetaling tijdens de looptijd van de obligatielening en het terugbetalingsbedrag op de vervaldag; al deze stromen worden geactualiseerd.

### **7.16 Berichten aan de Obligatiehouders**

De berichten bestemd voor de Obligatiehouders zullen gepubliceerd worden in België in minstens 2, op grote schaal verdiende kranten, waarvan 1 in het Nederlands en 1 in het Frans (bij voorkeur “De Tijd” en “L’Echo”) evenals op de website van de Emittent ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

De Emittent moet er tevens voor zorgen dat de berichten aan de Obligatiehouders zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van het Belgisch recht en de reglementen van NYSE Euronext Brussels en het X/N-systeem.

De datum van de effectieve publicatie van een bericht aan de Obligatiehouders zal overeenstemmen met de datum van de eerste publicatie van het bericht in de betreffende kranten.

### **7.17 Vertegenwoordiging<sup>41</sup>**

De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd in de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders heeft de bevoegdheden in de zin van artikel 568 van het Wetboek Vennootschappen. Haar beslissingen zijn bindend voor alle Obligatiehouders, zelfs voor diegenen die afwezig of onbekwaam zijn of er niet mee instemmen.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan worden bijeengeroepen door de Zaakvoerder van de Emittent of de Commissaris. Ze moeten de Vergadering bijeenroepen op vraag van de Obligatiehouders die ten minste een vijfde van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen.

De oproepingen voor elke Algemene Vergadering van Obligatiehouders bevatten de agenda met de opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit. Ze worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en in twee kranten met een grote oplage in België, in één Nederlandstalige krant en in één Franstalige krant, overeenkomstig punt 7.16 *supra*, ten minste vijftien dagen vóór de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.

Het recht om aan de Algemene Vergadering deel te nemen is onderworpen aan de neerlegging van een attest van de erkende rekeninghouder, via de financiële instelling waar de Obligaties in effectenrekening worden bijgehouden, op de plaats aangegeven in de oproepingsbrief, ten minste drie (3) Werkdagen vóór de datum van de Vergadering.

Op elke Algemene Vergadering van Obligatiehouders wordt een lijst van de aanwezigheden bijgehouden.

---

<sup>40</sup> Punt 4.9 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>41</sup> Punt 4.10 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Emittent en bij verhindering door een andere bestuurder. De voorzitter stelt een secretaris aan, Obligatiehouder of niet, en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders.

Elke Obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de Algemene Vergadering van Obligatiehouders door een gevolmachtigde, al dan niet Obligatiehouder. De Zaakvoerder van de Emittent kan de vorm van de volmachten bepalen.

Elke Obligatie geeft recht op één stem.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan alleen geldig beraadslagen en beslissen als de aanwezigen ten minste de helft van het bedrag van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen. Als aan die voorwaarde niet is voldaan, is een nieuwe oproeping nodig en de tweede Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan geldig beraadslagen, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde bedrag aan Obligaties.

Een voorstel wordt enkel aangenomen als het wordt gestemd door de leden die zelf of via hun mandatarissen samen minstens drie vierde vertegenwoordigen van het bedrag aan Obligaties waarvoor wordt deelgenomen aan de stemming.

De notulen van de Algemene Vergaderingen van Obligatiehouders worden ondertekend door de leden van het bureau en door de Obligatiehouders die dat vragen.

Afschriften of uittreksels van deze notulen worden ondertekend door een lid van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Emittent.

De rechten en verplichtingen van de Obligatiehouders zijn uitgebreider beschreven in de artikelen 568 en volgende van het Wetboek Vennootschappen.

De Domiciliëringsagent en de Emittent zijn gemachtigd, zonder toestemming van de Obligatiehouders, om de Overeenkomst van Financiële Dienstverlening en de voorwaarden van de Obligaties beschreven in het Prospectus aan te passen in de mate waarin een dergelijke aanpassing geen nadeel berokkent aan de Obligatiehouders, zoals een louter technische wijziging of een aanpassing van een manifeste fout.

## **7.18 Machtigingen<sup>42</sup>**

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Emittent heeft de uitgifte van Obligaties goedgekeurd bij beslissing van 5 december 2011.

## **7.19 Uitgiftedatum<sup>43</sup>**

De Obligaties zullen op 30 december 2011 worden uitgegeven.

## **7.20 Beperkingen<sup>44</sup>**

Met voorbehoud van de toepassing van de reglementering inzake de overdraagbaarheid van effecten, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.

---

<sup>42</sup> Punt 4.11 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>43</sup> Punt 4.12 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>44</sup> Punt 4.13 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

### 8.1 Fiscaal stelsel van toepassing in België

De onderstaande informatie is van algemene aard. Ze vormt geen fiscaal advies en heeft niet de bedoeling alle aspecten van een belegging in Obligaties te behandelen. In sommige gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn. Bovendien kan de fiscale reglementering en de interpretatie ervan veranderen. De Belgische regering die momenteel in wording is, kondigde in het kader van begrotingsmaatregelen aan dat het belastingtarief op rente voor natuurlijke personen (en het tarief van de roerende voorheffing) op 21% zou gebracht worden (in de plaats van 15% momenteel); personen die meer dan 20.000 € per jaar roerende inkomsten hebben, zouden eveneens onderworpen worden aan een bijbelasting van 4 % op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.000 €; het tarief van de taks op de beursverrichtingen en het plafond van deze belasting zouden met 30% verhoogd worden. Deze wijzigingen kunnen nog aangepast worden en bijkomende wijzigingen zijn niet uit te sluiten. Kandidaat-beleggers die nadere toelichtingen wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als elders, van de aankoop, het bezit en de overdracht van Obligaties worden verzocht de financiële en fiscale adviseurs te raadplegen op wie ze gewoonlijk een beroep doen.

### 8.2 Belgische roerende voorheffing

Onder het Belgische fiscale recht omvat het begrip interest (i) niet alleen de jaarlijkse interestbetalingen maar ook (ii) elk bedrag betaald of toegekend boven de uitgifteprijs, ongeacht of de toekenning op de bij overeenkomst vastgestelde vervaldag is gebeurd, en (iii) bij een overdracht van Obligaties, de pro rata opgelopen interesten sinds de voorgaande interestvervaldatum.

De betalingen van interest op de Obligaties door of voor rekening van een Emittent zijn, in het algemeen, onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel 15%. Dit tarief zou op 21% gebracht worden, in het kader van de tenuitvoerlegging van begrotingsmaatregelen die de regering in wording overweegt.

De betalingen van interesten en de terugbetaling van de hoofdsom op de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn evenwel vrijgesteld van roerende voorheffing op voorwaarde dat de Obligaties op het ogenblik van de toekenning of van de betaalbaarstelling worden aangehouden door bepaalde rechthebbende beleggers (de "**Rechthebbende Beleggers**") op een vrijgestelde effectenrekening (de "**X-Rekening**") geopend bij een instelling-rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is (de "**Deelnemer**") aan het door de NBB beheerde X/N-systeem.

Het aanhouden van Obligaties in het X/N-systeem stelt Rechthebbende Beleggers in staat om interesten te ontvangen op hun Obligaties zonder afhouding van roerende voorheffing, en om de Obligaties bruto te verhandelen.

De Deelnemers aan het X/N-systeem moeten de Obligaties die ze voor rekening van Rechthebbende Beleggers aanhouden, inschrijven op een X-Rekening. De categorieën Rechthebbende Beleggers zijn voornamelijk de volgende:

1. de Belgische vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting;
2. de instellingen, verenigingen of vennootschappen bedoeld in artikel 2, §3 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen;
3. de parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° KB/Wetboek van Inkomstenbelastingen van 1992 ("**W.I.B. 92**");
4. de spaarders niet-inwoners van België bedoeld in artikel 105, 5° van datzelfde besluit;
5. de beleggingsfondsen opgericht in het kader van het pensioensparen bedoeld in artikel 115 van datzelfde besluit;

---

<sup>45</sup> Punt 4.14 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

6. de belastingplichtigen bedoeld in artikel 227, 2° van het W.I.B. 92, die onderworpen zijn aan de belasting van de niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 van datzelfde Wetboek en die inkomstgevend kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheid in België;
7. de Belgische Staat, voor zijn beleggingen die van roerende voorheffing zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 265 W.I.B. 92;
8. de instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet openbaar in België worden uitgegeven en niet in België worden verhandeld;
9. de binnenlandse vennootschappen niet bedoeld in 1° waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verlenen van kredieten en leningen.

Bij de opening van een X-Rekening voor het aanhouden van Obligaties, moet de houder aan de Deelnemer een attest bezorgen waarmee de titularis of de begunstigen van de inkomsten kunnen worden geïdentificeerd en waaruit blijkt dat deze tot één van de categorieën van Rechthebbende Beleggers behoren. Dit attest moet niet periodiek vernieuwd worden.

Deze identificatievoorwaarden gelden niet voor Obligaties aangehouden door de Rechthebbende Beleggers via Euroclear of Clearstream Luxemburg als Deelnemers aan het X/N-Systeem, of via hun onderdeelnemers buiten België, op voorwaarde dat Euroclear of Clearstream Luxemburg alleen X-Rekeningen aanhouden en in staat zijn de titularis van de rekening te identificeren.

De categorieën van niet-Rechthebbende Beleggers zijn voornamelijk de volgende:

1. natuurlijke personen die hun fiscale woonplaats in België hebben;
2. de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting zoals verenigingen zonder winstoogmerk (behalve wanneer ze opgenomen zijn in bovenstaande lijst van Rechthebbende Beleggers *supra*); en
3. de Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een Organisme voor de Financiering van de Pensioenen bedoeld in de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen.

De Deelnemers aan het X/N-Systeem moeten de Obligaties die ze aanhouden voor rekening van de niet-Rechthebbende Beleggers op een niet-vrijgestelde effectenrekening (de “N-Rekening”) aanhouden. In dat geval zijn alle interestbetalingen aan de houders van de N-Rekeningen aan een roerende voorheffing van 15% onderworpen. Deze roerende voorheffing wordt door de NBB ingehouden en aan de Staat gestort.

## **8.3 Belgische inkomensbelasting**

### **8.3.1 Natuurlijke personen inwoners van België**

Voor Belgische natuurlijke personen (d.w.z. natuurlijke personen die hun woonplaats of zetel van hun vermogen in België hebben) die Obligaties aanhouden als privébelegging, werkt de roerende voorheffing bevrijdend van de personenbelasting en moet de interest bijgevolg niet worden aangegeven in hun aangifte in de personenbelasting.

Belgische natuurlijke personen kunnen evenwel opteren om de interest toch aan te geven in hun aangifte in de personenbelasting, in welk geval de interesten worden belast tegen het afzonderlijk tarief van momenteel 15%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, die doorgaans schommelen tussen 6% en 9% van de verschuldigde belasting (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In geval van aangifte van de interesten is de door de NBB ingehouden roerende voorheffing verrekenbaar binnen de gebruikelijke voorwaarden. Het tarief van 15%, hierboven aangegeven, zou op 21% gebracht worden, in het kader van de uitvoering van begrotingsmaatregelen die de regering in wording overweegt.

De regering in wording overweegt om een bijbelasting van 4% in te voeren op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.000 € per jaar.

Meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties (met uitzondering van de pro rata opgelopen interesten) zijn in principe niet belastbaar, tenzij de Obligaties zijn aangekocht (al dan niet op hun vervaldag) door de Emittent. In het laatste geval zal elke meerwaarde belastbaar zijn als interesten. Gerealiseerde minwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

Er kunnen andere regels van toepassing zijn op Belgische natuurlijke personen die Obligaties aanhouden buiten het normale beheer van hun privévermogen, of binnen het kader van een beroepswerkzaamheid.

### **8.3.2 Vennootschappen gevestigd in België**

De interest die wordt toegekend of betaald aan een Obligatiehouder die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (m.a.w. vennootschappen met hun maatschappelijke zetel, hun voornaamste vestiging of hun zetel van beheer of bestuur in België), evenals de meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van de Obligaties, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het tarief van momenteel 33,99% (behoudens eventuele toepassing van de verminderde tarieven van artikel 215, lid 2, W.I.B. 92). De minderwaarden, gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties, zijn in principe aftrekbaar.

### **8.3.3 Belgische rechtspersonen**

Belgische rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. rechtspersonen die geen aan de vennootschapsbelasting onderworpen vennootschap zijn, en die hun maatschappelijke zetel, voornaamste vestiging of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben) genieten in principe geen vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing en zijn dus onderworpen aan de roerende voorheffing van 15% op de interest. Deze voorheffing is bevrijdend van de rechtspersonenbelasting. Het tarief van 15% zou op 21% gebracht worden, in het kader van de uitvoering van begrotingsmaatregelen die de regering in wording overweegt.

De rechtspersonen vrijgesteld van Belgische roerende voorheffing (vermeld in het punt “Belgische roerende voorheffing”) zijn zelf de huidige roerende voorheffing van 15% schuldig.

Meerwaarden, met uitzondering van de tijdens een overdracht van Obligaties pro rata opgelopen interesten sinds de voorgaande interestvervaldatum, zijn in principe niet belastbaar, tenzij in geval van aankoop van de Obligaties door de Emittent (al dan niet op hun vervaldag). In dat geval zijn de meerwaarden belastbaar zoals de interesten. Gerealiseerde minwaarden zijn bij de overdracht van obligaties in principe niet fiscaal aftrekbaar.

### **8.3.4 Organismen voor de Financiering van Pensioenen**

De interest die wordt toegekend of betaalbaar gesteld aan Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen zoals bepaald in de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, is in principe onderworpen aan de roerende voorheffing van momenteel 15%. Deze Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend op de verschuldigde Belgische vennootschapsbelasting en elk overschot is in principe terugbetaalbaar. Het tarief van 15% zou op 21% gebracht worden, in het kader van de uitvoering van begrotingsmaatregelen die de regering in wording overweegt.

De interest die wordt toegekend of betaald aan een houder van obligaties en de meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van obligaties is in principe niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting in hoofde van het Organisme voor de Financiering van Pensioenen. De bij de overdracht van Obligaties gerealiseerde minwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

### 8.3.5 Niet-inwoners van België

De Obligatiehouders die hun fiscale woonplaats niet in België hebben en die de Obligaties niet hebben toegekend aan een vaste inrichting waarover ze in België beschikken, zijn niet belastbaar op de inkomsten of meerwaarden die ze hebben verkregen wegens het aanhouden of overdragen van de Obligaties, op voorwaarde dat ze als Rechthebbende Beleggers kwalificeren en hun Obligaties op een X-Rekening aanhouden.

De niet-inwoners die de Obligaties verkrijgen in de uitoefening van hun professionele activiteiten in België (bijvoorbeeld onder de vorm van een vaste inrichting) zijn onderworpen aan dezelfde regels als de vennootschappen gevestigd in België (art. 280 W.I.B. 92 en art. 108 KB/W.I.B. 92).

### 8.3.6 Spaarrichtlijn

De Raad van de Europese Unie heeft op 3 juni 2003 de Richtlijn 2003/48/EG met betrekking tot de heffing op inkomsten uit spaargelden goedgekeurd (de "**Spaarrichtlijn**"), die in België werd ingevoerd door de wet van 17 mei 2004 tot omzetting in het Belgisch recht van de richtlijn 2003/48/EG van 3 juni 2003 van de Raad van de Europese Unie betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling en tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 inzake de roerende voorheffing. De Spaarrichtlijn trad in werking op 1 juli 2005.

Op basis van de Spaarrichtlijn zijn de uitbetalende instanties (in de zin van de Spaarrichtlijn) die gevestigd zijn in een Lidstaat van de Europese Unie, sinds 1 juli 2005 verplicht aan de belastingadministraties van de andere Lidstaten van de Europese Unie en van Curaçao, Bonaire, Saba, Sint Maarten en Sint Eustatius (de toenmalige Nederlandse Antillen), Aruba, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat en de Britse Maagdeneilanden (hierna samen de "**Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden**"), en elk afzonderlijk het "**Afhankelijk en Geassocieerd Gebied**") informatie mee te delen over interestbetalingen die ze doen aan (of, onder bepaalde voorwaarden, ten gunste van) een natuurlijke persoon die inwoner is van een andere Lidstaat van de Europese Unie of van een Afhankelijk en Geassocieerd Gebied (het "**Systeem van automatische gegevensuitwisseling**"), met dien verstande dat Oostenrijk en Luxemburg tijdens een overgangperiode in een systeem van bronheffing voorzien (de "**Bronheffing**"), behalve als de begunstigde van de betalingen opteert voor het normale stelsel voor gegevensuitwisseling.

Met toepassing van dit stelsel zullen de interestbetalingen door een Belgische betaalagent ten gunste van een natuurlijke persoon die de begunstigde is van de interestbetalingen en in een andere Lidstaat van de Europese Unie woont, of in een van de Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden, worden onderworpen aan het Systeem van automatische gegevensuitwisseling.

Elke natuurlijke persoon inwoner van België zal onderworpen zijn aan de bepalingen van de Spaarrichtlijn, indien hij interestbetalingen ontvangt van een betaalagent, gevestigd in een andere Lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco, San Marino, Curaçao, Bonaire, Saba, Sint Maarten en Sint Eustatius (de toenmalige Nederlandse Antillen), Aruba, Anguilla, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat, de Britse Maagdeneilanden, de Kaaimaneilanden of de Turks en Caicos Eilanden. Als de interest die een natuurlijke persoon inwoner van België heeft ontvangen, onderworpen is geweest aan een Bronheffing, ontslaat deze Bronheffing hem niet van de verplichting om deze interestinkomsten aan te geven in zijn Belgische belastingaangifte. De Bronheffing zal echter verrekend worden bij de personenbelasting. Indien de bronheffing de

belasting op de inkomsten van deze persoon overschrijdt, zal het surplus worden terugbetaald voor zover het ten minste 2,5 € bedraagt.

Een voorstel van richtlijn dat de Spaarrichtlijn wijzigt, werd gepubliceerd. Eenmaal aangenomen en omgezet, zal ze de huidige toepasbare regelgeving wijzigen.

### **8.3.7 Taks op beursverrichtingen**

De opeenvolgende aan- en verkopen van Obligaties in België via professionele tussenpersonen (de transacties op de secundaire markt) leiden tot de toepassing van een taks op beursverrichtingen, vandaag 0,07% met een maximum van momenteel 500 € per verrichting en per partij. De taks is verschuldigd door elke partij bij een dergelijke verrichting afzonderlijk, d.w.z. de verkoper en de koper, en wordt ingehouden door een Belgische professionele tussenpersoon voor beide partijen. Het tarief van de taks op de beursverrichtingen en het plafond van deze belasting zouden met 30% verhoogd worden in het kader van de uitvoering van de begrotingsmaatregelen die de regering in wording overweegt.

Sommige beleggers die voor eigen rekening handelen, genieten echter een vrijstelling van de taks op beursverrichtingen, waaronder de beleggers niet-inwoners, met inbegrip van de beleggers niet-inwoners die een attest als niet-inwoner kunnen voorleggen, en van bepaalde gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in artikel 126/1, 2° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

## **8.4 Bronbelasting en bevrijdende heffing in Luxemburg**

### **8.4.1 Niet-inwoners van Luxemburg**

De Spaarrichtlijn alsook de akkoorden met de Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden, waarvan de gevolgen meer uitgebreid beschreven worden in punt 8.3.6 "**Spaarrichtlijn**" hierboven, werden in de Luxemburgse fiscale wetgeving omgezet middels twee wetten van 21 juni 2005 houdende instelling, gedurende een overgangsperiode, van een systeem van bronbelasting (behalve indien de gerechtigde van de betalingen kiest voor het normale regime van de gegevensuitwisseling). Het tarief van deze bronbelasting bedraagt momenteel 35%.

### **8.4.2 Inwoners van Luxemburg**

Ingevolge de Luxemburgse wet van 23 december 2005, zoals gewijzigd door de wet van 17 juli 2008 (hierna de "Wet"), wordt sedert 1 januari 2006 in Luxemburg een bronheffing van 10% geheven op interestbetalingen verricht door Luxemburgse betalingsagenten aan (of, onder bepaalde voorwaarden, ten gunste van) een natuurlijke persoon die inwoner is van Luxemburg.

Ingevolge dezelfde wet kunnen de natuurlijke personen die inwoner zijn van Luxemburg en die de uiteindelijk gerechtigde zijn van interestbetalingen verricht na 31 december 2007 door een betalingsagent buiten Luxemburg in een Lidstaat van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte of nog in een rechtsgebied waarmee Luxemburg een akkoord gesloten heeft betreffende de Spaarrichtlijn, bovendien kiezen voor vrijwillige aangifte gevolgd door een bevrijdende heffing van 10%. De keuze voor de bevrijdende heffing van 10% moet betrekking hebben op alle interestbetalingen verricht gedurende het kalenderjaar door alle voormelde buitenlandse betalingsagenten ten gunste van de uiteindelijk gerechtigde die inwoner is van Luxemburg.

## 9 Informatie betreffende het Aanbod

---

Krachtens de bepalingen van een *Subscription Agreement* (de “**Plaatsingsovereenkomst**”) op datum van 5 december 2011 zijn Fortis Bank (met maatschappelijke zetel gevestigd te Warandenberg 3, 1000 Brussel) en KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel) (de *Joint Lead Managers*) en Dexia Bank België NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Pachecolaan 44, 1000 Brussel), Bank Degroof (met maatschappelijke zetel gevestigd te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel) en Petercam NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Sint-Goedeleplein, 19 - 1000 Brussel) (de *Co-Lead Managers*, en samen met de *Joint Lead Managers*, de *Managers*) met de Emittent overeengekomen om, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden, de Obligaties bij derden te plaatsen en ten belope van een bedrag van minstens 75.000.000 €, en zonder vaste overname<sup>46</sup>, tegen de prijs en de voorwaarden die hieronder worden uiteengezet. De Plaatsingsovereenkomst verleent de *Joint Lead Managers* voor de rekening van de *Managers* de mogelijkheid hun verplichtingen onder bepaalde voorwaarden te beëindigen.

BNP Paribas Securities Services (als “**Domiciliëringsagent**” of “**Agent**”) en de Emittent hebben op 5 december 2011 ook de betaalagent- en domiciliëringsagentovereenkomst in het Engels ondertekend (de “**Overeenkomst van Financiële Dienstverlening**”), waarvan de bepalingen de modaliteiten uiteenzetten voor de creatie van de Obligaties op de Uitgiftedatum en voor de betaling van de interesten voortvloeiend uit deze Obligaties<sup>47</sup>.

De Obligaties worden door de Emittent uitgegeven en afgeleverd tegen volledige betaling (*‘Delivery versus Payment’*) door de Domiciliëringsagent (handelend als gevolmachtigde van de *Managers*) van het bedrag dat overeenstemt met de netto-opbrengst van de inschrijvingen die de *Managers* verzamelden. Bij gebrek aan dergelijke betaling zullen de Obligaties niet door de Emittent worden uitgegeven en zullen de beleggers niet in beroep kunnen gaan tegen de Emittent.

### 9.1 Inschrijvingsperiode - Procedure<sup>48</sup>

De Obligaties worden aangeboden aan het publiek in België en in Luxemburg vanaf 8 december 2011 om 9u00 tot 27 december 2011 om 17u30 (Brussel), met voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De Uitgiftedatum van de Obligaties is 30 december 2011.

De beleggers die, na het Prospectus te hebben geraadpleegd, wensen in te schrijven op de Obligaties, wordt verzocht in te schrijven aan de loketten van de kantoren van Fortis Bank (met inbegrip van Fintro), KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque) of Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV, via het formulier dat hen ter beschikking wordt gesteld in die kantoren, of via *PC Banking* of *Phone Banking* bij dezelfde banken. Inschrijvingen kunnen ook ingediend worden via elke andere financiële tussenpersoon in België of Luxemburg. In dit geval wordt de beleggers verzocht zich te informeren over de kosten die deze financiële tussenpersonen vorderen voor deze transactie. Deze kosten zijn ten laste van de beleggers.

De inschrijvingen zijn onherroepelijk. Overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 hebben, in geval van de publicatie van een aanvulling op het Prospectus vóór de afsluiting van het Aanbod (andere dan de aanvullingen die gepubliceerd worden vóór de Inschrijvingsperiode), de beleggers die reeds hebben ingeschreven op de Obligaties voor de publicatie van de aanvulling, echter het recht om hun inschrijving in te trekken gedurende twee Werkdagen na de publicatie van de aanvulling.

---

<sup>46</sup> Punten 5.4.3 en 5.4.4 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>47</sup> Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>48</sup> Punten 5.1.3 en 5.1.4 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.



Het minimale inschrijvingsbedrag<sup>49</sup> op de primaire markt bedraagt 1.000 €. Er is geen maximaal inschrijvingsbedrag.

De Obligaties zijn gedematerialiseerd en niet fysiek leverbaar<sup>50</sup>. Ze zullen worden geleverd in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening. Het houden van Obligaties op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon kan aanleiding geven tot de heffing van een bewaarrecht waarover de rekeninghouder zich dient te informeren. De kosten voor de inschrijving en bewaring van de Obligaties op een effectenrekening zijn ten laste van de inschrijvers. Het normale tarief dat van kracht is bij Fortis Bank, KBC Bank NV, Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV, is van toepassing. De beleggers dienen zelf te informeren naar de kosten die hen kunnen worden aangerekend door andere financiële instellingen.

## 9.2 Voorwaarden van het Aanbod<sup>51</sup>

Het Aanbod is onderworpen aan bepaalde voorwaarden (opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst) onderhandeld tussen de *Joint Lead Managers*, die handelen voor de rekening van de *Managers*, en de Emittent. Aan deze voorwaarden moet ten laatste op de Uitgiftedatum voldaan worden.

Bovendien is de uitvoering en afwikkeling van de uitgifte van de Obligaties onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

- de afwezigheid van belangrijke ongunstige wijzigingen met betrekking tot de Emittent, die door de *Joint Lead Managers* (handelend voor de rekening van de *Managers*) worden vastgesteld;
- redelijk bevredigende marktomstandigheden voor de *Joint Lead Managers* (handelend voor de rekening van de *Managers*); en
- de ontvangst van alle interne (de Emittent) en externe (de FSMA en NYSE Euronext Brussels) goedkeuringen.

De *Joint Lead Managers* (handelend voor de rekening van de *Managers*) kunnen afstand doen van alle of een deel van deze voorwaarden.

Als de voorwaarden van het Aanbod niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum, dan zullen de Obligaties niet worden uitgegeven. In dat geval zullen de eventueel gestorte bedragen voor de inschrijving op de Obligaties worden terugbetaald uiterlijk zeven (7) Werkdagen na de datum die als Uitgiftedatum werd vastgelegd. De beleggers mogen geen interesten vorderen op die bedragen.

## 9.3 Vaststelling van de Uitgifteprijs van de Obligaties<sup>52</sup>

De Uitgifteprijs voor de Particuliere Beleggers wordt vastgesteld op 101,947% van de Nominale Waarde van de Obligaties en omvat een verkoopsc commissie van 1,625%.

De gekwalificeerde beleggers betalen een prijs die onder of boven de Uitgifteprijs kan liggen, afhankelijk van aanpassingen tijdens de Inschrijvingsperiode die hoofdzakelijk zijn gebaseerd op (i) de evolutie van de kredietcapaciteit van de Emittent (*credit spread*), (ii) de evolutie van de rentevoeten, (iii) het succes (of afwezigheid van succes) van de plaatsing van de Obligaties, en (iv) het bedrag van de Obligaties dat bij een belegger geplaatst wordt, zoals discretionair bepaald door de *Managers*. De betaalde prijs door de gekwalificeerde beleggers zal in geen geval lager zijn dan de Uitgifteprijs verminderd met de verkoopsc commissie van 1,625%.

<sup>49</sup> Punt 5.1.5 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>50</sup> Punt 5.1.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>51</sup> Punt 5.1.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>52</sup> Punt 5.3 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

De taksen en kosten die aan de Obligaties zijn verbonden, worden bovendien uiteengezet in het Prospectus (punten 8 en 9.8).

#### 9.4 Nominaal bedrag van de lening<sup>53</sup>

Het verwachte totale nominale bedrag van de lening bedraagt minimaal 75.000.000 €, vertegenwoordigd door obligaties in coupures van 1.000 €.

Het bedrag van de uitgifte kan het verwachte minimale nominale bedrag overschrijden, tot een totaalbedrag van 100.000.000 € met de mogelijkheid tot een bijkomende verhoging van dat totaalbedrag met maximum 20%, naargelang de beoordeling van de Emittent (meer bepaald in functie van de vraag van de beleggers en marktomstandigheden). Het bedrag van de uitgifte kan worden verminderd of de uitgifte kan worden geannuleerd, met name als het verwachte minimale nominale bedrag van 75.000.000 € niet is geplaatst of als de marktomstandigheden het niet mogelijk maken om de Obligaties te plaatsen.

Het totale bedrag van de uitgifte zal zo snel mogelijk worden bekendgemaakt op de websites van de Emittent en van de *Managers*.

#### 9.5 Betalingsdatum en modaliteiten<sup>54</sup>

De betalingsdatum van de Uitgifteprijs van de Obligaties is 30 december 2011. De betaling gebeurt uitsluitend door de debitering van een zichtrekening.

Op de Uitgiftedatum zal het X/N-systeem de door de Domiciliëringsagent aangeduide effectenrekening crediteren voor het totale bedrag van de uitgegeven Obligaties. Op dezelfde dag crediteert de Domiciliëringsagent de rekeningen van elke deelnemer aan het X/N-systeem voor het bedrag van de (door hun tussenpersoon) ingeschreven Obligaties voor verdere verspreiding overeenkomstig de regels van het X/N-systeem.

#### 9.6 Bepalingen met betrekking tot het settlement

Voor obligaties van vennootschappen als bedoeld in artikel 485 van het Wetboek Vennootschappen, is de NBB door het Koninklijk Besluit van 12 januari 2006 betreffende gedematerialiseerde effecten van vennootschappen ter uitvoering van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder (het "**Koninklijk Besluit van 2006**"), aangewezen als settlementinstelling.

De afwikkeling van de Obligaties gebeurt bijgevolg via het X/N-systeem, met BNP Paribas Securities Services als Domiciliëringsagent en erkend rekeninghouder overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 2006.

Het X/N-systeem zorgt voor de afwikkeling van de transacties op basis van de instructies gestuurd door beide tegenpartijen (principe van dubbele kennisgeving). Het ziet er tevens op toe dat de levering van de effecten en de betaling tegelijk en onherroepelijk worden uitgevoerd (principe van de levering tegen betaling). De afwikkeling wordt bruto verrekend (transactie per transactie).

Het X/N-systeem werkt in principe elke dag van het jaar behalve op zaterdag, zondag en de andere sluitingsdagen van het systeem *Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer 2 (TARGET 2)*.

Het X/N-systeem zorgt, in voorkomend geval, voor de inhouding van de roerende voorheffing.

<sup>53</sup> Punt 5.1.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>54</sup> Punt 5.1.6 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

## 9.7 Plaatsing

### 9.7.1 Coördinatoren van het Aanbod<sup>55</sup>

De *Joint Lead Managers* coördineren de uitgifte en de plaatsing van de Obligaties.

### 9.7.2 Financiële dienst<sup>56</sup>

De financiële dienst wordt gratis verzorgd (voor de beleggers) door de Domiciliëringsagent. De Overeenkomst van Financiële Dienstverlening kan worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van BNP Paribas Securities Services.

### 9.7.3 Berekeningsagent

In geval van voortijdige opeisbaarheid van de Obligaties ingevolge een wanprestatie (*supra*, punt 7.9) zal de Agent, naar eigen goeddunken, de Nominale Waarde berekenen, verhoogd met de opgelopen interesten van de Obligaties (tot aan de datum van de effectieve terugbetaling), die zal worden terugbetaald aan de Obligatiehouders. In geval van stijging van de rentevoet, overeenkomstig de modaliteiten van de Obligaties, zal de Agent, naar eigen goeddunken, de nieuwe toepasselijke rentevoet berekenen. Dit bedrag of deze rentevoet zal worden meegedeeld overeenkomstig punt 7.16 *supra*.

### 9.7.4 Co-lead Managers

De Vennootschap besloot Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV te betrekken bij de operatie als *Co-lead Managers*.

## 9.8 Kosten van de uitgifte

Voor de plaatsing door de *Managers* zal de Emittent geen commissie betalen.

De verwachte kostprijs van de operatie, op basis van een minimale plaatsing van 75 miljoen €, wordt geschat op 250.000 € en de netto-opbrengst hiervan wordt geschat op 74.991.500 €.

Bovendien dienen de Particuliere Beleggers een verkoopscommissie van 1,625% op het totale nominale bedrag van de uitgifte te betalen. Het bedrag van deze commissie (die door de *Joint Lead Managers* kan worden doorgestort aan de financiële tussenpersonen waarbij de inschrijvingen zijn ingediend) is inbegrepen in de Uitgifteprijs, die de prijs van de Obligaties uitmaakt op de primaire markt voor de Particuliere Beleggers. Aangezien deze commissie dient om de kosten en commissies te dekken voor de distributie aan Particuliere Beleggers, wordt ze niet toegepast op inschrijvingen door de gekwalificeerde beleggers die een commissie betalen die bepaald wordt door elke *Manager*.

Op de inschrijving op de primaire markt is geen enkele taks op beursverrichtingen verschuldigd.

De uitgaven en kosten ten laste van de inschrijvers of kopers van de Obligaties omvatten:

- kosten van inschrijving en bewaring van de Obligaties op een effectenrekening: ten laste van de inschrijvers (het normale tarief dat van kracht is bij Fortis Bank, bij KBC Bank NV, Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV<sup>57</sup> is van toepassing);
- taks op beursverrichtingen andere dan de initiële inschrijving: vandaag 0,07% momenteel beperkt tot 500 € per transactie en per partij (zie hoofdstuk 8 “Fiscaal stelsel van de Obligaties” van het Prospectus).

De opening van een effectenrekening is gratis bij Fortis Bank, KBC Bank NV, Dexia Bank België NV, Bank Degroof en Petercam NV. De beleggers dienen zelf te informeren naar de kosten die hen kunnen worden aangerekend door andere instellingen.

<sup>55</sup> Punt 5.4.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>56</sup> Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>57</sup> Alle tarieven kunnen worden geraadpleegd op [www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.dexia.be](http://www.dexia.be), [www.degroof.be](http://www.degroof.be) en [www.petercam.be](http://www.petercam.be).

## 9.9 Vervroegde afsluiting – Allocatie van de Obligaties<sup>58</sup>

### 9.9.1 Vervroegde afsluiting

De vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode is slechts mogelijk na de derde Werkdag sinds de terbeschikkingstelling van het Prospectus op de website van de Emittent en van de *Managers*, hetzij vanaf 8 december om 17u30. Het Aanbod zal dus open zijn voor minimaal één (1) volledige beursdag. Nadien is een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode te allen tijde mogelijk (ook in de loop van de dag). In geval van vervroegde afsluiting zal zo snel mogelijk een bericht worden gepubliceerd op de websites van de Emittent en van de *Managers* waarin de datum en het tijdstip van de vervroegde afsluiting worden vastgesteld.

Tot vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode kan worden besloten door de Emittent, mits voorafgaand akkoord van de *Joint Lead Managers*, in geval van een succesvol Aanbod (d.w.z. zodra het totaal bedrag van de inschrijvingen minstens 75.000.000 € overschrijdt), evenals (maar niet uitsluitend) in geval van een belangrijke wijziging van de marktvoorwaarden of van de nationale of internationale economische, politieke of financiële context, of in geval van wijziging van de wisselkoersen of van de interestvoeten of in geval van een gewichtige wijziging in de financiële situatie van de Emittent die het succes van de uitgifte van de Obligaties kan beïnvloeden.

Het Aanbod en de verplichtingen van de *Managers* kunnen eveneens worden beëindigd wanneer de voorafgaandelijke voorwaarden voor de uitgifte van de Obligaties, zoals overeengekomen door de *Managers* en door de Emittent in het kader van een Plaatsingsovereenkomst, niet zijn vervuld.

In geval van vervroegde afsluiting van het Aanbod en onder voorbehoud van wat hierna volgt, is de bedoeling van de *Managers* om, in de mate van het mogelijke, de voorkeur te geven aan een toewijzingsmethode waarbij voorrang wordt gegeven aan de inschrijvingen door de Particuliere Beleggers bij de *Managers* en aan een proportionele vermindering in geval van overinschrijving.

De *Joint Lead Managers* nemen geen verantwoordelijkheid op zich met betrekking tot de toewijzingscriteria die de andere financiële tussenpersonen erop nahouden.

Bij de toewijzing van de Obligaties zal rekening worden gehouden met alle inschrijvingen die geldig werden gedaan door de Particuliere Beleggers bij de *Managers* voorafgaandelijk aan de vervroegde afsluiting of eventueel voorafgaandelijk aan de publicatie van een bericht door een *Manager* zoals vermeld in punt 9.9.2, doch met dien verstande dat in geval van overinschrijving de inschrijvingen zullen worden verminderd. In het geval waarin de inschrijvingen het nominaal bedrag van de Obligaties zoals vastgesteld door de Emittent, in overleg met de *Managers*, zouden overschrijden, zal de verdeling van de Obligaties door de *Managers* onder de investeerders die op het Aanbod hebben ingeschreven afhankelijk zijn (a) van de voorafgaandelijke instemming van de Emittent rekening houdend met het globaal aantal Obligaties die dienen te worden toegewezen aan de Particuliere Beleggers (waarbij die voorafgaandelijke instemming niet op een onredelijke manier mag worden geweigerd of uitgesteld), en (b) van een voorafgaand overleg tussen de Emittent en de *Managers* gelet op de toewijzingscriteria die gelden voor de Particuliere Beleggers en voor de gekwalificeerde investeerders.

In geval van vervroegde afsluiting zullen de beleggers, zo snel mogelijk na de datum van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode, in kennis worden gesteld van het aantal Obligaties dat hen werd toegekend<sup>59</sup>.

Elke betaling in verband met de inschrijving op de Obligaties die niet zijn toegekend, zal uiterlijk zeven (7) Werkdagen na de datum van vervroegde afsluiting worden terugbetaald. De beleggers mogen geen interesten vorderen op deze bedragen<sup>60</sup>.

<sup>58</sup> Punten 5.1.3 en 5.2.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>59</sup> Punt 5.2.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>60</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

### 9.9.2 Allocatie van de Obligaties tussen de Managers

De toewijzingsstructuur tussen de *Managers* voor de plaatsing van de Obligaties op een *best effort* basis zal de volgende zijn:

- (i) elk van de *Joint Lead Managers*: 40% van het nominale bedrag van de uit te geven Obligaties; en
- (ii) elk van de *Co-lead Managers*: 6,66% van het nominale bedrag van de uit te geven Obligaties.

Deze toewijzing zou gewijzigd kunnen worden indien, na een overeengekomen termijn tussen de Emittent en de *Managers*, een van de *Managers* niet in staat is zijn initiële toewijzing te plaatsen, waarbij het saldo van deze toewijzing dan aangeboden zal mogen worden (zonder enige verplichting om te aanvaarden) aan de andere *Managers*.

Het resulterende bedrag aan Obligaties, dat door elke *Manager* werd geplaatst, kan dus verschillen voor elk van hen, afhankelijk van de eindtoewijzing en van het niveau van de inschrijvingen die ook door hen werden ontvangen.

De Emittent zal regelmatig op de hoogte worden gehouden door elke *Manager* tijdens de Inschrijvingsperiode over de inschrijvingsbedragen eigen aan elke *Manager*.

Indien een *Manager* alle Obligaties die hem werden toegewezen, heeft kunnen plaatsen op het einde van de eerste dag van het Aanbod, zal hij een bericht kunnen plaatsen op zijn website om zijn klanten te informeren dat hij ophoudt met het verzamelen van inschrijvingen en zal dan hetzelfde bericht zenden naar de Emittent die het op zijn beurt zo snel mogelijk op zijn website zal bekendmaken en waarbij hij aangeeft welke andere *Manager(s)* nog inschrijvingen kan/kunnen ontvangen. De Inschrijvingsperiode zal maar vervroegd afgesloten worden in geval alle *Managers* hun toewijzingen van alle Obligaties die hen werden toegewezen, hebben geplaatst.

### 9.10 Resultaten van het Aanbod<sup>61</sup>

De resultaten van het Aanbod (met inbegrip van de netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties) zullen zo snel mogelijk na het einde van de Inschrijvingsperiode gepubliceerd worden op de websites van de Emittent ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), van Fortis Bank ([www.bnpparibasfortis.be/emissies](http://www.bnpparibasfortis.be/emissies)), van KBC Bank NV ([www.kbc.be/obligaties](http://www.kbc.be/obligaties)), van Dexia Bank België NV ([www.dexia.be/befimmoll/nl](http://www.dexia.be/befimmoll/nl)), van Bank Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en van Petercam NV ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)).

Dezelfde publicatiemethode zal worden gebruikt in geval van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

### 9.11 Kalender van het Aanbod<sup>62</sup>

De belangrijkste fasen van het openbaar Aanbod van Obligaties zijn de volgende:

6 december 2011 (voor de opening van de beurs)	publicatie van het Prospectus op de websites van de Emittent, de <i>Managers</i> en de FSMA met indicatie van de Uitgifteprijs
8 december 2011, 9u00	opening van de Inschrijvingsperiode
27 december 2011, 17u30	afsluiting van de Inschrijvingsperiode (behalve als deze al vervroegd is afgesloten)

<sup>61</sup> Punt 5.1.7 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>62</sup> Punten 5.1 en 5.3.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

Zo snel mogelijk na 27 december 2011 (of de vervroegde afsluiting)	publicatie van de resultaten van het Aanbod, met inbegrip van de netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties
30 december 2011	betaling van de Uitgifteprijs
30 december 2011	Uitgiftedatum van de Obligaties
30 december 2011	toelating van de Obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels

## 9.12 Kosten

De beleggers wordt verzocht te informeren naar de kosten die de financiële instellingen via dewelke ze inschrijven op de Obligaties, toepassen op deze transacties.

## 9.13 Verspreiding van het Prospectus

Het Aanbod is een openbaar aanbod in België en Luxemburg. De beperkingen die van toepassing zijn op het Aanbod worden uiteengezet onder punt 3.12 van het Prospectus.

De Emittent verbindt er zich toe geen enkele stap te ondernemen die zou leiden tot een openbare aanbidding van de Obligaties in een ander land dan België en Luxemburg.

De *Managers* verbinden zich ertoe de wet- en regelgeving die geldt voor het Aanbod en de plaatsing van de Obligaties na te leven in elk land waar deze Obligaties worden geplaatst.

## 9.14 Toelating tot de verhandeling en modaliteiten van de verhandeling<sup>63</sup>

Er zal een aanvraag worden ingediend zodat de Obligaties kunnen worden toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

De aandelen van de Emittent alsook de Obligaties uitgegeven in april 2011 zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels<sup>64</sup>.

## 9.15 Stabilisatie<sup>65</sup>

Er zal geen enkele stabilisatie worden uitgevoerd op de Obligaties.

## 9.16 Redenen van het Aanbod en gebruik van de opbrengst<sup>66</sup>

De uitgifte van Obligaties voor particulieren heeft tot doel bij te dragen tot het verzekeren van de algemene financieringsbehoeften van de Vennootschap en in het bijzonder de terugbetaling van bankkredieten.

In de huidige conjunctuur is het belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook financieringen aangaat op de financiële markten, rechtstreeks bij particuliere en institutionele beleggers.

<sup>63</sup> Punt 6.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>64</sup> Punt 6.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>65</sup> Punt 6.3 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

<sup>66</sup> Punt 3.2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

Eind 2010 had de Vennootschap een globaal herfinancieringsprogramma voor haar schulden opgesteld, onderverdeeld in de volgende doelstellingen:

- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 400 miljoen € in 2011/2012, door een specifieke nadruk te leggen op de diversificatie van de financieringsbronnen;
- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 500 miljoen € in 2012/2013, om te voldoen aan de eindvervaldagen in maart en juni 2013 (gesyndiceerde kredieten) via een combinatie van bankfinancieringen en marktinstrumenten.

De *Managers* Bank Degroof, Dexia Bank België NV en Fortis Bank NV maken deel uit van het gesyndiceerd krediet dat in 2013 vervalt.

In de loop van april 2011, deed Befimmo voor de eerste maal beroep op de markt van de privé-investeerders voor haar herfinanciering. Ze schreef een obligatielening uit met een duur van 6 jaar en een jaarlijks coupon van 4,5%, voor een bedrag van 162 miljoen €.

Gezien het succes van deze operatie besliste de Vennootschap om deze markt opnieuw aan te spreken in het kader van de voortzetting van de hernieuwing van haar financieringsbronnen.

De duur van de Obligaties kadert in het beleid van spreiding van de vervaldagen van de herfinanciering die de Vennootschap hanteert. Op 30 september 2011 heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 3,79 jaar.

De geschatte totale kostprijs van de operatie, gebaseerd op een minimale uitgifte van 75 miljoen €, is geschat op 250.000 € en de netto-opbrengst is geschat op 74.991.500 €.

### **9.17 Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan de uitgifte/het Aanbod<sup>67</sup>**

De *Managers* hebben met de Emittent een Plaatsingsovereenkomst (waarvan sprake onder punt 9.7 *supra*) gesloten vóór de opening van het Aanbod.

- (a) Fortis Bank heeft:
- met de Vennootschap financieringscontracten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals vermeld onder punten 16.3 en 16.5 *infra*;
  - verschillende bank-, beleggings-, commerciële en andere diensten verleend of zal die verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders, waarvoor de bank vergoedingen zou kunnen ontvangen;
- (b) KBC Bank NV heeft:
- heeft met de Vennootschap financieringscontracten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals vermeld onder punten 16.3 en 16.5 *infra*;
  - heeft verschillende bank-, beleggings-, commerciële en andere diensten verleend of zal die verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders, waarvoor de bank vergoedingen zou kunnen ontvangen;
- (c) Dexia Bank België NV heeft:
- heeft met de Vennootschap financieringscontracten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals vermeld onder punten 16.3 en 16.5 *infra*;
  - heeft verschillende bank-, beleggings-, commerciële en andere diensten verleend of zal die verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders, waarvoor de bank vergoedingen zou kunnen ontvangen;

---

<sup>67</sup> Punt 3.1 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

- (d) Bank Degroof heeft:
- heeft met de Vennootschap financieringscontracten gesloten, zoals vermeld onder punt 16.3 *infra*;
  - heeft verschillende bank-, beleggings-, commerciële en andere diensten verleend of zal die verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders, waarvoor de bank vergoedingen zou kunnen ontvangen;
- (e) Petercam NV:
- zou in de toekomst verschillende bank-, beleggings-, commerciële en andere diensten kunnen verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders, waarvoor de bank vergoedingen zou kunnen ontvangen.



### 10.1 Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo CommVA<sup>68</sup>

Befimmo hanteert sinds 16 jaar een strategie van beleggingen in kwaliteitsvolle gebouwen op een uitgekende ligging, om deze aan betrouwbare huurders te verhuren.

De vastgoedmarkt is van nature onderhevig aan schommelingen, maar desondanks slaagde Befimmo erin om deze strategie sinds haar ontstaan te handhaven. Bovendien denkt Befimmo aan de verwachtingen van haar beleggers te voldoen door ze stabiliteit, rendement en vooruitzichten op waardeverhoging te bieden.

Door de jaren heen specialiseerde Befimmo zich als belegger vooral in beleggingen in kantoorvastgoed, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Op 30 september 2011 omvat de portefeuille van Befimmo een honderdtal kantoorgebouwen, waarvan 66,9% op lange termijn aan openbare instellingen verhuurd is, en waarvan 72,9% in Brussel ligt.

Bij de oprichting in december 1995 beschikte Befimmo over ongeveer 136 miljoen € eigen vermogen en een portefeuille met een waarde van 131,5 miljoen €. Befimmo's eigen vermogen en beurskapitalisatie bedraagt vandaag zowat een miljard €. De reële waarde van haar portefeuille bedroeg 1.959,8 miljoen € op 30 september 2011.

#### ***De belangrijkste stappen in deze ontwikkeling kunnen als volgt samengevat<sup>69</sup> worden:***

**30 augustus 1995:** oprichting van de NV "Woluwe Garden D", een dochteronderneming van de groep Bernheim-Comofi met als maatschappelijk doel de aankoop en verhuur van gebouwen; vervolgens beslist de groep Bernheim-Comofi om de vastgoedportefeuille van haar dochteronderneming uit te breiden, deze krijgt later de naam Befimmo en wordt omgevormd tot een commanditaire vennootschap op aandelen;

**29 november 1995:** officiële erkenning van Befimmo door de FSMA als Vastgoedbevak en beursintroductie;

**September 1996:** in haar eerste werkingsjaar heeft Befimmo al een vastgoedportefeuille opgebouwd voor een totale oppervlakte van 90.000 m<sup>2</sup>;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 1996: 159 miljoen €;*

**December 1996:** verwerving van 3 paviljoenen van het Ikaros Business Park;

**September 1997:** opslorping door Befimmo van de bedrijven uit de groep Prifast; de algemene vergadering van Befimmo beslist om te fuseren met de vennootschap Prifast; dit breidt haar vastgoedportefeuille fors uit;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 1997: 268 miljoen €;*

**December 1998:** opslorping door Befimmo van de NV WTC en de NV Noord Building; ingevolge de opslorping van de NV WTC, in het kader van de splitsing van deze laatste, en van de NV Noord Building bij beslissing van de algemene vergadering, groeit het patrimonium van Befimmo nog door de overname van verschillende gebouwen;

---

<sup>68</sup> Punt 5.1.5 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>69</sup> Een volledige historiek is te vinden op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

*Reële waarde van de portefeuille op 31 december 1998: 543 miljoen €;*

**Van december 1999 tot maart 2001:** Befimmo realiseert enkele grote verwervingen;

*Reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2001: 674 miljoen €;*

**December 2001:** opslorping van de Vastgoedbevak Cibix CommVA;

*Reële waarde van de portefeuille op 31 december 2001: 1.054 miljoen €;*

**December 2003:** verwerving van het Poelaertgebouw; dit gebouw van 14.000 m<sup>2</sup> werd in de jaren 2000 en 2001 volledig herbouwd; het heeft een uitzonderlijk goede visibiliteit; het is voor een vaste duur van 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen;

*Reële waarde van de portefeuille op 31 december 2003: 1.103,4 miljoen €;*

**September 2005:** Befimmo verleent aan de Europese Commissie een erfpacht van 27 jaar op het Conferentiecentrum Albert Borschette; Befimmo laat ook de resterende eigendomsrechten op dit gebouw over;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 2005: 1.091,2 miljoen €;*

**December 2006:** verwerving van 90% van de aandelen van Fedimmo NV, die door de Belgische Staat te koop werden aangeboden (de portefeuille van deze vennootschap omvat dan 62 kantoorgebouwen, die aan de Regie der Gebouwen verhuurd zijn) en de verwerving van het investeringsproject Axento (een nog te bouwen gebouw met kantoren (10.500 m<sup>2</sup>) en handelszaken (1.600 m<sup>2</sup>) in Luxemburg;

*Reële waarde van de portefeuille op 31 december 2006: 1.805,3 miljoen €;*

**Juni 2007:** kapitaalverhoging van 261,2 miljoen € (uitgiftepremies inbegrepen): het aantal aandelen stijgt van 9.794.227 naar 13.058.969. Op 30 juni 2007 bedraagt het geconsolideerd totaal boekhoudkundig eigen vermogen 984 miljoen €.

**Boekjaar 2007/2008:** Befimmo realiseert enkele strategische overdrachten en verwervingen; Befimmo gaat over tot de overdracht van haar semi-industriële portefeuille en twee gebouwen (Woluwe Garden B & D); vervolgens verwerft ze de regionale zetels van Fortis Bank in Antwerpen en Leuven; tot slot verkoopt ze haar zakelijke rechten op twee gebouwen op korte termijn verhuurd aan de Belgische staat; Fedimmo, die haar strategie van overdracht van gebouwen met zogenaamde "kortlopende huurcontracten" voortzet, laat haar zakelijke rechten op het gebouw Frankrijklei in Antwerpen over;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 2008: 1.886,5 miljoen €;*

**Maart 2009:** opname in de indexen Bel20 en Dow Jones STOXX 600; Befimmo wordt in de Bel20-index opgenomen bij afsluiting van de beursdag op 2 maart 2009, met een initiële weging van 1,83%; op 23 maart 2009 wordt Befimmo ook in de Dow Jones STOXX 600 opgenomen; vanaf dan geniet Befimmo een grotere zichtbaarheid en liquiditeit op de internationale financiële markten;

**Juni 2009:** kapitaalverhoging van 166,6 miljoen € (uitgiftepremies inbegrepen): het aantal aandelen stijgt van 13.058.969 naar 16.790.103. Op 30 juni 2009 bedraagt het geconsolideerd totaal boekhoudkundig eigen vermogen 1.046 miljoen €;

**April 2010:** verwervingen in het World Trade Center (het “WTC”); Fedimmo heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het erfpacht met de NV Compagnie de Promotion op het terrein van vleugel 2 van het WTC in Brussel vroegtijdig te beëindigen en is zo volle eigenaar geworden van de sokkel van de Torens 3 en 4 alsook van Toren 3 van het WTC;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 2010: 1.922,6 miljoen €;*

**December 2010 tot maart 2011:**

- overdracht van het gebouw Empress Court in Brussel tegen een nettoprijs (excl. rechten en BTW) van 51 miljoen €: Befimmo heeft de kans gegrepen dit gebouw aan de vennootschap Vivaqua over te dragen in staat van toekomstige afwerking;
- overdracht gebouw Kattendijkdok in Antwerpen voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €. Deze transactie past in het kader van de strategie van Fedimmo NV, die toegespitst is op de sector van het kantoorvastgoed en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen met kortlopende huurcontracten en waarvoor een reconversie met herbestemming (woningen, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt;
- overname van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex «The Pavilion» (19.650 m<sup>2</sup>); dit complex, dat voltooid werd in 2005 en gelegen is in het hart van de Leopoldwijk te Brussel, werd geraamd op 78 miljoen €, in overeenstemming met de beleggingswaarde die werd bepaald door een van de onafhankelijke vastgoedexperts van Befimmo; de Europese Commissie heeft nog ongeveer 15 jaar het vruchtgebruik van het volledige complex. Deze verwerving werd gefinancierd met schulden.

**April 2011:** uitgifte van Obligaties voor een bedrag van 162 miljoen €;

**Juni 2011:** afronding van de overdracht van verdiepingen in een gebouw in mede-eigendom, Terhulpesteenweg 177 te Brussel;

Op **22 juni 2011** heeft Befimmo een buitengewone algemene vergadering gehouden die, onder meer, de wijziging van het boekjaar (van 1 januari tot 31 december) en de fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo CommVA heeft goedgekeurd. Het kapitaal van Ringcenter NV, vertegenwoordigd door 14.000 aandelen zonder nominale waarde werd als volgt aangehouden: Befimmo 4.340 aandelen; Meirfree NV 6.440 aandelen; Vitalfree NV 3.220 aandelen. Deze fusie leidde tot de overdracht naar Befimmo van alle activa en passiva van Ringcenter en de aandelen van Meirfree en Vitalfree werden geruild voor een aantal nieuwe aandelen van Befimmo, wat resulteerde in de uitgifte van 637.371 nieuwe aandelen van Befimmo;

*Reële waarde van de portefeuille op 30 september 2011: 1.959,8 miljoen €.*

## **10.2 Identificatie van de Emittent**

### **10.2.1 Naam en rechtsvorm**

De Emittent wordt Befimmo<sup>70</sup> genoemd en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht<sup>71</sup>.

<sup>70</sup> Punt 5.1.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>71</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

### **10.2.2 Statuut<sup>72</sup>**

Befimmo is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (Vastgoedbevak). De Vastgoedbevak valt onder de Wet van 20 juli 2004 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

### **10.2.3 Maatschappelijke zetel en verdere gegevens<sup>73</sup>**

De maatschappelijke zetel van Befimmo is gevestigd aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Oudergem.

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)

### **10.2.4 Oprichting<sup>74</sup>**

Befimmo werd op 30 augustus 1995 opgericht als naamloze vennootschap genaamd “*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 met het nummer 950913-24.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor het laatst op 22 juni 2011. De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo CommVA ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

### **10.2.5 Identiteit van de oprichter**

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

### **10.2.6 Duur<sup>75</sup>**

Befimmo werd opgericht voor onbepaalde duur.

### **10.2.7 Register van rechtspersonen<sup>76</sup>**

Befimmo is ingeschreven in het register van rechtspersonen van Brussel met het nummer 0455.835.167.

## **10.3 Statuut van de Emittent<sup>77</sup>**

De Vennootschap heeft het statuut van Vastgoedbevak.

Een Vastgoedbevak is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

In de hoedanigheid van Vastgoedbevak dient Befimmo dus haar financiële middelen hoofdzakelijk te beleggen in vastgoed (zie punt 12.3.2 *infra*).

---

<sup>72</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>73</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>74</sup> Punt 5.1.3 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>75</sup> Punt 5.1.3 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>76</sup> Punten 5.1.2 en 14.2.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>77</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening en punt 1.3 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de Vastgoedbevak fiscale transparantie biedt in ruil voor de verplichting dat ten minste 80% van het resultaat (in de zin van artikel 27, §1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) wordt uitgekeerd.

De Vastgoedbevak, die door de FSMA wordt gecontroleerd, is onderworpen aan een specifieke reglementering. De regels waaraan moet worden voldaan, zijn de volgende:

- de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen;
- beursgenoteerd;
- beheer exclusief in het belang van de aandeelhouders;
- de hoofdactiviteit van een Vastgoedbevak moet bestaan uit investeringen in vastgoedactiva terwijl de tijdelijke of nevenactiviteiten kunnen bestaan uit investeringen in effecten en liquide middelen op korte termijn;
- de Vastgoedbevak mag enkel aandelen of deelnemingsrechten aanhouden in een institutionele Vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap als ze hierover een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent;
- strikte regels wanneer de Vastgoedbevak andere vennootschappen exclusief of gezamenlijk controleert zonder over het volledige kapitaal te beschikken;
- een schuldgraad die beperkt is tot 65% van de totale geconsolideerde en statutaire activa, naargelang de gevallen;
- strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- mag niet optreden als vastgoedpromotor;
- boekhouding van de portefeuille op basis van de marktwaarde, zonder afschrijvingen toe te passen;
- waardering op kwartaalbasis van het vastgoedpatrimonium door onafhankelijke experts;
- de uitgifte van waarborgen en hypotheek is beperkt tot 50% van de geconsolideerde waarde van het vastgoed en tot 75% van de waarde van een individueel gebouw;
- principiële risicospreiding: maximaal 20% van het vermogen in een gebouw of in een vastgoed geheel;
- verbod op het gebruik van indekkingsinstrumenten voor speculatiedoeleinden;
- verplichting om adequate verzekeringen aan te gaan voor de gebouwen;
- uitkering van ten minste 80% van de resultaten, verminderd met de nettodaling van de schuldgraad van de Vastgoedbevak in de loop van het boekjaar;
- bevrijdende roerende voorheffing van 15% inhouden bij de uitkering van het dividend;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de Vastgoedbevak betreft (niet voor de dochterondernemingen behalve wanneer ze de vorm van een institutionele Vastgoedbevak aannemen); alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast.

#### 10.4 Structuur en organisatie<sup>78</sup>

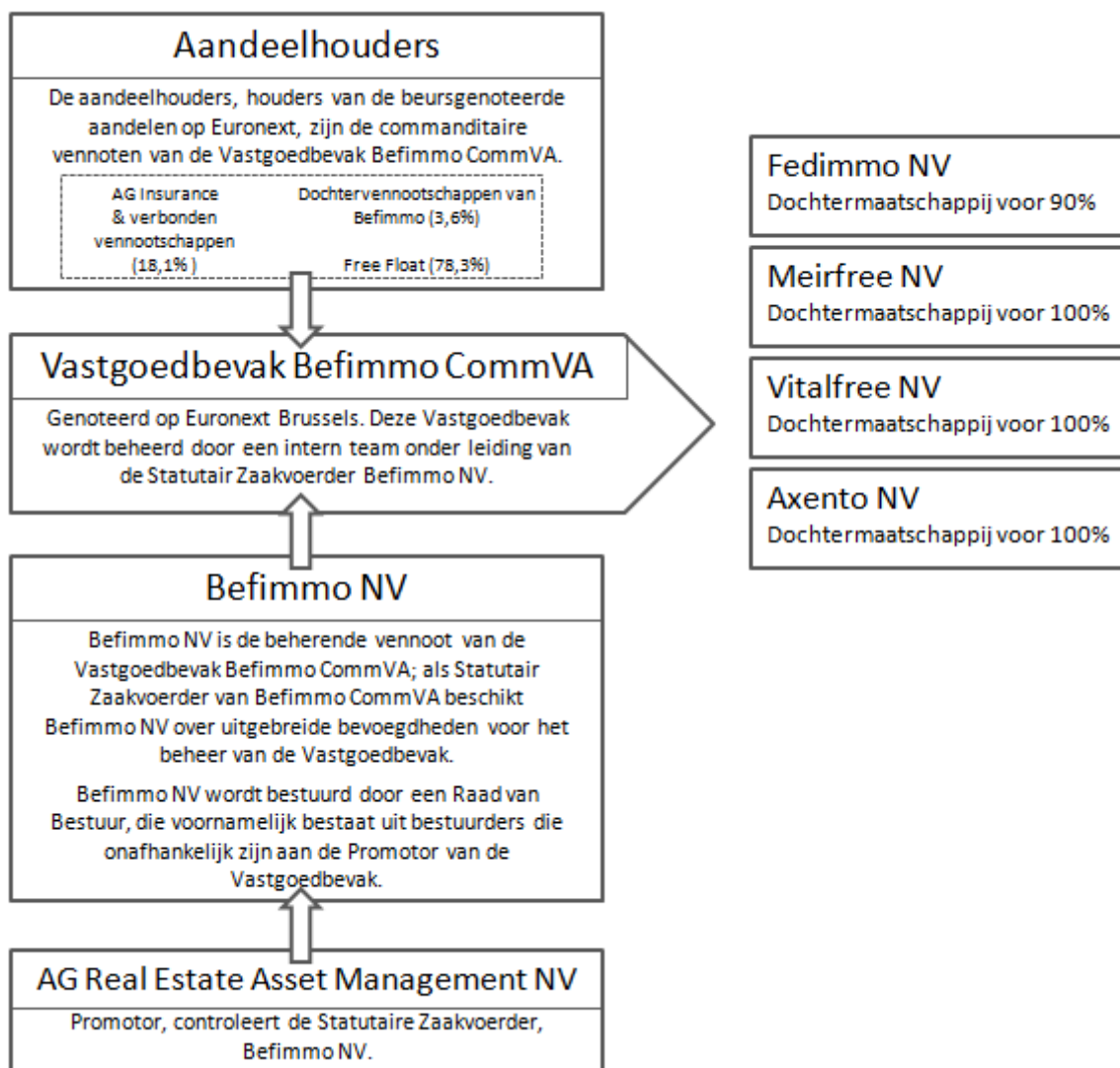
Zoals vermeld in punt 10.2.1 *supra* heeft Befimmo de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (CommVA).

Zoals elke CommVA heeft Befimmo twee categorieën van vennoten:

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

<sup>78</sup> Punten 7.1 en 7.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo NV wordt beschreven in punt 11.2.2.1 *infra*.



## 10.5 Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen

### 10.5.1 Maatschappelijk doel<sup>79</sup>

Befimmo CommVA heeft als maatschappelijk doel de collectieve belegging van kapitaal dat bij het publiek werd opgehaald in de categorie “vastgoed”, zoals bedoeld in artikel 7, lid 1, 5°, van de Wet van 20 juli 2004.

In het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt “vastgoed” gedefinieerd als:

- onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen en rechten met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vastgoedbevak;
- optierechten op vastgoed;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet 20 juli 2004 bedoelde lijst;

<sup>79</sup> Zie artikel 5 van de statuten van de Vennootschap (punt 14.2.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004).

- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare Vastgoedbevaks;
- vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de Wet van 16 juni 2006;
- rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vastgoedbevak een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de Wet van 20 juli 2004.

Befimmo CommVA kan echter, bijkomend of tijdelijk, beleggingen verrichten in andere effecten dan diegene gedefinieerd in voorgaande alinea, volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 6.2. van de statuten, en liquide middelen in bezit houden. Deze beleggingen worden verricht overeenkomstig de criteria als bepaald door de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005 en de effecten moeten zijn toegelaten tot de verhandeling van een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt als beoogd in artikel 2, 3°, 5° of 6°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten (de "**Wet van 2 augustus 2002**"). De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden in de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of van elk instrument van de geldmarkt dat gemakkelijk liquide kan worden gemaakt.

Befimmo CommVA kan roerende en onroerende goederen verwerven die noodzakelijk zijn voor de onmiddellijke uitoefening van haar activiteit.

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

Ze kan zich interesseren, door middel van fusie of andere, in elke onderneming met een identiek doel.

Een Vastgoedbevak mag enkel investeren in vastgoedactiva.

Op grond van artikel 20 van de Wet van 20 juli 2004, is artikel 559 van het Wetboek Vennootschappen niet van toepassing op Vastgoedbevaks.

### **10.5.2 Regels voor de verdeling van de beleggingen**

De activa van Befimmo worden belegd in vastgoed zoals beschreven in artikel 2, 20°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Het vastgoed moet gelegen zijn in de Europese Economische Ruimte.

In overeenstemming met artikel 39, §1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, mag Befimmo niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt (ofwel één ofwel meer onroerende goederen waarvan het beleggingsrisico uit hoofde van de Vastgoedbevak moet worden beschouwd als één enkel beleggingsrisico).

De beleggingen in effecten gebeuren in overeenstemming met de criteria als vastgelegd door de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005.

De berekening van de vermelde beperkingen gebeurt op basis van de activa van Befimmo en van haar dochterondernemingen.

Befimmo mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten in de zin van artikel 36 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, voor zover de nettobelegging in deze overeenkomsten op het ogenblik dat ze worden gesloten, overeenkomstig artikel 36, 2°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, niet meer dan 10% van de activa van Befimmo vertegenwoordigt (*infra*, punt 12.3.2).

Befimmo mag, bijkomend, een of meer gebouwen in financiële leasing geven, met of zonder aankoopoptie.

## 10.6 Maatschappelijk kapitaal en aandelen

### 10.6.1 Kapitaal en aandelen<sup>80</sup>

Op de Datum van het Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt 253.194.780,59 €, volledig volstort.

Gedurende de vier voorgaande boekjaren werd het maatschappelijk kapitaal van Befimmo gewijzigd op 22 juni 2011, 25 juni 2009 en 7 juni 2007: het kapitaal verhoogde met 110.899.508,14 €<sup>81</sup>, waarbij het steeg van 142.295.272,45 € naar 189.727.025,09 € in juni 2007, en van 189.727.025,09 € naar 243.934.746,09 € in juni 2009 en van 243.934.746,09 € naar 253.194.780,59 in juni 2011.

Het geconsolideerd totaal boekhoudkundig eigen vermogen (groepsaandeel) bedraagt 1.015,7 miljoen € op 30 september 2011 (met inbegrip van het maatschappelijk kapitaal (vrij van kosten met betrekking tot een kapitaalverhoging)), uitgiftepremies, reserves, overgedragen resultaten en resultaten van het boekjaar).

Op de Datum van het Prospectus wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 17.427.474 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de aandelen die het kapitaal en obligaties vertegenwoordigen; ze heeft noch effecten uitgegeven die het kapitaal, maar niet de aandelen, noch converteerbare, uitwisselbare of metverbonden effecten vertegenwoordigen.

### 10.6.2 Toegestaan kapitaal<sup>82</sup>

De Zaakvoerder is door de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011 gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in een of meer verrichtingen te verhogen met een bedrag van 253.194.780,59 €.

Bij dezelfde voorwaarden is de Zaakvoerder gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011. Ze is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden gerealiseerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

### 10.6.3 Eigen aandelen<sup>83</sup>

Op de Datum van het Prospectus houdt de Vennootschap geen eigen aandelen aan. De 100% dochterondernemingen van Befimmo, Meirfree NV en Vitalfree NV, houden respectievelijk 424.914 en 212.457 aandelen aan in Befimmo.

<sup>80</sup> Punt 14.1.1 van Bijlage IV en punt 21.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>81</sup> Deze kapitaalverhogingen hebben geleid tot een verhoging van het eigen vermogen ten belope van 415.767.499,97 € (met inbegrip van de uitgiftepremies).

<sup>82</sup> Punt 21.1.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>83</sup> Punt 21.1.3 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.



## **10.7 Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het corporate governance charter en de interne reglementen**

### **10.7.1 Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen<sup>84</sup>**

De Zaakvoerder van Befimmo CommVA is Befimmo NV. Hij wordt benoemd in de statuten van de Vennootschap.

De Zaakvoerder handelt via zijn Raad van Bestuur of zijn gedelegeerd bestuurder, afhankelijk van de aard van de te vervullen handelingen, en wordt bij Befimmo CommVA vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, de heer Benoît De Blicq. De leden van de bestuursorganen van de zaakvoerende rechtspersoon en haar bestuurders, gedelegeerde bestuurders en vaste vertegenwoordigers, zijn te persoonlijk niet noch zaakvoerders, noch gedelegeerd bestuurders, noch beherend vennoten van de Vennootschap.

De functies van de Zaakvoerder worden beëindigd 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 de leidinggevende organen van de Zaakvoerder, van de voorwaarden van betrouwbaarheid, ervaring en expertise als vereist in artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004;
- het ontslag van de Zaakvoerder, uitsluitend als dit mogelijk is in het licht van de verbintenissen die de Zaakvoerder ten overstaan van de Vennootschap is aangegaan en als dit de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt;
- 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 bij staking van de functies van de Zaakvoerder niet ontbonden. Deze Zaakvoerder wordt vervangen door de algemene vergadering van aandeelhouders 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 of 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 11.2.1 *infra*.

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

### **10.7.2 Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de aandelen<sup>85</sup>**

Er is slechts één categorie aandelen. Elk aandeel kent de wettelijk bepaalde rechten toe.

---

<sup>84</sup> Punten 16.1 en 21.2.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>85</sup> Punt 21.2.3 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

### **10.7.3 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van aandeelhouders te wijzigen<sup>86</sup>**

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

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de FSMA, overeenkomstig artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, en moet met de instemming van de Zaakvoerder goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap.

### **10.7.4 Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van de algemene vergadering<sup>87</sup>**

De jaarlijkse algemene vergadering van Befimmo CommVA vindt plaats op de laatste woensdag van de maand april om 10u30. Als dit een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de eerstvolgende Werkdag plaats.

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen door de Zaakvoerder, door de beherend vennoot of door een of de 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.

De statuten van Befimmo CommVA bepalen dat, om tot de algemene vergadering toegelaten te worden,

- alle houders van aandelen aan toonder hun effecten binnen de vijf volle dagen vóór de vastgestelde datum van de vergadering (tenzij verplicht kortere wettelijke termijn) moeten deponeren op de maatschappelijke zetel of bij een in de oproepingsberichten vermelde instelling;
- eigenaars van aandelen op naam de Zaakvoerder binnen diezelfde termijn schriftelijk moeten 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;
- houders van gedematerialiseerde aandelen, binnen diezelfde termijn, op de maatschappelijke zetel of bij een in de oproepingsberichten vermelde instelling, een door de erkende rekeninghouder of de settlementinstelling opgestelde verklaring moeten deponeren waarin wordt gesteld dat de desbetreffende aandelen tot op de datum van de algemene vergadering niet beschikbaar zijn.

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.

---

<sup>86</sup> Punt 21.2.4 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>87</sup> Punt 21.2.5 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

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 een en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Op de Datum van het Prospectus waren de bepalingen van Richtlijn 2007/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 juli 2007 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen (de "Richtlijn Aandeelhoudersrechten") in de Belgische wetgeving omgezet bij de Belgische wet van 20 december 2010, met betrekking tot de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen. De wet bevat een aantal nieuwe bepalingen in verband met de deelname aan en de organisatie van algemene vergaderingen van aandeelhouders. De wet wordt van kracht op 1 januari 2012. In dat vooruitzicht paste de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011 de statuten van de Emittent aan met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden. Deze aanpassingen worden van kracht op 1 januari 2012.

Vanaf nu kan elke aandeelhouder deelnemen aan een algemene vergadering en er stemrecht uitoefenen:

- (i) als de aandelen geregistreerd zijn op zijn/haar naam de veertiende dag voorafgaand op de algemene vergadering, om 24u (middernacht, Belgische tijd):
  - hetzij via inschrijving op het register voor aandelen op naam van de Vennootschap;
  - hetzij via inschrijving op rekeningen van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsorganisme;
  - hetzij via de productie van aandelen aan toonder aan een financieel bemiddelaar.De beoogde dagen en uren hierboven vormen de registratiedatum.
- (ii) en als de Vennootschap werd geïnformeerd ten laatste op de zesde dag voorafgaand op de algemene vergadering over de wil van de aandeelhouder om deel te nemen aan de algemene vergadering, volgens het geval, hetzij via de aandeelhouder, onmiddellijk voor de houder van aandelen op naam, hetzij via een financieel bemiddelaar, erkende rekeninghouder of vereffeningsorganisme voor de houders van aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen.

#### **10.7.5 Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen<sup>88</sup>**

Voor de toepassing van de wettelijke regels betreffende de openbaarheid van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt voorzien de statuten van Befimmo, overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007, in een drempel van 3%.

Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die, direct of indirect, alleen of gezamenlijk, aandelen van Befimmo verwerft, dient Befimmo (die op haar beurt de informatie dient te publiceren) en de FSMA bijgevolg in kennis te stellen van het aantal en het percentage van bestaande stemrechten die hij aanhoudt na de verwerving, wanneer de stemrechten die aan deze aandelen zijn verbonden 3% of meer uitmaken van het totale aantal bestaande stemrechten.

---

<sup>88</sup> Punt 21.2.7 van Bijlage I van de Verordening 809/2004

### **10.7.6 Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal<sup>89</sup>**

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

In geval van openbare uitgifte van aandelen moet de Vennootschap handelen overeenkomstig de regels als voorgeschreven in artikel 75, eerste lid, van de Wet van 20 juli 2004 en de artikelen 13 en 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Zaakvoerder de uitgifteprijs en -voorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders er zelf over beslist.

Wanneer aandelen zonder nominale waarde beneden de fractiewaarde worden uitgegeven, moet dit uitdrukkelijk vermeld worden in de oproeping voor de algemene vergadering en moeten de statutaire Zaakvoerder en de Commissaris van de Vennootschap bijzondere verslagen opmaken overeenkomstig Artikel 582 van het Wetboek Vennootschappen.

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

## **10.8 Participaties<sup>90</sup>**

### **10.8.1 Fedimmo NV**

Op 22 december 2006 verwierf Befimmo 90% van de aandelen van Fedimmo NV. Voor deze verwerving heeft Befimmo 576 miljoen € geïnvesteerd. Fedimmo NV werd op 28 december 2006 opgericht door de Belgische Staat en Sopima NV, die 62 kantoorgebouwen hebben ingebracht (totale oppervlakte van ongeveer 382.000 m<sup>2</sup>), die hoofdzakelijk worden verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor een gemiddelde initiële duur van ongeveer 17 jaar en bestemd zijn voor de federale overheidsdiensten. De Belgische Staat heeft zijn Fedimmo-aandelen vervolgens ingebracht in de FPIM.

### **10.8.2 Axento SA**

Op 8 december 2006 heeft Befimmo een akkoord gesloten aangaande de aankoop van alle aandelen van Axento SA, die eigenaar is van een terrein waarop de vastgoedontwikkelaar CIP Luxembourg SA een gebouw heeft neergezet tussen 2007 en 2009. Axento, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, is voor 100% in handen van Befimmo, sinds 1 juli 2009.

### **10.8.3 Meirfree NV en Vitalfree NV**

Op 3 en 10 juli 2008 werden door Befimmo twee dochterondernemingen opgericht (Meirfree NV en Vitalfree NV). Deze twee vennootschappen zijn, direct of indirect, voor 100% in handen van Befimmo. Hun kapitaal bedraagt respectievelijk 3,7 en 1,9 miljoen €. Ze hebben eind augustus 2008 de resterende eigendomsrechten, die zijn bezwaard met een Erfpachtrecht, verworven van gebouwen die zijn gelegen in Antwerpen, Meir 48 en Leuven, Vital Decosterstraat 42-44. Meirfree en Vitalfree zijn aandeelhouder van Befimmo. Sinds 22 juni 2011 houden ze respectievelijk 424.914 en 212.457 aandelen aan.

<sup>89</sup> Punt 21.2.8 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>90</sup> Punten 7.2 en 25 van Bijlage I en punt 7 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## 11 Bestuurs-, leidinggevende en toezichtsorganen, algemene leiding en werking<sup>91</sup>

---

### 11.1 Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik

#### 11.1.1 Corporate governance<sup>92</sup>

Befimmo heeft de Belgische corporate governance Code die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna “Code 2009”) goedgekeurd en Befimmo NV, statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA, sluit zich aan bij de principes voor deugdelijk bedrijfsbestuur in de Code 2009. De Code 2009 is beschikbaar op de website van GUBERNA: [www.guberna.be](http://www.guberna.be).

Het corporate governance charter, de verschillende reglementen en de ethische code zijn te vinden op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Het gaat enerzijds om het corporate governance charter zelf en anderzijds om de bijlagen:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het auditcomité;
- het intern reglement van het benoemings- en remuneratiecomité;
- het intern reglement van de bedrijfsleiders;
- het intern reglement van de interne audit;
- het charter van het college van toezicht op het dagelijks bestuur;
- het remuneratiebeleid.

Het charter en de ethische code bepalen onder andere:

- de preventieve regels voor marktmisbruik in overeenstemming met de Europese Richtlijn 2003/6/EG aangaande handel met voorkennis en marktmanipulatie;
- de regels aangaande belangenconflicten; en
- de maatregelen bestemd om de risico's op witwaspraktijken te verkleinen.

Het charter houdt rekening met bijzonderheden aangaande de vorm van de Vennootschap (commanditaire vennootschap op aandelen) en haar statuut van Vastgoedbevak.

De effectieve bedrijfsleiders, de afdelingshoofden van Befimmo CommVA en van de Raad van Bestuur van Befimmo NV hebben zich overigens verbonden tot naleving van de preventieve regels aangaande marktmisbruik, zoals gedefinieerd in het charter en in een intern document waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen ter zake worden vermeld.

Befimmo verbindt zich tot periodiek nazicht van deze principes om zodoende rekening te houden met de evolutie van het wetgevende kader en de technologische ontwikkelingen zodat wordt voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

#### 11.1.2 Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten<sup>93</sup>

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo onderworpen aan enerzijds, wettelijke regels – de artikelen 523 en 524 van het Wetboek Vennootschappen en artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (dat voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken) – en aan anderzijds, de aanvullende regels van haar corporate governance charter.

---

<sup>91</sup> Punt 10 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>92</sup> Punt 11.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>93</sup> Punt 10.2 van Bijlage IV en punt 3.5 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

Befimmo past zodoende, met het oog op transparantie, de procedure toe die artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen voorschrijft, wanneer de belangen van een bestuurder van de Zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Befimmo CommVA. Telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegestuurd, en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij de notulen van de Raad van Bestuur die hem niet wordt overhandigd; deze regels worden opgeheven wanneer ze geen bestaansredenen meer hebben (d.w.z. meestal nadat Befimmo CommVA de verrichting al dan niet heeft uitgevoerd) (art. 26 van het charter).

Als Befimmo CommVA van plan is om met een bestuurder, of met een door een bestuurder gecontroleerde vennootschap, of met een vennootschap waarin een bestuurder een andere dan een minderheidsparticipatie heeft, een verrichting te sluiten die buiten het toepassingsgebied van artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen valt (bijvoorbeeld omdat het een gebruikelijke verrichting betreft die onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden, wordt verricht), dan vindt Befimmo CommVA het niettemin noodzakelijk:

- dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders, vóór beraadslaging in de Raad van Bestuur;
- dat zijn verklaring en de redenen, die rechtvaardigen om artikel 523 van het Wetboek 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 verrichting door de Raad van Bestuur;
- dat, telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA bereid zou zijn de verrichting 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 verrichting worden uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden. Als de verrichting wordt uitgevoerd, moet ze worden vermeld in het hoofdstuk "Corporate Governance" van het jaarlijks financieel verslag, evenwel zonder dat de notulen aangaande de betrokken verrichting volledig opgenomen moeten worden (art. 27 van het charter).

Omdat de bestuurders van Befimmo NV benoemd worden op basis van hun deskundigheid en hun ervaring in vastgoed, komt het vaak voor dat ze bestuurdersmandaten uitoefenen in andere vastgoedmaatschappijen of in vennootschappen die een controle uitoefenen over vastgoedmaatschappijen. Het kan zodoende gebeuren dat een verrichting die moet voorgelegd worden aan de Raad van Bestuur (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veilingprocedure) ook de belangstelling wekt van een andere maatschappij waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijke hypothese, die in bepaalde gevallen een functieconflict kan inhouden, besliste Befimmo CommVA om een procedure toe te passen die grotendeels gestoeld is op deze die artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen voorschrijft op het gebied van belangenconflicten. In het bijzonder meldt de betrokken bestuurder een dergelijke situatie dadelijk aan de voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de gedelegeerd bestuurder. Zodra het risico bepaald is, onderzoeken de betrokken bestuurder en de gedelegeerd bestuurder samen of de procedures van "*Chinese walls*" die in de entiteit waartoe de betrokken bestuurder behoort, worden toegepast, mogelijk maken om aan te nemen dat hij, zonder betwisting en op zijn enige verantwoordelijkheid, de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan bijwonen. Wanneer dergelijke procedures niet zouden bestaan of wanneer de betrokken bestuurder of de Raad van Bestuur van mening zou zijn dat het meer aangewezen is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt deze laatste zich terug uit het proces voor de besluitvorming en de beraadslaging: de voorbereidende nota's worden hem niet toegestuurd, hij trekt zich terug uit de Raad van Bestuur wanneer het punt

aan bod komt en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd (art. 29 van het charter).

Volgens artikel 24 van de statuten van de Vennootschap kunnen de Zaakvoerder, de leden van de Raad van Bestuur en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap en de lasthebbers van de Vennootschap, niet als tegenpartij voorkomen in een verrichting met de Vennootschap of met een vennootschap die ze controleert, noch enig voordeel halen uit een zodanige verrichting, dan wanneer de verrichting enig belang voor de Vennootschap heeft, binnen haar beleggingsbeleid ligt en uitgevoerd wordt overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

Overeenkomstig artikel 24 van de statuten van de Vennootschap, moet de Vennootschap vooraf de FSMA informeren over deze verrichtingen en ze meteen openbaar maken. Ze moeten het voorwerp uitmaken van een speciale vermelding in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag van de Emittent.

Ook artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 schrijft voor dat de door de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen geplande verrichtingen ter kennis moeten worden gebracht van de FSMA, als een of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

1. de personen die de Vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten;
2. de personen met wie (a) de Vastgoedbevak, (b) een dochteronderneming van de Vastgoedbevak, (c) de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de Promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochteronderneming van de Vastgoedbevak, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
3. de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
4. de Promotor van de Vastgoedbevak;
5. de andere aandeelhouders van alle dochterondernemingen van de Vastgoedbevak; of
6. de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:
  - van de Vastgoedbevak of een van haar dochterondernemingen;
  - van de Zaakvoerder-rechtspersoon van de Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
  - van de Promotor;
  - van de andere aandeelhouders van enige dochteronderneming van de Vastgoedbevak; en
  - van een persoon die een Vastgoedbevak controleert of er een deelneming in bezit.

Deze verrichtingen moeten een belang inhouden voor de Vennootschap, zich binnen haar beleggingsbeleid situeren en uitgevoerd worden overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

De Vennootschap is gebonden door de waardering van de expert overeenkomstig artikel 29, § 1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, wanneer een verrichting met de *supra* bedoelde personen betrekking heeft op vastgoed.

Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 geldt niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Vastgoedbevak en 2.500.000 €;
- de verwerving van effecten door de openbare Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 18, § 1, bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Vastgoedbevak door de in artikel 18, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Vastgoedbevak of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen verplicht verrichtingen met verbonden vennootschappen – behoudens bepaalde uitzonderingen<sup>94</sup> – te onderwerpen aan de beoordeling van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

### 11.1.3 Regels aangaande marktmisbruik

Het corporate governance charter voorziet in regels die met name gelden voor de bestuurders, de bedrijfsleiders en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken, en die bedoeld zijn om marktmisbruik te voorkomen. Deze regels werden vervolledigd door een intern document met de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake, rekening houdend met het koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, teneinde de belanghebbenden bewust te maken van hun verplichtingen.

De compliance officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en actualiseert de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of die weten of redelijkerwijze zouden moeten weten dat hun informatie voorkennis is. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren in financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo CommVA, Befimmo NV of een dochteronderneming, moeten ze dit vóór de uitvoering van die transactie schriftelijk melden aan de compliance officer. De compliance officer zal de betrokkene binnen 48 uur na ontvangst van deze melding meedelen of er redenen zijn om aan te nemen dat deze transactie een misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden de transactie uit te voeren. Deze personen moeten de FSMA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren in de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie. Deze kennisgeving mag overeenkomstig de wet echter opgeschort worden zolang het totale bedrag van de uitgevoerde transacties tijdens het lopend burgerlijk jaar de drempel van 5.000 € niet overschrijdt.

Tijdens de zogenaamde “gesloten periodes” is het deze personen verboden transacties uit te voeren in de financiële instrumenten van Befimmo CommVA, Befimmo NV of een dochteronderneming.

---

<sup>94</sup> De mededelingen in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek Vennootschappen en van artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks (opgeheven en vervangen door artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Befimmo, [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).



## 11.2 Organen, comités en bedrijfsleiders<sup>95</sup>

### 11.2.1 Beherend vennoot en Zaakvoerder

#### 11.2.1.1 *Identiteit*

Befimmo NV is zowel beherend vennoot als Zaakvoerder van Befimmo CommVA.

Befimmo NV wordt gecontroleerd door AG Real Estate Asset Management NV (vroeger Fortis Real Estate Asset Management genoemd), dochteronderneming van AG Real Estate NV (vroeger Fortis Real Estate genoemd).

Befimmo NV heeft als doel Befimmo CommVA te beheren en oefent geen mandaat uit in andere vennootschappen.<sup>96</sup>

#### 11.2.1.2 *Bevoegdheden*

Befimmo NV beheert de Vastgoedbevak Befimmo CommVA. In overeenstemming met de statuten van de Vastgoedbevak heeft Befimmo NV in de hoedanigheid van statutaire Zaakvoerder, onder meer, de bevoegdheid de daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Befimmo CommVA, met uitzondering van de daden die de wet of de statuten voorbehouden aan de algemene vergadering. Dit omvat het opstellen van de kwartaalstaten, het ontwerp van het halfjaarlijks en het jaarlijks financieel verslag en het opstellen van de prospectussen voor Befimmo CommVA, het aanstellen van de vastgoedexperten, wijzigingen doorvoeren in de lijst met experts, de wijziging van deponhouder voor te stellen, bijzondere bevoegdheden toe te kennen aan mandatarissen, hun vergoeding te bepalen, het kapitaal te verhogen via het toegestane kapitaal, en alle handelingen te verrichten die Befimmo CommVA kunnen interesseren voor ondernemingen met een gelijkaardig doel, via fusie of andere.

Overeenkomstig artikel 18 van de statuten is de Zaakvoerder onafzetbaar, tenzij door een rechtbank en om een gegronde reden.

#### 11.2.1.3 *Betrouwbaarheid*<sup>97</sup>

In de voorbije vijf jaar is de Zaakvoerder niet:

- veroordeeld geweest wegens fraude;
- verbonden geweest als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtorgaan of als algemeen directeur met een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- 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-, leidinggevend of toezichtorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

#### 11.2.1.4 *Vergoeding*<sup>98</sup>

De vergoeding van Befimmo NV wordt bepaald overeenkomstig artikel 16, §2, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dat voorschrijft dat *“de vergoeding van de bestuurders of de Zaakvoerder rechtstreeks noch onrechtstreeks verband mag houden met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen.”*

Befimmo NV heeft naast de betaling van erelonen en kosten die rechtstreeks aan haar opdracht gekoppeld zijn, recht op een vergoeding in verhouding tot het nettoresultaat van het boekjaar van de Vennootschap. Deze vergoeding wordt elk jaar berekend op het geconsolideerd resultaat vóór belastingen, groepsaandeel, van het betrokken boekjaar, voortvloeiend uit de rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen, die de Europese Unie goedkeurde.

<sup>95</sup> Punt 10 van Bijlage IV en punt 14 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>96</sup> Punt 10.1 van Bijlage IV en punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>97</sup> Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>98</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

Het resultaat wordt als volgt aangepast met het oog op de berekening van genoemde bezoldiging:

- (i) de meer- of minwaarden, voortvloeiend uit de waardering tegen de reële waarde van de gebouwen van de Vennootschap of haar dochterondernemingen en van het andere vastgoed in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zullen uit het resultaat worden gelicht in de mate dat ze betrekking hebben op hetgeen de aankoopwaarde van deze elementen overtreft (latere investeringen inbegrepen);
- (ii) bij realisatie van de gebouwen en het andere sub (i) beoogde vastgoed in de loop van het boekjaar, zal het resultaat uit de realisatie zodanig gecorrigeerd worden dat de gerealiseerde meer- of minwaarde wordt berekend met referentie aan de laagste waarde tussen de aankoopwaarde (inclusief latere investeringen) en de recentste reële waarde van het gerealiseerde actief, geboekt in de kwartaalrekeningen, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van punt (i).

Deze vergoeding is gelijk aan  $2/100^{\text{ste}}$  van een overeenstemmende referentiewinst, voor zover winst geboekt werd, aan  $100/98^{\text{ste}}$  van het resultaat, bedoeld in de vorige alinea, en na boeking van deze vergoeding voor het betreffende boekjaar, zodanig dat na boeking van de vergoeding in de kosten van Befimmo CommVA, de vergoeding voor het boekjaar neerkomt op 2,04% van het bedrag van het voormelde resultaat. De vergoeding is verschuldigd op 31 december van het betreffende boekjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan controle door de Commissaris.

Befimmo NV heeft de nodige maatregelen ingevoerd voor de berekening van deze vergoeding.

De vergoeding van de Zaakvoerder voor het boekjaar 2009/2010 bedroeg 1,4 miljoen €.

#### 11.2.1.5 Kosten

Befimmo NV heeft, voor rekening van Befimmo CommVA, recht op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan haar opdracht van Zaakvoerder.

Befimmo CommVA draagt alle kosten die bij haar werking en haar eventuele ontbinding horen. Deze omvatten onder andere:

- de kosten voor officiële aktes;
- de personeels- en secretariaatskosten van Befimmo CommVA;
- de kosten verbonden aan de opdracht van de Zaakvoerder;
- de vergoeding voor de deponhouder<sup>99</sup> en in voorkomend geval voor diens correspondenten, evenals de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst;
- de kosten van de algemene vergaderingen van Befimmo CommVA 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) van Befimmo CommVA;
- de honoraria van de vastgoedexperten;
- 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 de belangen van de aandeelhouders;
- de kosten van alle vorderingen of processen waarbij een persoon betrokken is in de hoedanigheid van bestuurder, directeur of volmachtouder van Befimmo CommVA;
- de retributies aan controleoverheden en de noteringskosten;
- de kosten voor het houden van de boekhouding;

---

<sup>99</sup> Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bevat niet langer de verplichting voor Vastgoedbevaks om een deponhouder aan te stellen.

- de kosten voor het drukken en de conversie 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 taksen en kosten die verbonden zijn aan bewegingen van activa van Befimmo CommVA;
- de andere eventuele activiteitsgebonden taksen;
- de bijbehorende kosten voor een eventueel liquiditeitscontract voor aandelenanimatie;
- alle andere uitgaven in het belang van de aandeelhouders van Befimmo CommVA en meer bepaald, zonder dat deze opsomming limitatief is, de telefoon-, kopieer- en portkosten.

Deze kosten worden hetzij rechtstreeks gedragen door Befimmo CommVA, hetzij door Befimmo CommVA aan de Zaakvoerder terugbetaald indien deze laatste ze had voorgeschoten.

## 11.2.2 Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

### 11.2.2.1 *Samenstelling*<sup>100</sup>

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 Vennootschappen en de Belgische corporate governance code<sup>101</sup>, overeenkomstig artikel 9, § 1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010;
- 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 vier jaar en zijn herkiesbaar.

Op de Datum van het Prospectus is de Raad van Bestuur van Befimmo NV als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrekt <sup>102</sup>	Beroepsadres
<b>Alain Devos</b>	Voorzitter, niet-uitvoerende bestuurder, verbonden aan de Promotor	maart 2015	Voorzitter <sup>103</sup> van het directiecomité AG Real Estate NV Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel

<sup>100</sup> Punt 14.1 van Bijlage I en punt 10.1 van Bijlage IV van Verordening 809/2004.

<sup>101</sup> Het gaat meer bepaald om voormalig artikel 524, § 4, lid 2, van het Wetboek Vennootschappen en de versie van 9 december 2004 van de corporate governance Code voor de onafhankelijke bestuurders in functie op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen (op 8 januari 2009) (de heer Marc Van Heddeghem), en om het nieuw artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen en de versie 2009 van de Belgische corporate governance code voor de onafhankelijke bestuurders wier mandaat na die datum werd vernieuwd (Roude BVBA en Arcade Consult BVBA) of die na die datum benoemd zijn (Etienne Dewulf BVBA en de heer Hugues Delpire).

<sup>102</sup> Punt 16.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>103</sup> In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van A. Devos BVBA.

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrekt <sup>102</sup>	Beroepsadres
<b>Benoît De Blicck</b>	Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo CommVA, uitvoerend bestuurder, niet verbonden aan de Promotor	maart 2015	Befimmo CommVA Goemaerepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
<b>Arcade Consult BVBA,</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, André Sougné	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2013	Arcade Consult BVBA Sijsjeslaan 43 1950 Kraainem
<b>Benoît Godts</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, verbonden aan de Promotor	maart 2015	Gedelegeerd bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel
<b>Roude BVBA,</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2013	Roude BVBA Nieuwelaan 30 1853 Strombeek-Bever
<b>Marc Van Heddeghem</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2014	Bellaertstraat 53 9340 Lede
<b>Hugues Delpire</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2015	Allée Pré au Lait 23 1400 Nivelles
<b>Etienne Dewulf BVBA,</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Etienne Dewulf	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2015	Etienne Dewulf BVBA Generaal de Gaullelaan 60, bus 10 1050 Brussel

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden<sup>104</sup>.

<sup>104</sup> Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders of, in geval van vennootschappen die handelen als bestuurder, van hun vaste vertegenwoordigers.

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

Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV.

Sinds 2003 is dhr. Alain Devos vaste vertegenwoordiger van A. Devos BVBA, CEO van AG Real Estate NV (vroeger Fortis Real Estate). Hij oefent rechtstreeks of onrechtstreeks tal van bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is voorzitter van Befimmo NV en is ook lid van het benoemings- en remuneratiecomité. Hij is ondervoorzitter van Interparking NV en bestuurder van Ascencio SA, statutaire zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA.

Na zijn studies voor handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start hij zijn loopbaan als budgettair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 is hij directeur van de afdeling vastgoedontwikkeling bij CFE, om vervolgens over te stappen naar de Generale Bank, als *Head of Real Estate Finance* op de afdeling *corporate & investment banking*. Van 1990 tot 2003 oefent hij verschillende functies uit bij AG Insurance (vroeger Fortis AG), waarvan zaakvoerder en lid van het directiecomité als laatste functie. Dhr. Alain Devos is momenteel ook bestuurder van *Brussels Enterprises Commerce and Industry* (BECI), bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), lid van de Board of Trustees Guberna en fellow member van de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

#### Lopende rechtstreekse en onrechtstreekse mandaten:

- Vaste vertegenwoordiger van de CEO van AG Real Estate;
- Zaakvoerder van de BVBA A. Devos;
- Ondervoorzitter van Interparking Group;
- Bestuurder van Ascencio NV, zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA;
- Bestuurder van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI);
- Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS);
- Lid van de Board of Trustees van Guberna;
- Fellow member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Bestuurder van Access;
- Bestuurder van AG Finance;
- Bestuurder van AG Real Estate Asset Management;
- Bestuurder van AG Real Estate Development;
- Bestuurder van AG Real Estate Finance;
- Bestuurder van AG Real Estate Group Asset Management;
- Bestuurder van AG Real Estate Management;
- Bestuurder van AG Real Estate Property Management;
- Bestuurder van Association for Actions countering Exclusion in Brussels;
- Bestuurder van Beheerscentrale;
- Bestuurder van Centre 58;
- Voorzitter van Citymo;
- Bestuurder van Crystal Cortenberg;
- Bestuurder van DBFM Scholen van Morgen;
- Bestuurder van FScholen;
- Bestuurder van North Light;
- Bestuurder van North Star;
- Bestuurder van Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach;
- Bestuurder van Parc de l'Alliance;
- Bestuurder van Parc de Louvresses I;
- Bestuurder van Parc de Louvresses II;

- Bestuurder van Parc de Louvresses III;
- Bestuurder van Parc des Louvresses IV;
- Bestuurder van Pole Star;
- Bestuurder van Shopimmo;
- Bestuurder van Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000;
- Voorzitter van Société de Développement Immobilier Conseil;
- Voorzitter van Société Hôtelière du Wiltchers;
- Voorzitter van Toleda Invest;
- Voorzitter van Warehouse and Industrial Properties.

Vroegere mandaten:

Verschillende bestuurdersmandaten in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV gedurende de vijf laatste jaren: 24 bestuursmandaten in 17 vennootschappen.

Deskundigheid en ervaring:

Sinds 1978 heeft Alain Devos deskundigheid en ervaring ontwikkeld in alle vastgoedactiviteiten, zijnde vastgoedinvestering, financiering, ontwikkeling, vermogensbeheer en vastgoedbeheer.

**Dhr. Benoît De Blicck**

Dhr. Benoît De Blicck is gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV sinds augustus 1999, evenals van haar dochteronderneming Fedimmo NV sinds haar oprichting in december 2006. Voordien (1992-1999) was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), en verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies (1985-1988). Daarna was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Hij is burgerlijk ingenieur (ULB, *Ecole Polytechnique*, 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Tevens is hij fellow member van de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) - 2008. Dhr. Benoît De Blicck oefent sinds 2008 ook een bestuurdersmandaat uit bij de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sinds december 2009 bij de European Public Real Estate Association (EPRA).

Lopende mandaten:

- Bestuurder van de European Public Real Estate Association (EPRA) (sinds december 2009);
- Gedelegeerd bestuurder van de dochteronderneming Fedimmo NV (sinds de oprichting in december 2006);
- Gedelegeerd bestuurder van Axento SA;
- Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) sinds 2008;
- Bestuurder van Meirfree NV en Vitalfree NV (sinds hun oprichting in 2008);
- Gedelegeerd bestuurder van Noblicck NV (sinds de oprichting in 1998);
- Zaakvoerder van BVR bvba.

Vroeger mandaat:

Bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Kamer in Frankrijk.

**Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger dhr. André Sougné**

Dhr. André Sougné is de vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult BVBA, onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Hij begint als doctor in de rechten (ULG) in 1967 aan zijn loopbaan, die hij volledig aan de promotie en het beheer van vastgoed zal wijden. Meer dan 20 jaar lang heeft hij voor de vastgoedtak van de spaarbank An-Hyp gewerkt, eerst als secretaris-generaal, daarna als directeur en bestuurder-directeur-generaal. Hij is momenteel vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult in de raad van bestuur van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV

en Compagnie Het Zoute Reserve NV, ere-voorzitter van de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) en van de UEPC (Europese koepel van bouwpromotoren en vastgoedontwikkelaars).

Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van Arcade Consult BVBA;
- Vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult in de raad van bestuur van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV, Compagnie Het Zoute Reserve NV, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center NV, De Vastgoedinvestering Westland Shopping Center NV, De Vastgoedinvestering Auderghem NV en de Vastgoedinvestering Machelen Kuurne NV.

Vroegere mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder en later lid van het directiecomité van Banimmo Real Estate en haar dochterondernemingen;
- Bestuurder van Swiss Life Belgium Invest NV en haar dochterondernemingen;
- Gedelegeerd bestuurder van Danan Invest NV;
- Bestuurder van Devimo Consult NV.

**Dhr. Benoît Godts**

Dhr. Benoît Godts is licentiaat rechten (UCL, 1983), gedelegeerd bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management NV. Hij oefent verschillende bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Dhr. Benoît Godts is bestuurder van Befimmo NV en lid van haar auditcomité en haar college van toezicht op het dagelijks bestuur. Hij is ook bestuurder van Fedimmo, bestuurder en lid van het auditcomité van de zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA en voorzitter van de raad van SPPICAV Immo Nation.

Lopende mandaten:

- Bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management;
- Bestuurder van Ascencio NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA;
- Bestuurder van Fedimmo NV (sinds de oprichting ervan in december 2006);
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Westland Shopping Center NV;
- Bestuurder van Le Patrimoine Immobilier SA;
- Bestuurder van Wolf-Safco;
- Bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra;
- Bestuurder van Immo Nation SPPICAV.

Vroegere mandaten:

Verschiedende bestuurdersmandaten in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate gedurende de vijf laatste jaren: 24 bestuursmandaten in 23 vennootschappen.

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

Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, is onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Dhr. Rousseaux bouwde deskundigheid en ervaring in management op als voorzitter van het directiecomité van het Landbouwkrediet, als gedelegeerd bestuurder van de Federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet, en als bestuurder in de bank-, vastgoed- en verzekeringssector (zie hierna). In de overheidssector was hij directeur-generaal bij het Ministerie van Financiën, adjunct-kabinetchef van de Minister van Financiën, kabinetchef van de Vlaamse Minister van Economie, kabinetchef van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, en bestuurder bij verschillende semipublieke ondernemingen (waaronder GIMV) en overheidsinstellingen. Hij is momenteel ook voorzitter van het auditcomité van Befimmo NV, bestuurder van Fedimmo NV en lid van de Board of Trustees Guberna.

Lopende mandaten:

- Zaakvoerder van Roude BVBA;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, is bestuurder van Fedimmo NV (sinds haar oprichting in december 2006);
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, is bestuurder, lid van het auditcomité en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité van Private Insurer NV;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, is bestuurder van Luxafoil NV;
- Bestuurder van de vzw Schoolcomité Sint-Jozef;
- Lid van de Board of Trustees van Guberna.

Vroegere mandaten:

- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, was voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Keytrade Bank;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, was bestuurder en lid van het auditcomité van Europabank;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, was bestuurder en voorzitter van het directiecomité en vervolgens bestuurder en lid van het auditcomité van het Landbouwkrediet;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, was gedelegeerd bestuurder van de federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, was voorzitter van de directieraad van Ibling NV.

**Dhr. Marc Van Heddeghem**

Dhr. Marc Van Heddeghem is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité van Befimmo NV. Hij begon zijn carrière in 1972 als industrieel ingenieur bij diverse bouwbedrijven. Daarna was hij directeur van een aantal bedrijven in de sector van de vastgoedbelegging en/of -ontwikkeling. Vervolgens was hij als directeur verantwoordelijk voor de investeringen, ontwikkelingen en participaties in vastgoed van de Groep Royale Belge (1984-1998). Van 1998 tot 2003 was hij gedelegeerd bestuurder van Wilma Project Development NV, waarna hij gedelegeerd bestuurder werd van de Redevco maatschappijen (2003-2010). Dhr. Van Heddeghem is momenteel bestuurder van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en de NV Kinapolis.

Lopende mandaten:

- Bestuurder van Compagnie Het Zoute NV;
- Bestuurder van Compagnie Het Zoute Real Estate NV;
- Bestuurder van Kinapolis Group NV.

Vroegere mandaten:

- Bestuurder van Leasinvest Real Estate NV (Vastgoedbevak);
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Retail COM;
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Industrial COM;
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Offices COM;
- Bestuurder van Mons Revitalisation SA;
- Bestuurder van Bengali SA;
- Bestuurder van Wilma Project Development NV;
- Bestuurder van Wilma Holding NV;
- Bestuurder van Home Invest Belgium NV;
- Bestuurder van City Hotels NV.



### **Dhr. Hugues Delpire**

Dhr. Delpire werd in maart 2011 benoemd als onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV. Hij is sinds december 2000 algemeen directeur, lid van het directiecomité en chief legal & finance officer van de Groep Oxylane (Décathlon).

De in 1956 geboren handelsingenieur en bachelor in belastingen Hugues Delpire startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances België waar hij in 1987 verantwoordelijk werd voor de financiële directie. In 1991 werd hij benoemd als administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van vennootschappen van de beursgenoteerde groep van BTP, BESIX. Hij stond er onder meer in voor de financieringen en de dekking van internationale risico's.

Na zijn medewerking te hebben verleend aan de structurering van ARTESIA Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DVV Verzekeringen) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux.

Vervolgens, in 2000, trad Hugues Delpire in dienst bij Oxylane (Décathlon). Oxylane behaalde in 2010 in meer dan 20 landen een omzet van 6 miljard €. Als algemeen directeur verantwoordelijk voor financiën en juridische zaken, heeft hij bij Oxylane door de jaren heen een elan gegeven aan de diensten vastgoed, interne audit, financiële controle, beheerscontrole, juridische directie, fiscaliteit, financiële organisatie, CSP financiën, thesaurie en financiering, alsook aan de interne krediet- en verzekeringsmaatschappijen. Hugues Delpire is lid van het directiecomité van de moedervenootschap van Oxylane, Décathlon SA, en treedt in die hoedanigheid op als bestuurder of adviseur in verschillende dochterondernemingen in Frankrijk en daarbuiten.

Parallel met zijn professioneel parcours heeft Hugues Delpire ook gedurende meer dan 15 jaar cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

#### Lopende mandaten binnen de groep Oxylan (Décathlon):

- Lid van het directiecomité en algemeen directeur van Décathlon SA;
- Gedelegeerd bestuurder van Weddell SA;
- Bestuurder Alsolia SA;
- Bestuurder van Vitest SAS;
- Lid van de toezichtsraad van Décathlon International Shareholding Plan SCA;
- Lid van de toezichtsraad van Oxyval, gemeenschappelijk beleggingsfonds naar Frans recht.

#### Vroeger mandaat:

- Bestuurder van Ansimmo NV, dochteronderneming van Décathlon.

### **Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger dhr. Etienne Dewulf**

De BVBA Etienne Dewulf, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger dhr. Etienne Dewulf werd in maart 2011 benoemd als onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV.

Via de BVBA Etienne Dewulf treedt dhr. Dewulf momenteel op als consultant, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed.

Dhr. Dewulf is licentiaat handels- en financiële wetenschappen (ICHEC). In het begin van zijn loopbaan oefende hij commerciële functies uit bij GB-INNO-BM (1981-1983) en bij Materne Confilux (1983-1985) en verhuisde hij vervolgens naar de afdeling corporate banking van Crédit Général (1985-1987). Vervolgens heeft hij resoluut voor de bouwsector gekozen, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies heeft uitgeoefend: directie-attaché bij Maurice Delens NV (nu Valens NV) in 1987, vervolgens gedelegeerd bestuurder bij Soficom Development (1989) en nadien, sinds 1995, gedelegeerd bestuurder bij Eiffage Benelux (ex holding Soficom NV). Tot in mei 2010 was hij voorzitter-gedelegeerd bestuurder bij Eiffage Benelux NV, een dochteronderneming van de Franse groep Eiffage.

#### Lopende mandaten:

- Erevoorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken VZW;
- Bestuurder bij de Confederatie Bouw en lid van het directiecomité;
- Bestuurder van Paroles d'Ados VZW;
- Bestuurder van « la Maison de la route » ;
- Etienne Dewulf SPRL, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger dhr. Etienne Dewulf, is bestuurder van Thomas & Piron NV.

#### Vroegere mandaten:

- Bestuurder van Conception et Coordination Léopold SA (CCL);
- Voorzitter en bestuurder van Chauffage Central Antoine, Massart et Davin NV;
- Voorzitter en bestuurder van Limpens Development NV;
- Bestuurder van Olympiades Brussels Hotel NV;
- Bestuurder van SNVI SA;
- Bestuurder van Algemene Onderneming J Van Den Cloot NV;
- Bestuurder van Welldam NV;
- Bestuurder van Carrigras;
- Verschillende bestuurdersmandaten: 46 bestuursmandaten in 46 vennootschappen verbonden aan Eiffage Benelux Group.

#### 11.2.2.2 Betrouwbaarheid<sup>105</sup>

De leden van de bestuursorganen en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder moeten voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, als voorgeschreven door artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004, en vallen niet onder de toepassing van de verbodsbepalingen van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004.

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

- veroordeeld is geweest wegens fraude;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtorgaan of als algemeen directeur betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening<sup>106</sup>;
- het voorwerp is geweest van een beschuldiging 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-, leidinggevend of toezichtorgaan 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 (vastgoedvennootschappen), worden behandeld zoals uiteengezet in het punt 11.1.2 *supra*.

#### 11.2.2.3 Vergoeding<sup>107</sup>

Met uitzondering van de gedelegeerd bestuurder krijgen de bestuurders, ten laste van Befimmo CommVA, presentiegelden ten belope van 2.500 € per zitting van de raad, bovenop een vaste vergoeding van 10.000 € per jaar. De details van deze vergoeding aan de bestuurders voor het boekjaar 2009/2010 worden uiteengezet in het remuneratieverslag onder punt 11.2.6.2.

<sup>105</sup> Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>106</sup> Onder voorbehoud dat sommige bestuurders van de Vennootschap lid waren van de raad van bestuur van vennootschappen op het ogenblik dat deze werden vereffend:

- Dhr. Alain Devos was bestuurder van Nouvelle Société Cimmobel SA toen deze vennootschap werd vereffend in 2006;
- Dhr. Marc Van Heddeghem was bestuurder van City Hotels NV toen deze vennootschap werd vereffend in 2006;
- Dhr. Godts was bestuurder van NV Metropolitan Buildings toen deze vennootschap werd vereffend in 2006.

<sup>107</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

### 11.2.3 Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo CommVA

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan dhr. Benoît De Blieck. Zijn vergoeding, die ten laste is van Befimmo CommVA, wordt vermeld in punt 11.2.6.2 *infra*.

De gedelegeerd bestuurder brengt over zijn bestuur regelmatig verslag uit bij de Raad van Bestuur. Hij bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor en voert de bestuursbeslissingen uit.

De gedelegeerd bestuurder is belast met de operationele aspecten, onder toezicht van het comité van toezicht op het dagelijks bestuur.

Met de andere effectieve bedrijfsleiders doet hij aan de Raad van Bestuur voorstellen met betrekking tot de strategische aspecten; hij leidt het team van Befimmo in overeenstemming met de beslissingen van de Raad van Bestuur; hij stelt aan de Raad van Bestuur investeringen, desinvesteringen en financieringen voor.

Dhr. Benoît De Blieck is eveneens vaste vertegenwoordiger bij Befimmo CommVA. Zijn mandaten van gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger binnen Befimmo CommVA werden voor de laatste keer vernieuwd bij beslissing van de Raad van Bestuur van Befimmo NV van 25 maart 2011.

### 11.2.4 Comités en college

#### 11.2.4.1 *College van toezicht op het dagelijks bestuur*

Zonder afbreuk te doen aan de rol van de effectieve bedrijfsleiders uit hoofde van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 bestaat dit comité van toezicht op het dagelijks bestuur uit twee bestuurders van Befimmo NV:

- **Benoît Godts**, bestuurder verbonden aan de Promotor;
- **Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Sougné**, onafhankelijk bestuurder.

Het college van toezicht op het dagelijks bestuur ziet erop toe dat de gedelegeerde voor het dagelijks bestuur de procedures en methodes toepast en naleeft die het volledige dagelijks bestuur dekken. Zijn opdracht bestaat noch in een controle van alle daden van de gedelegeerde voor het dagelijks bestuur en de andere effectieve bedrijfsleiders, noch in een beoordeling van de opportuniteit van de door hen genomen beslissingen.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 750 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA<sup>108</sup>.

#### 11.2.4.2 *Auditcomité*<sup>109</sup>

Het auditcomité helpt de Raad van Bestuur van Befimmo NV en de effectieve bedrijfsleiders van Befimmo CommVA om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo CommVA. Inzake interne controle ziet het auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die hij krijgt, naast zijn opdracht die door de wet bepaald is.

<sup>108</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>109</sup> Punt 11.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

De leden van dit comité zijn:

- **Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques Rousseaux**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité;
- **Benoît Godts**, bestuurder verbonden aan de Promotor;
- **Hugues Delpire**, onafhankelijk bestuurder.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 1.500 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA<sup>110</sup>.

#### **11.2.4.3 Benoemings- en remuneratiecomité<sup>111</sup>**

Op het vlak van de benoemingen en vernieuwingen van mandaten assisteert het comité de Raad van Bestuur:

- bij de opmaak van profielen voor de bestuurders, de leden van de comités van de Raad van Bestuur van Befimmo NV, de chief executive officer (“CEO”) en de andere bedrijfsleiders van Befimmo CommVA;
- bij het zoeken naar kandidaten voor vacatures in de Raad van Bestuur van Befimmo NV; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- bij het proces voor de benoeming en de herverkiezing van de voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV.

Wat betreft de vergoedingen, verleent het comité assistentie aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV door voorstellen te formuleren:

- in verband met het remuneratiebeleid;
- in verband met de individuele vergoeding, de bepaling van prestatiedoelstellingen en de beoordeling van deze prestaties, voor de CEO en de bedrijfsleiders.

De leden van dit comité zijn:

- **Marc Van Heddeghem**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het nominatie- en remuneratiecomité.
- **Alain Devos**, bestuurder verbonden aan de Promotor;
- **Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Etienne Dewulf**, onafhankelijk bestuurder.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 750 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA<sup>112</sup>.

### **11.2.5 Effectieve bedrijfsleiders**

#### **11.2.5.1 Identiteit**

Met toepassing van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 heeft Befimmo CommVA effectieve bedrijfsleiders aangesteld voor onbepaalde duur<sup>113</sup>: de gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV (de heer Benoît De Blicq, chief executive officer van Befimmo) mevrouw Martine Rorif, chief operating officer, mevrouw Jeannine Quaetaert, general secretary en de heer Laurent Carlier, chief financial officer van Befimmo.

Het beroepsadres van de effectieve bedrijfsleiders is: Befimmo CommVA, Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel.

Ze staan intern in voor de leiding van Befimmo en stippelen haar beleid uit, overeenkomstig de beslissingen van de Raad.

<sup>110</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>111</sup> Punt 16.3 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>112</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>113</sup> Punt 16.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

## Ervaring en mandaten

### **Dhr. Benoît De Blicck**

We verwijzen naar punt 11.2.2.1 *supra*.

### **Mevr. Martine Rorif**

Mevr. Martine Rorif is sinds april 2008 chief operating officer van Befimmo CommVA en is sinds 1997 bij Befimmo in dienst als projectverantwoordelijke voor investeringen, desinvesteringen en meer in het algemeen activiteiten aangaande het beheer van Befimmo's portefeuille. Ze startte haar loopbaan in 1990 bij Entreprises Jacques Delens als werfingenieur. In 1996 werkte mevr. Rorif als *property manager* bij Devimo Consult NV. Ze behaalde in 1990 haar diploma burgerlijk ingenieur bouwkunde, specialisatie burgerlijke bouwkunde en heeft een postgraduaat bedrijfsbeheer, CEPAC (ULB – Ecole de Commerce Solvay – 2007) aan de ULB.

#### Lopende mandaten:

- Bestuurder van de dochterondernemingen Meirfree NV, Vitalfree NV en Axento SA .

### **Mevr. Jeannine Quaetaert**

Mevr. Quaetaert, die sinds november 2009 general secretary is bij Befimmo CommVA, startte haar loopbaan in 1978 als juriste bij Solvay. Van 1983 tot 1994 was ze advocate aan de balie van Brussel. Vervolgens treedt ze toe tot de groep Fortis waar haar laatste functie, die ze heeft uitgeoefend tot eind 2008, die van general counsel van de groep was. Ze is licentiate Germaanse filologie (1971) en licentiate rechten (1978). Beide diploma's werden behaald aan de ULB.

### **Dhr. Laurent Carlier**

Dhr. Laurent Carlier is sinds juli 2006 chief financial officer van Befimmo. Daarvoor was hij financieel en administratief directeur bij Sodexo Pass Belux. Van 1996 tot 1999 werkte hij bij Sanofi Pharma Belgium als controller en later als financieel en ICT-directeur. Hij startte zijn loopbaan in 1991 bij Unilever als internal audit team leader in Parijs en vervolgens Manufacturing Unit Controller in Nederland. Hij heeft een diploma handelsingenieur van de Ecole de commerce Solvay (ULB), een licentie fiscaal beheer (VUB) en registered controller aan de Erasmus-universiteit te Rotterdam.

#### Lopende mandaten:

- Bestuurder van Fedimmo NV (sinds haar oprichting in december 2006);
- Bestuurder van Meirfree NV, Vitalfree NV et Axento SA;
- Bestuurder van het Financial Executive Institute of Belgium VZW;
- Bestuurder van het Pensioenenfonds van AG Real Estate OFP.

### **11.2.5.2 Betrouwbaarheid<sup>114</sup>**

Geen enkele van de effectieve bedrijfsleiders is de afgelopen vijf jaar:

- veroordeeld geweest wegens fraude;
- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtorgaan of als algemeen directeur betrokken geweest bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- 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-, leidinggevend of toezichtorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

<sup>114</sup> Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

Met uitzondering van de CEO, worden de bedrijfsleiders vergoed in hun hoedanigheid van directieleden, in het kader van een arbeidsovereenkomst met Befimmo CommVA. De verschillende details van de vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders worden uiteengezet in het remuneratieverslag onder punt 11.2.6 *infra*.

## **11.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2009/2010**

### *11.2.6.1 Algemeen*

In het boekjaar 2009-2010 heeft de raad van bestuur van Befimmo NV het benoemings- en remuneratiecomité (hierna “het Comité”) verzocht om een document op te stellen dat het remuneratiebeleid van de bestuurders en de belangrijkste bedrijfsleiders van de Vennootschap beschrijft, om aan te sluiten op de bepalingen van de Belgische Governance Code (2009) en de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector. Het Comité heeft de eindversie van het remuneratiebeleid voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die ze tijdens zijn zitting van 15 oktober 2010 goedkeurde.

Dit remuneratiebeleid maakt integraal deel uit van het corporate governance charter van de Vennootschap, en is te lezen op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Op het einde van het boekjaar 2009/2010 heeft de Vennootschap niet beslist om de volgende twee boekjaren grote wijzigingen aan te brengen aan haar remuneratiebeleid. Ze kan in de toekomst echter wel overwegen om een plan voor de toekenning van aandelenopties of aandelen in te voeren.

De laatste herziening van de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders werd van kracht op 1 oktober 2007.

De bepaling van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere bedrijfsleiders met betrekking tot een boekjaar, evenals de herziening, in voorkomend geval, van hun basisvergoeding (met ingang van 1 januari van het volgende jaar) gebeurt jaarlijks door het Comité in december.

### *11.2.6.2 Vergoedingen en voordelen<sup>115</sup>*

De hierna genoemde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de bepalingen van het remuneratiebeleid van de Vennootschap. De uitvoerende bestuurders en de belangrijkste bedrijfsleiders genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan<sup>116</sup>.

De niet-uitvoerende bestuurders van Befimmo NV krijgen, in die hoedanigheid, een vaste jaarlijkse vergoeding. Daarnaast ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals voor de vergaderingen van de comités van de Raad van Bestuur die ze als leden bijwoonden. Befimmo NV betaalt hun totale vergoeding in de maand maart van het boekjaar dat volgt op de afsluiting van het boekjaar van Befimmo CommVA waarop ze betrekking heeft. Ze is ten laste van Befimmo CommVA, die reeds een voorziening voor deze vergoeding aanlegt bij de afsluiting van haar boekjaar. In de tabel hierna zijn de verschuldigde vergoedingen aan de niet-uitvoerende bestuurders voor het boekjaar 2009/2010 van Befimmo CommVA opgenomen.

De gedelegeerd bestuurder int geen vergoeding als bestuurder, maar als chief executive officer.

Twee niet-uitvoerende bestuurders van Befimmo NV zijn ook bestuurders van Fedimmo NV. In die hoedanigheid ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de raad van bestuur van Fedimmo NV die ze bijwoonden. Ze krijgen deze vergoeding uitbetaald op het einde van het kalenderjaar. In de tabel hierna zijn ook de vergoedingen opgenomen die hen voor het boekjaar 2009/2010 verschuldigd zijn.

<sup>115</sup> Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>116</sup> Punt 17.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

BESTUURDERS								
BEFIMMO						FEDIMMO		
Jaarlijkse vaste vergoeding		Presentiegelden				Presentiegelden		
Samenstelling van de Raad van Bestuur op 30 september 2010		Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en Remuneratie-comité	College voor Toezicht	Totaal	Raad van Bestuur
bvba Arcade Consult - André Sougné		10 000	35 000				45 000	
Marc Blanpain <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>		10 000	37 500		3 000	6 750	57 250	
Gustaaf Buelens <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>		10 000	30 000		3 000		43 000	
Alain Devos		10 000	35 000		3 000		48 000	
Benoît Godts		10 000	32 500	15 000		6 750	64 250	7 500
bvba Roude - Jacques Rousseaux		10 000	37 500	15 000			62 500	6 250
Marcus Van Heddeghem		10 000	22 500		2 250		34 750	
Luc Vandewalle <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>		10 000	17 500	10 500			38 000	
<b>TOTAAL</b>		<b>80 000</b>	<b>247 500</b>	<b>40 500</b>	<b>11 250</b>	<b>13 500</b>	<b>392 750</b>	<b>13 750</b>

De **belangrijkste bedrijfsleiders** ontvangen een basisvergoeding en een variabele vergoeding; ze genieten ook een pensioenplan en bepaalde andere voordelen die in de tabel hierna worden vermeld, individueel voor de CEO en collectief voor de andere bedrijfsleiders.

De in de tabel vermelde vaste vergoeding is deze die tijdens het boekjaar 2009/2010 daadwerkelijk uitbetaald werd aan de vier belangrijkste bedrijfsleiders. De variabele vergoeding is deze die tijdens het boekjaar 2009/2010 werd uitbetaald voor het boekjaar 2008/2009.

De **CEO** oefent zijn functies als zelfstandige uit. Zijn variabele vergoeding wordt door het benoemings- en remuneratiecomité vastgelegd op basis van contractuele criteria in verband met de evolutie van de cashflow, de benutting van het budget en een algemene beoordeling van zijn bestuur van de Vennootschap tijdens het boekjaar. Deze variabele vergoeding wordt hem in januari uitbetaald.

Hij geniet een pensioenplan (*defined benefits* schema) en heeft een verzekering gewaarborgd inkomen en een hospitalisatie- en gezondheidszorgverzekering. Daarnaast krijgt hij een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor het beroepsmatig gebruik van zijn privéwagens, en een forfaitaire terugbetaling van kosten die ten laste van de Vennootschap vallen. De vertrekvergoeding werd door het benoemings- en remuneratiecomité vastgelegd.

BELANGRIJKSTE BEDRIJFSLEIDERS						
(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Vergoedingen na uitdiensttreding	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen	Totaal	Ontslagvergoeding
Benoît De Blicke	302 500	150 000	90 473	25 384	568 357	650 000
Directie	537 546	91 100	139 537	58 910	827 093	
<b>Totaal</b>						
<b>Belangrijkste Bedrijfsleiders</b>	<b>840 046</b>	<b>241 100</b>	<b>230 010</b>	<b>84 294</b>	<b>1 395 450</b>	

De **andere bedrijfsleiders** zijn in dienst van de Vennootschap. Ze kunnen een variabele vergoeding ontvangen die niet meer dan 25% van hun jaarlijkse vergoeding bedraagt. Deze variabele vergoeding, indien van toepassing, wordt hen toegekend bij beslissing van het benoemings- en remuneratiecomité jaarlijks in december, op basis van verschillende criteria.

Ze genieten een pensioenplan (*defined benefits* schema), oppensioenstellingen of andere voordelen<sup>117</sup>.

Daarnaast hebben ze ook een gezondheidszorgverzekering en krijgen ze een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor representatiekosten, maaltijdcheques en ecocheques. Ze beschikken over een bedrijfswagen (en de gebruikelijke toebehoren) en een gsm. De kosten voor de Vennootschap voor al deze voordelen staan in de kolom “andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen” in de tabel hiervoor.

De arbeidsovereenkomsten van deze bedrijfsleiders bevatten geen enkele verwijzing naar een vertrekvergoeding.

### **11.2.7 Verslag over de interne controle en de systemen van risicobeheer**

Befimmo heeft het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap ingericht door de controle-omgeving (algemeen kader) te definiëren, de belangrijkste risico's waaraan ze is blootgesteld te identificeren en te rangschikken, door te analyseren in hoeverre ze die risico's onder controle kan houden en door een “controle op de controle” te organiseren. Ze besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en de financiële communicatie.

#### ***11.2.7.1 Controle-omgeving***

##### **11.2.7.1.1 Organisatie van de Vennootschap**

- De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema weergegeven worden. Elke persoon beschikt over een beschrijving van de functie. Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden.
- De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, IT, legal, human resources en secretariaat-generaal.
- Wat de controle betreft, wordt de compliance uitgeoefend door de secretaris-generaal. De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controlling-team. De CFO staat in voor de organisatie van het risicobeheer.
- In het kader van de jaarlijkse afsluitingen vullen de bedrijfsleiders van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als “verbonden partijen” met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

##### **11.2.7.1.2 Organisatie van de interne controle**

Het auditcomité heeft een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. In dit kader baseert het auditcomité zich onder meer op de werkzaamheden van de interne auditor, die rechtstreeks aan het comité rapporteert.

De rol, de samenstelling en de activiteiten van het auditcomité worden beschreven onder punt 11.2.4.2, en ook in het intern reglement van het auditcomité, dat op de website van de Vennootschap staat ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

##### **11.2.7.1.3 Ethiek**

Door de Raad van Bestuur werden een corporate governance charter en een ethische code opgesteld en goedgekeurd. Deze staan ook op de website van de Vennootschap.

#### ***11.2.7.2 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden***

In 2009 werd met de hulp van een externe consultant een studie uitgevoerd, met het oog op de rangschikking van de grote risico's voor de Vennootschap, in orde van belang en frequentie van voorkomen, en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. De besluiten van deze studie vormen het kader voor de prioriteiten van de interne audit, die door het auditcomité worden

---

<sup>117</sup> Punt 15.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.



gesteld. Het auditcomité herbekijkt de risicoanalyse twee keer per jaar. Deze risico's worden beschreven in hoofdstuk 1 van dit Prospectus. In dat hoofdstuk worden ook de bestaande maatregelen beschreven voor het controleren en beperken van de potentiële impact van elk bepaald risico, wanneer het zich zou voordoen.

#### 11.2.7.3 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is als volgt georganiseerd:

Een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals van hun vervalddag. Befimmo beschikt over een checklist van de handelingen die de financiële afdeling moet stellen. Het boekhoudteam verschaft de boekhoudkundige cijfers, onder toezicht van de hoofdboekhouder. Het controlling-team verifieert de geldigheid van deze cijfers en brengt verslag uit.

De cijfers worden op basis van volgende technieken geverifieerd:

- coherentietests door vergelijkingen met historische of budgettaire cijfers;
- controle van transacties met steekproeven en naargelang hun materialiteit.

#### 11.2.7.4 De betrokkenen bij het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld:

- door de interne audit: in de loop van het boekjaar 2009/2010 vonden drie interne audits plaats. Deze betroffen de facturatie en de inning van klantvorderingen, het proces financing - liquidity - rating en covenants risks, en ook het proces building and space improvements;
- door het auditcomité: in de loop van het boekjaar 2009/2010 heeft het auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het bevestigde het charter van de interne audit. Het heeft eveneens de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- door de Commissaris in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen. In de loop van het boekjaar 2009/2010 heeft de Commissaris onder meer aanbevelingen gedaan betreffende het bijhouden van de financiële staten;
- door het college van toezicht op het dagelijks bestuur: in de loop van het boekjaar 2009/2010 heeft het college van toezicht op het dagelijks bestuur de procedure beoordeeld voor de gunning van onroerende werken, en de verzekeringsdekkingen van de Vennootschap geanalyseerd. Het onderzocht ook de delegaties van bevoegdheden en het systeem voor het beheer van de belangrijke vervalddagen;
- occasioneel door de FSMA.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het auditcomité terzake, onder meer via de rapportering door het comité. Het onderzocht tijdens het boekjaar 2009/2010 ook de procedure voor de aanbesteding van onroerende werken.

### **11.2.8 Belangenconflicten en bijzondere regelingen<sup>118</sup>**

Met voorbehoud van, enerzijds, het bezit van Befimmo-aandelen door sommige bestuurders of effectieve bedrijfsleiders zoals vermeld onder punt 11.5 *infra* en, anderzijds, de transacties vermeld onder punten 17.1 tot 17.3 *infra*, bestaan er, voor zover de Vennootschap bekend, geen potentiële belangenconflicten tussen de verplichtingen te haren aanzien, van haar Zaakvoerder, de leden van de organen van de Zaakvoerder of van haar bedrijfsleiders en hun privébelangen en/of andere verplichtingen.

---

<sup>118</sup> Punt 10.2 van Bijlage IV en punt 14.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

De Vennootschap heeft geen enkele regeling of akkoord gesloten met de grootaandeelhouders, met klanten, leveranciers of andere, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan of als lid van de algemene directie.

### 11.3 Specifieke informatie met betrekking tot de participaties

#### 11.3.1 Fedimmo NV

De raad van bestuur van Fedimmo NV bestaat uit zes bestuurders:

Naam	Functie
Koenraad Van Loo	Voorzitter van de Raad van Bestuur (categorie A) <sup>119</sup>
Benoît De Blicck	Gedelegeerd bestuurder (categorie B)
Olivier Henin	Bestuurder (categorie A)
Benoît Godts	Bestuurder (categorie B)
Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar 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 € per bijeenkomst. De heren De Blicck (CEO van Befimmo) en Carlier (CFO van Befimmo) storten deze presentiegelden door aan Befimmo.

#### 11.3.2 Meirfree NV

Naam	Functie
Benoît De Blicck	Bestuurder
Martine Rorif	Bestuurder
Laurent Carlier	Gedelegeerd bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

#### 11.3.3 Vitalfree NV

Naam	Functie
Benoît De Blicck	Bestuurder
Martine Rorif	Gedelegeerd bestuurder
Laurent Carlier	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

#### 11.3.4 Axento SA

Naam	Functie
Benoît De Blicck	Gedelegeerd bestuurder
Martine Rorif	Bestuurder
Laurent Carlier	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

<sup>119</sup> Het kapitaal van Fedimmo NV wordt vertegenwoordigd door aandelen van categorie A (10%) in het bezit van FPIM en Sopima NV en aandelen van categorie B (90%) in het bezit van Befimmo.

## 11.4 Overeenkomsten<sup>120</sup>

Behalve enerzijds de statutaire schikkingen aangaande de Zaakvoerder en anderzijds de arbeidsovereenkomsten met drie effectieve bedrijfsleiders, is de Vennootschap gebonden door geen enkele andere overeenkomst die voorziet in de toekenning van voordelen aan leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichtsorganen van Befimmo of Fedimmo NV.

## 11.5 Participaties en stock options<sup>121</sup>

Befimmo heeft geen aandelenoptieplannen opgesteld en heeft geen aandelenopties toegekend in de loop van de voorbije drie boekjaren. Op de Datum van dit Prospectus bestaan er geen stock options.

Op datum van het Prospectus bezitten sommige bestuurders en effectieve bedrijfsleiders:

- Dhr. De Blicq: 1.206 aandelen;
- Dhr. Rousseaux: 200 aandelen;
- Dhr. Godts: 890 aandelen;
- Dhr. Sougné: 1.050 aandelen;
- Dhr. Carlier: 156 aandelen.

---

<sup>120</sup> Punten 16.2 en 16.3 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>121</sup> Punt 17.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

### 12.1 Beschrijving van de activiteiten

#### 12.1.1 Belangrijkste activiteiten<sup>122</sup>

Binnen de beperkingen van haar beleggingsstrategie zoals beschreven in punt 12.3 *infra*, en de toepasselijke regels voor Vastgoedbevaks, belegt Befimmo in vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Befimmo stelde zich oorspronkelijk in 1995 tot doel te beleggen in drie soorten vastgoed: hoofdzakelijk in kantoorgebouwen, semi-industriële gebouwen op de as Brussel-Antwerpen en commercieel vastgoed gelegen in België.

Het resultaat van de opportuniteiten die zich hebben aangediend, heeft op 30 september 2011 geleid tot een weliswaar gediversifieerde maar toch “eenzijdige” vastgoedportefeuille (100% kantoren). Deze bestaat vooral uit gebouwen in haar basismarkt Brussel (72,9%) en haar Economisch Hinterland en voor de rest uit gebouwen in Belgische en Luxemburgse provinciesteden. De volledige lijst van gebouwen in de vastgoedportefeuille vindt u onder punt 12.2.11.

Momenteel is Befimmo in feite gespecialiseerd in het vak *asset management* van investeringen, die de Vennootschap voor eigen rekening uitoefent in kantoorgebouwen betreft.

Beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria als gedefinieerd in de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005.

De berekening van de beperkingen gebeurt op basis van de activa van de Vastgoedbevak en van haar dochterondernemingen.

De Vennootschap mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende financiële leasing afsluiten in de zin van artikel 2, 21°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, voor zover de kapitaalwaarde van de rechten die uit deze overeenkomst voortvloeien op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet meer dan 10% van de activa van de Vennootschap vertegenwoordigt.

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

#### 12.1.2 Belangrijkste markten<sup>123</sup>

##### 12.1.2.1 *Inleiding: algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel*

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel op 30 september 2011.

Potentiële beleggers die meer inlichtingen wensen over de situatie van de vastgoedmarkt en de evolutie ervan wordt verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten.

CB Richard Ellis maakte de volgende informatie over met betrekking tot de kantoormarkt op 30 september 2011.

---

<sup>122</sup> Punt 6.1.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>123</sup> Punt 6.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## **De Brusselse vastgoedmarkt**

De jaren 2009 en 2010 waren matig wat de take-up van Brusselse kantoren betreft, 2011 blijkt nog steeds moeilijk.

De financiële en economische crisis lijkt wel langzaam weg te ebben, maar vastgoed reageert trager op de opleving. Bedrijven blijven voorzichtig, beleggen weinig en herstructureren om hun kosten te drukken. Ondertussen ligt de leegstand op de Brusselse kantoormarkt op een piek, omwille van de grootscheepse kantoorprogramma's die vóór oktober 2008 opgezet werden.

Gelukkig neemt de verhoging van de leegstand geleidelijk af, omdat er heel wat minder nieuwe speculatieve projecten worden opgeleverd op de markt.

De beleggingsmarkt versterkt zich stilaan en registreert een beleggingsvolume van meer dan 474 miljoen € voor de eerste drie kwartalen van 2011, ten opzichte van 307 miljoen € geregistreerd voor diezelfde periode van het voorbije jaar. Dit volume staat echter nog ver van de volumes behaald voor de jaren 2005 tot 2008, d.i. tussen 1,3 en 2 miljard € per jaar. Kandidaat-beleggers willen inderdaad topkwaliteit, in combinatie met verzekerde toekomstige inkomsten. Om dezelfde redenen verkiezen de verkopers echter niet te verkopen. Hierdoor beantwoordt het aanbod van producten niet aan de verwachtingen van de kandidaat-kopers, wat het transactievolume in de voorbije twee jaar fors deed slinken.

## **Brusselse huurmarkt**

### De vraag

Na een aarzelende start veerde de vraag naar kantoorruimtes in het derde kwartaal van 2011 wat op, met een opname van meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Voor de eerste 9 maanden werd in totaal 216.000 m<sup>2</sup> opgenomen. De vraag wordt nog sterk afgeremd door de vele heronderhandelingen die momenteel in Brussel lopen en die trouwens in de volgende maanden wellicht niet zullen afnemen.

Kenmerkend voor de vraag tijdens de eerste negen maanden zijn kleine transacties, maar vooral de transactie voor het gebouw Capital. De Europese Commissie verbond er zich toe om de overblijvende ruimte in het Capital (nog 46.000 m<sup>2</sup>) voor 21 jaar te huren. Zo wordt de overheidssector met 64% de belangrijkste speler in de transacties die in de wijken van het CBD werden uitgevoerd.

Andere transacties werden in de Brusselse rand genoteerd. Na de Leopoldwijk was de rand inderdaad de meest gegeerde markt, met transacties voor 54.000 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een kwart van de totale vraag voor de eerste drie kwartalen. De firma Yara huurde bijna 5.400 m<sup>2</sup> in het gloednieuwe Corporate Village Aramis en leverde zo een grote bijdrage tot het totaal in deze submarkt.

Momenteel gaat een groot percentage van deze vraag uit van huurders van wie het huurcontract vervalt of op een break komt. Zij willen dan partij trekken van de gunstige huurvoorwaarden en deze kans grijpen om hun intrek te nemen in recentere kantoren, die van hogere kwaliteit en moderner zijn. Bedrijven gaan alsmaar meer op zoek naar nieuwe gebouwen, die efficiënter presteren op het vlak van ruimtegebruik en energiekosten.

### Het aanbod

In de eerste negen maanden van het boekjaar 2011 werden voor ongeveer 125.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren opgeleverd. Tegen eind dit jaar zou daar nog eens zowat 20.000 m<sup>2</sup> bij komen. Daarvan is nagenoeg de helft nog te huur.

Het opleveringsvolume slonk sterk in de voorbije maanden omdat ontwikkelaars en promotoren terughoudend zijn en zich niet meer wagen aan de bouw van nieuwe speculatieve projecten, d.w.z. zonder een verbintenis vooraf van een huurder. De toekomstige verhuurde kantoorprojecten zijn onder meer North Light aan GDF-Suez, South Crystal aan Infrabel en Vier-Armen aan de Regie der Gebouwen. Verwacht wordt dat de bouwactiviteit op haar laagste peil komt in 2012 ( $\pm 70.000 \text{ m}^2$  waarvan meer dan  $17.000 \text{ m}^2$  al verhuurd is), om daarna vanaf 2013 weer op te leven. De bouwactiviteit in nieuwe kantoren zou in 2013 (op basis van de toegekende vergunningen) tot  $255.000 \text{ m}^2$  kunnen gaan (waarvan  $88.000 \text{ m}^2$  al verhuurd is), maar een deel van de projecten zou heel goed kunnen uitgesteld worden, gezien het overaanbod op de markt.

### De huurleegstand

Ondanks de geringe take-up in de eerste negen maanden bleef de beschikbaarheid van kantoren afnemen en gaat van 11,92% eind juni 2011 naar 11,49% op 30 september 2011. Het aanbod van kantoren komt momenteel op ongeveer  $1,5$  miljoen  $\text{m}^2$ . De Leopoldwijk tekende de grootste daling op, namelijk van 9,35% naar 7,37%, dankzij de verhuring aan de Europese Commissie in het gebouw Capital.

Deze dalende trend in de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt is enerzijds te verklaren door het kleine aantal nieuwe projecten dat op de markt komt en door de alsmaar toenemende ombouw van lege kantoren tot woningen, hotels of rusthuizen.

### De huurwaarden

In deze marktcontext blijven de huurprijzen erg concurrerend. De 'prime' kantoorruimtes worden verhuurd voor  $285 \text{ €/m}^2/\text{jaar}$ . De gewogen gemiddelde huurprijzen liggen rond de  $187 \text{ €/m}^2/\text{jaar}$ .

### **Brusselse beleggingsmarkt**

De Brusselse beleggingsmarkt blijft versterken, met een totaal van meer dan 474 miljoen € dat in de eerste negen maanden van het boekjaar 2011 in kantoorgebouwen in Brussel belegd werd. In dezelfde periode een jaar geleden kwam dit op 307 miljoen €. De grootste transacties hebben betrekking op de verwerving van het complex Pavilion door Befimmo, van Renaissance door Swiss Life France, het gebouw Lakenwevers 17 dat voor 13 jaar verhuurd werd aan het European Defence Agency en door Integrale werd aangekocht (specialist in bijkomende pensioenen), de aankoop van het gebouw Regency door een Belgische privé-belegger of ook de acquisitie van Nerviërs 85 door RREEF (Deutsche Bank). Net als in 2010 nemen de Belgische beleggers zowat de helft van het volume voor hun rekening.

Toch blijft de Brusselse beleggingsmarkt zwak, wat grotendeels toe te schrijven is aan het beperkte aantal 'prime' producten die te koop zijn, terwijl er veel vraag is naar dergelijke activa. Daarnaast stellen de beleggers zeer hoge eisen tijdens de aankoopfase. Het gevolg is dat heel wat kleinere of complexe transacties worden uitgesteld of helemaal afgeblazen. Zo gaan de waarden in dit topsegment van de markt weer naar boven. Bepaalde 'prime' producten die op lange termijn verhuurd worden (super-core genoemd) gaan van de hand voor rendementen van om en bij de 5%.

Kantoorgebouwen van eerste kwaliteit worden verkocht voor een rendement in de buurt van 6,25% in het CBD, van 7,50% in de rand voor 3/6/9-huurcontracten, en van 5% voor de huurcontracten op lange termijn. Deze rendementen bleven ongewijzigd vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.

### 12.1.2.2 Activiteiten van Befimmo

#### 12.1.2.2.1 Befimmo is actief in de drie Gewesten van België<sup>124</sup>, namelijk het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaanderen en Wallonië.

#### Brussel en zijn Economisch Hinterland

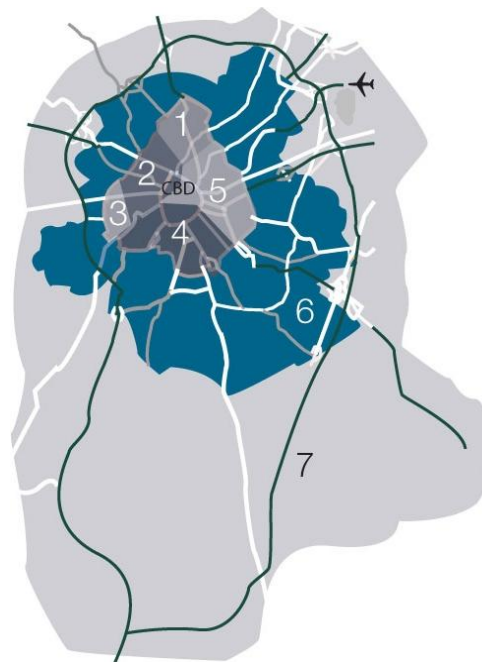
De portefeuille wordt gekenmerkt door<sup>125</sup>:

1. een stevige basis:

- 58,3% is gelegen in het *Central Business District* waar een groot deel van de vraag structureel is en uitgaat van de Belgische, federale, regionale en Europese instellingen en van de vennootschappen, vertegenwoordigingen en kantoren die in de buurt van deze instellingen gevestigd moeten zijn.

#### Central Business District (CBD)

1. Noordwijk
2. Stadscentrum
3. Zuidwijk
4. Louizawijk
5. Leopoldwijk
6. **Gedecentraliseerde zone**
7. **Rand**



2. en opportuniteiten :

- 6,6% bevindt zich in de gedecentraliseerde zone, vooral daar waar ondernemingen ook de voordelen van de stad genieten (beschikbaarheid van het openbaar vervoer, toegang tot diensten, nabijheid van klanten,...);
- 8,0% bevindt zich in de Brusselse rand, in Zaventem en Vilvoorde. De helft van deze portefeuille, de parken Ikaros en Planet, bevinden zich in een niche, namelijk die van de kleine kantoorparken, waar kleinere ondernemingen of dochterondernemingen van multinationals snel een flexibel en doeltreffend antwoord kunnen vinden op hun behoeften. Deze niche is het meest gevoelig voor de marktcycli.

<sup>124</sup> In de hiernavolgende beschrijvingen, tabellen en grafieken werden de gebouwen in de rand opgenomen in de sector "Brussel Rand" wanneer het gaat om gebouwen in kantoorparken en in de sector "Vlaanderen" of "Wallonië" wanneer het gaat om gebouwen die niet in kantoorparken liggen.

<sup>125</sup> De verhoudingen worden uitgedrukt op basis van de reële waarden op 30 september 2011 excl. de bouwrechten op toren IV van het WTC.

## Vlaanderen en Wallonië

De rest van de vastgoedportefeuille is hoofdzakelijk gelegen in stadscentra verspreid over heel België:

- in Vlaanderen (18,5% van de portefeuille); het gaat hier hoofdzakelijk om gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan de Regie der Gebouwen en die bij de transactie Fedimmo NV in december 2006 werden verworven (afgezien van twee gebouwen in Antwerpen en Leuven die in juni 2008 werden verworven en die op lange termijn voor het grootste deel zijn verhuurd aan Fortis Bank);
- in Wallonië (4,5% van de portefeuille); het gaat hier hoofdzakelijk om gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan de Regie der Gebouwen en die bij de transactie Fedimmo NV in december 2006 werden verworven (afgezien van twee gebouwen in Bergen die werden gekocht in het kader van de splitsing van WTC NV).

## Luxemburg

Befimmo is eveneens eigenaar van het gebouw Axento in Luxemburg (4,2% van de portefeuille).

## Parijs

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingsvooruitzichten over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groeimogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de markt voldoende liquide is en diepgang heeft.

In dit stadium is Befimmo van mening dat, naast Luxemburg, enkel de Parijse markt aan die criteria voldoet.

**12.1.2.2.2 Op 30 september 2011 komt 66,9% van de huurinkomsten van Belgische en Europese overheidsinstellingen (voor gemiddeld nog 10,5 jaar). De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, (94,38% op 30 september 2011) blijft op een duidelijk hoger niveau dan de markt (88,51%<sup>126</sup>). De beheerskosten (onderhoudswerken, beheer en algemene kosten) zijn onder controle.**

**12.1.2.2.3 In een vastgoedportefeuille van dergelijke omvang – een honderdtal gebouwen – ontstaat uiteraard een “pipeline” van herontwikkelingen die bijkomende waarde kunnen bijdragen. Op 30 september 2011 werd de renovatie van het gebouw Central Gate actief beheerd. Dit geldt ook voor de WTC Toren 3 in Brussel (gebouw van Fedimmo NV). Zodra ze de stedenbouwkundige vergunning heeft ontvangen, voorzien voor begin 2013, zal Befimmo eveneens de renovatiewerken opstarten in het gebouw Brederode 13 te Brussel.**

## **12.1.3 Type van vastgoed<sup>127</sup>**

De onroerende goederen die het patrimonium van Befimmo vormen, zijn:

- de hieronder beschreven gebouwen;
- 90% van de aandelen van Fedimmo NV, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van Meirfree NV, 100% van de aandelen van Vitalfree NV.

<sup>126</sup> Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2011.

<sup>127</sup> Punt 2.7 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.



## 12.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille<sup>128</sup> (situatie op 30 september 2011)<sup>129</sup>

### 12.2.1 Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad

Samenvatting van de vastgoedgegevens van de portefeuille van Befimmo (op 30.09.2011)				
	Huoppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aandeel in de portefeuille	Lopende huur (in duizend €)	Bezettingsgraad
<b>Brussel centrum</b>				
10 gebouwen	111 273	15,3%	19 730	93,86%
<b>Brussel Leopoldwijk</b>				
9 gebouwen	90 469	16,3%	20 983	95,68%
<b>Brussel Noordwijk</b>				
3 gebouwen	187 506	24,8%	32 051	98,52%
<b>Brussel Central Business District (CBD)</b>				
22 gebouwen	389 248	56,4%	72 763	96,39%
<b>Brussel gedecentraliseerd</b>				
7 gebouwen	60 260	6,5%	8 364	87,00%
<b>Brussel rand</b>				
7 gebouwen en kantoorparken	106 470	8,6%	11 046	78,34%
<b>TOTAAL BRUSSEL</b>	<b>555 978</b>	<b>71,4%</b>	<b>92 173</b>	<b>92,92%</b>
<b>Vlaanderen</b>				
33 gebouwen	180 563	16,4%	21 169	100,00%
<b>Wallonië</b>				
20 gebouwen	95 601	8,8%	11 322	100,00%
<b>Luxemburg stad</b>				
1 gebouw	13 447	3,4%	4 444	87,10%
<b>TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING</b>	<b>845 589</b>	<b>100,0%</b>	<b>129 108</b>	<b>94,38%</b>
<b>VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING MET HET OOG OP VERHURING</b>	<b>5 316</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>850 905</b>	<b>100,0%</b>	<b>129 108</b>	<b>93,49%</b>
<b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>850 905</b>	<b>100%</b>	<b>129 108</b>	<b>-</b>

Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

<sup>128</sup> Een volledige lijst met alle gebouwen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is terug te vinden onder punt 12.2.11.

<sup>129</sup> Punten 2.7 en 8.2 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

## 12.2.2 Evolutie in het rendement van de geconsolideerde portefeuille

Evolutie van het rendement van de geconsolideerde portefeuille (op 30.09.2011)						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	523 037	879 470	834 237	846 107	830 164	850 905
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (duizend €)	1 078 357	1 812 899	1 877 636	1 918 316	1 884 964	1 959 810
Bezettingsgraad*	94,70%	95,10%	97,30%	96,10%	95,50%	94,38%
Potentieel rendement**	7,55%	6,73%	6,43%	6,80%	6,90%	6,98%
<b>Verdeling</b>						
m <sup>2</sup> kantoren	473 398	829 831	834 237	846 107	830 164	850 905
m <sup>2</sup> andere	49 639	49 639	-	-	-	-
% kantoren	97,50%	98,40%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
% andere	2,50%	1,60%	-	-	-	-

\*De bezettingsgraad, voor de jaren 2009, 2010 en 2011, wordt berekend op basis van het geheel aan vastgoed beschikbaar voor verhuur, dit wil dus zeggen, op basis van de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.

\*\*Het potentiële rendement van de vastgoedportefeuille, dat het rendement toont indien de portefeuille voor 100% verhuurd zou zijn, wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huuropbrengsten, vermeerderd met de huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten, en de investeringswaarde. Dit rendement, voor de jaren 2009, 2010 en 2011, wordt berekend op alle vastgoed beschikbaar voor verhuur.

Op 30 september 2011 was de leegstandsgraad als volgt<sup>130</sup> (vergeleken met de marktgemiddelden<sup>131</sup>):

- > *Central Business District*: 3,61% (marktgemiddelde: 7,33%);
- > Gedecentraliseerde zone: 13,00% (marktgemiddelde: 15,48%);
- > Rand: 21,66% (marktgemiddelde: 23,54%).

## 12.2.3 Waardering

### 12.2.3.1 *Frequentie*<sup>132</sup>

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving 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 zij controleert;
- de optierechten op gebouwen, in het bezit van de Vastgoedbevak of van een vastgoedvennootschap die zij controleert, evenals de gebouwen waarop die rechten slaan;
- de rechten die voortvloeien uit contracten die een of meer goederen in financiële leasing geven aan de Vastgoedbevak of een vastgoedvennootschap die zij controleert, evenals de onderliggende gebouwen.

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

Verder actualiseert de expert na elk kwartaal van het boekjaar de algemene waardering van deze onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak of van vennootschappen die zij controleert, volgens de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

<sup>130</sup> De leegstandsgraad wordt berekend op de gebouwen beschikbaar voor verhuur.

<sup>131</sup> Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2011.

<sup>132</sup> Punt 6.1 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

De hoger genoemde onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak en van vennootschappen die zij controleert, worden door de expert gewaardeerd telkens als de Vastgoedbevak overgaat tot uitgifte van aandelen, toelating ervan tot de verhandeling of terugkoop ervan, anders dan via de beurs. De Vastgoedbevak is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of terugkoopprijs rechtvaardigen op basis van deze waardering. Een nieuwe waardering is echter niet nodig wanneer 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 situatie en de staat van de onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

De hiervoor genoemde onroerende goederen, te verwerven of over te dragen door de Vastgoedbevak of de vennootschappen die zij controleert, worden door de expert gewaardeerd vóór de verrichting plaatsvindt.

Krachtens het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks (nu opgeheven door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) bond de waardering door de expert de Vastgoedbevak wanneer de andere verdragsluitende partij een van de personen was bedoeld onder artikel 24, § 1, lid 2, van dat koninklijk besluit, of als de verrichting voor een van deze personen enig voordeel met zich meebracht.

Wanneer de verwervings- of overdrachtprijs van een onroerend goed meer dan 10% afweek van de waardering door de expert, in het nadeel van de Vastgoedbevak of van de vennootschappen die zij controleert, moest de betreffende verrichting in het jaarverslag van de Vastgoedbevak worden gerechtvaardigd en, in voorkomend geval, ook in het halfjaarverslag.

Krachtens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, dat sinds 7 januari 2011 van toepassing is, is de waardering door de expert, in voorkomend geval, de minimumprijs of de maximumprijs wanneer de andere partij een van de personen is als beoogd in artikel 18, § 1, van dit Koninklijk Besluit of als de verrichting voor een van deze personen enig vermogensrechtelijk voordeel met zich brengt. Wanneer de aan- of verkoopprijs van een vastgoed meer dan 5% afwijkt van de waardering van de expert, ten nadele van de Vastgoedbevak of de vennootschappen die ze controleert, moet de betreffende verrichting in het jaarverslag van de Vastgoedbevak worden gerechtvaardigd en, in voorkomend geval, ook in het halfjaarverslag.

Een nieuwe waardering is echter niet nodig wanneer de overdracht van het onroerend goed plaatsvindt binnen de drie maanden na de recentste waardering ervan en voor zover de expert bevestigt dat de algemene economische situatie en de staat van dit goed geen nieuwe waardering vereisen.

#### 12.2.3.2 Waarderingsmethoden (situatie op 30 september 2011)

Sedert het begin van het boekjaar, d.w.z. 1 oktober 2010, werden de opdrachten van vastgoedexpert toevertrouwd aan:

- Jones Lang LaSalle, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister met nummer 0403.376.874 (tel.: +32 2 550.25.25). Jones Lang LaSalle waardeert alle gebouwen die op lange termijn grotendeels zijn verhuurd aan openbare instellingen en staat in voor de coördinatie van de expertises (hiervoor hanteert Jones Lang LaSalle de waarden van Winssinger & Vennoten zoals bepaald volgens de waarderingsmethode van deze expert);
- Winssinger & Vennoten (lid van de groep DTZ Debenham-Winssinger), naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 380, ingeschreven in het rechtspersonenregister met nummer 0422.118.165 (tel.: +32 2 629.02.90); Winssinger & Vennoten waardeert alle gebouwen die niet zijn opgenomen in de opdrachten van de expert Jones Lang LaSalle.

### 12.2.3.2.1 Waarderingsmethode toegepast door Winssinger & Vennoten

Befimmo heeft Winssinger & Vennoten verzocht zijn waarderingsmethode voor de hem betreffende gebouwen te bevestigen voor het opstellen van dit Prospectus.

Winssinger & Vennoten beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

#### 3. SCHATTINGSMETHODEN

Wij analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties, wat ons toelaat de trends te bepalen op basis van de werkelijke gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken (met ondermeer een databank met de huur- en verkoopprijzen en de bijhorende rendementen), in functie van de volgende parameters:

- De ligging;
- Ouderdom en type gebouw;
- De staat van onderhoud en comfort;
- Het architecturaal aspect;
- De ratio van netto-/bruto-oppervlakten;
- Het aantal parkeerplaatsen per m<sup>2</sup>;

Op basis van onze voorafgaandelijke kennis wordt elk gebouw geschat volgens twee evaluatiemethoden:

##### **Eerste methode: actualisatie van de huuropbrengst :**

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde, gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de schatting berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de geactualiseerde leegstand en de verhuurkosten voor de leegstaande delen.

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

##### **Tweede methode: éénheidsprijzen:**

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van éénheidsprijzen per m<sup>2</sup> voor kantoorruimte, commerciële ruimte, opslagruimte, archieven, aantal parkings en dit op basis van vergelijkingspunten, rekening houdend met de kwaliteit van de ligging, de constructie, de ouderdom, enz.

\*                      \*

\*

De uiteindelijk weerhouden waarde is het gemiddelde van deze twee berekeningsmethoden.

### 12.2.3.2.2 Waarderingsmethode toegepast door Jones Lang LaSalle

Befimmo heeft Jones Lang LaSalle verzocht zijn waarderingsmethode voor de hem betreffende gebouwen te bevestigen voor het opstellen van dit Prospectus. Jones Lang LaSalle beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt<sup>133</sup>:

#### Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebepalingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term & Reversion". De waardebepaling is in twee delen onderverdeeld : het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd.

Deze methode van waarden gebruiken gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn :

- Geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaalgezien door de huurder wordt gedragen;
- Renovatie en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- Uitzonderlijke kosten.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardebepaling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode. De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de Reële Waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de Reële Waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 EUR. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

<sup>133</sup> Uittreksel uit het verslag van expert Jones Lang LaSalle op 30 september 2011.

### 12.2.3.3 *Beleggingswaarde van de gebouwen (situatie op 30 september 2011)*<sup>134</sup>

De experts hebben ermee ingestemd dat hun expertverslagen worden opgenomen in het Prospectus.

#### 12.2.3.3.1 Verslag van de expert Winssinger & Vennoten op 30 september 2011



Email: Christophe.ackermans@dtz.com  
Direct Tel: +32(0) 2 629 02 87  
Direct Fax: +32(0) 2 648 79 89

Your ref: Befimmo 30.09.11

Our ref: CHA/FAD/fsc/42.862

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

Brussel, 30 september 2011

Geachte heer,

**Betreft: Schatting dd. 30 september 2011**

#### **Achtergrond**

Befimmo heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium **per 30 september 2011**, 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 het 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.

#### **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.

<sup>134</sup> Punt 2.7 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.



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 27 goederen onder studie op 30 september 2011 € 614.509.000 (ZES HONDERD VEERTIEN MILJOEN VIJF HONDERD NEGEN DUIZEND EURO) bedraagt.**

**De verkoopwaarde van deze goederen op 30 september 2011 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") bedraagt € 599.521.000 (VIJF HONDERD NEGENENNEGENTIG MILJOEN VIJF HONDERD EENENTWINTIG DUIZEND EURO).**

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 30 september 2011  
Winssinger & Vennoten

  
Fabian DAUBECHIES\* MRICS  
Director

  
Christophe ACKERMANS\* MRICS  
Director

## Conclusies van de vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV  
Zaakvoerder van Befimmo CommVA  
Parc Goemaere  
Waversesteenweg 1945  
1160 Brussel

Geachte Heren,

Betreft : Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 september 2011

### Achtergrond

Conform Hoofdstuk IV, sectie 4 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, betreffende de Bevaks dient Befimmo haar vastgoed patrimonium op 30 september 2011 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij zijn aangesteld voor het deel van de portefeuille van Befimmo dat op lange termijn verhuurd is alsook de Fedimmo portefeuille; Winssinger & Vennoten is aangesteld voor de waardebeoordeling van de andere gebouwen in de Befimmo portefeuille. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Winssinger & Vennoten geeft eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo actief is te beschikken, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de experts in volledige onafhankelijkheid 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.

### Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebeoordeling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term & Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld : het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd.



Deze methode van waarden gebruiken gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn :

- Geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaalgezien door de huurder wordt gedragen;
- Renovatie en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- Uitzonderlijke kosten.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardepeiling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode. De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de Reële Waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de Reële Waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 EUR. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 september 2011

2.009.971.000€

(TWEË MILJARD NEGEN MILJOEN NEGENHONDERD EENENZEVENTIG DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 september 2011 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

1.959.810.000 €

(EEN MILJARD NEGENHONDERD NEGENENVIJFTIG MILJOEN ACHTHONDERD EN TIEN DUIZEND EURO);

inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,59%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,98% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,38%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 93,49%

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld +/-6,50% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit :

Kantoren	Reële Waarde	%
	(in miljoen €)	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 959,8</b>	<b>100</b>
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>1 911,3</i>	<i>97,5</i>
Brussel centrum (CBD)	1 100,0	56,1
Brussel gedecentraliseerd	128,6	6,6
Brussel rand	156,3	8,0
Vlaanderen	362,3	18,5
Wallonië	82,6	4,2
Luxemburg stad	81,5	4,1
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	<i>48,5</i>	<i>2,5</i>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>1 959,8</b>	<b>100</b>

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 20 oktober 2011



R.P.Scrivener M.R.I.C.S.  
National Director  
Head of Valuations and Consulting  
Voor Jones Lang LaSalle

#### 12.2.3.4 *Netto-inventariswaarde per aandeel*<sup>135</sup>

Op 30 september 2011 bedraagt de netto-inventariswaarde per aandeel 60,50 €.

### 12.2.4 Rechten en lasten

#### 12.2.4.1 *Rechten*

Befimmo CommVA of haar dochteronderneming Fedimmo NV zijn volle eigenaars van alle gebouwen die deel uitmaken van hun vastgoedportefeuille, behalve de gebouwen WTC (deel van torens I en II) en Jozef II en het Tocoprogebouw waarvoor respectievelijk Befimmo en Fedimmo NV de hierna beschreven reële rechten hebben. Bepaalde gebouwen zijn voorts bezwaard met een Erfpachtrecht op zekere oppervlakten, voornamelijk om technische redenen, zoals ruimtes die als hoogspanningscabine worden gebruikt, bezwaard met een Erfpachtrecht ten gunste van de elektriciteitsdistributeur.

Aangaande het WTC-gebouw (torens I en II) is Befimmo:

- houder van het residuaire eigendomsrecht op het terrein genaamd 'Blok 1', afgebakend door de Emile Jacqmainlaan, Bolivarlaan, Antwerpsesteenweg en Demolstraat, met een oppervlakte van ongeveer 1 hectare 10 are 17,27 centiare. De erfpachtovereenkomst verstrijkt op 14 januari 2068;
- houder van reële rechten op een gedeelte van de constructies: Befimmo is 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 een gedeelte van de constructies in de sokkel en van oppervlakken die ongeveer één verdieping en een kwart in toren I vertegenwoordigen met, in privatieve en exclusieve eigendom, deze constructies en, in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde eigendom, de quotiteiten van de bijbehorende algemene gezamenlijke delen, met inbegrip van het Erfpachtrecht op het terrein.

Aangaande toren II van het WTC-gebouw, in geval van verkoop van het verhuurde vastgoed, zelfs gedeeltelijk, geniet de Regie der Gebouwen aan gelijke voorwaarden en gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst, van een voorkeurrecht.

Aangaande het Jozef II-gebouw, heeft Befimmo aan de Europese Commissie een Erfpachtrecht op het terrein en de constructies overgedragen. De erfpachtovereenkomst loopt af op 31 augustus 2021.

Aangaande het Tocoprogebouw is Fedimmo NV houder van een residuaire eigendomsrecht. De erfpachtovereenkomst verstrijkt op 28 december 2105.

Aangaande het Wiertzgebouw heeft Befimmo aan het Europees Parlement het vruchtgebruik toegekend voor een periode van zowat 15 jaar, die ingaat na de beëindiging van de lopende huurcontracten, namelijk op 1 juni 2012.

Aangaande het complex « The Pavillon » geniet de Europese Commissie een vruchtgebruik op het volledige complex voor een resterende periode van ongeveer 14 jaar, d.w.z. tot oktober 2025.

Hierbij moet overigens worden vermeld dat Befimmo het Waalse Gewest een aankoopoptie heeft toegestaan op het gebouw Mons 1. Deze optie kan in 2012 gelicht worden.

Fortis Bank NV heeft een voorkeurrecht op het pand Meir in Antwerpen, in geval van overdracht van het Erfpacht door Befimmo.

Befimmo heeft geen enkele hypotheek toegestaan op haar activa.

<sup>135</sup> Punt 8.3 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

Meer algemeen werd er geen enkele waarborg of reële zekerheid verleend aan kredietinstellingen, met als enige uitzondering de gebruikelijke clausules die zijn opgenomen in de gesyndiceerde kredietovereenkomsten en de algemene voorwaarden van de kredietinstellingen, en geen enkel voorrecht ander dan de wettelijke voorrechten werd verleend.

Befimmo is overgegaan tot de overdracht van huurgelden en van de inkomsten uit vruchtgebruikrecht met betrekking tot huren die bepaalde beperkingen inhouden met betrekking tot de verkoopbaarheid van de betrokken activa (*infra*, punt 16.4).

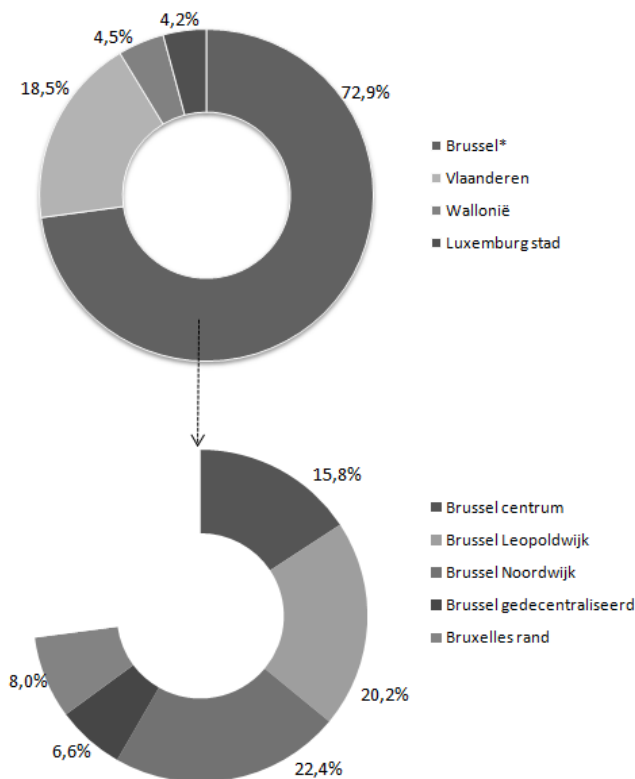
De aard van de rechten van de Vennootschap op haar gebouwen is een element dat meespeelt in de waardering van de portefeuille door de vastgoedexperts.

#### 12.2.4.2 *Lasten*

Behalve wat hierboven voor het WTC-gebouw werd beschreven, zijn de belangrijkste lasten die op de gebouwen wegen, deze aangaande renovatie. De oppervlaktes die na afloop van een huurcontract vrijkomen, moeten meestal worden gerenoveerd of opgefrist. Verder hebben gebouwen om de 20, 30 jaar, naargelang hun eigen kenmerken en gebruikwijze, een grondigere renovatie nodig (gevel, afwerking van gemeenschappelijke ruimten en technische uitrusting). De belangrijkste renovatieprogramma's sinds 30 september 2010 worden beschreven in punt 12.3 *infra*.

Ook de verwerving of overdracht van gebouwen brengt kosten met zich mee (provisie voor vastgoedtussenpersonen, expertisekosten, belastingen, registratierechten, honoraria van adviseurs, enz.).

#### 12.2.5 Geografische spreiding (situatie op 30 september 2011)<sup>136</sup>

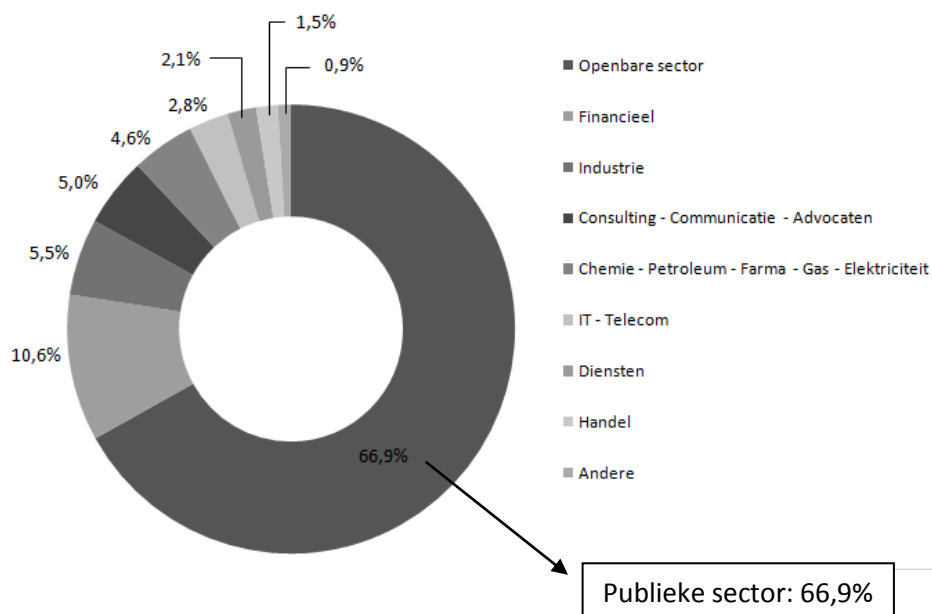


\*Brussel: betreft haar Economisch Hinterland, of het Central Business District ("CBD"), de gedecentraliseerde zone en de rand.

*De proporties zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde op 30 september 2011.*

<sup>136</sup> Op basis van de reële waarde op 30 september 2011.

## 12.2.6 Huurders (situatie op 30 september 2011)<sup>137</sup>



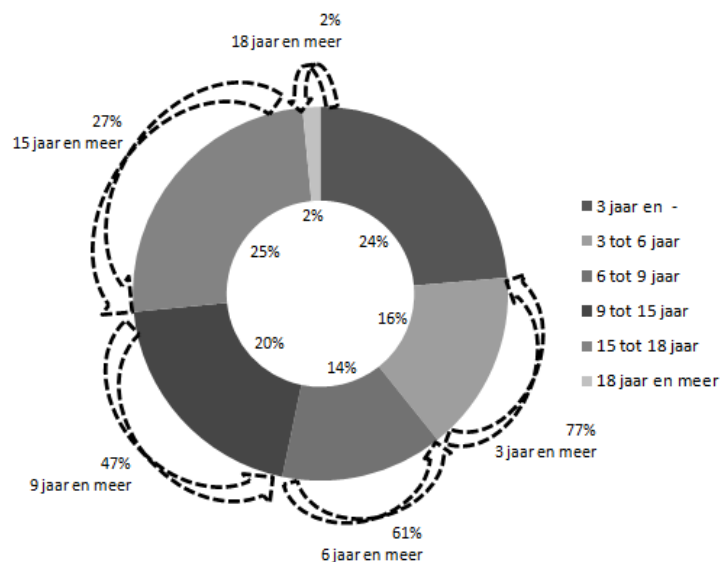
## 12.2.7 Gewogen Gemiddelde Duur van de huurcontracten

### HUURDERS (op 30.09.2011)

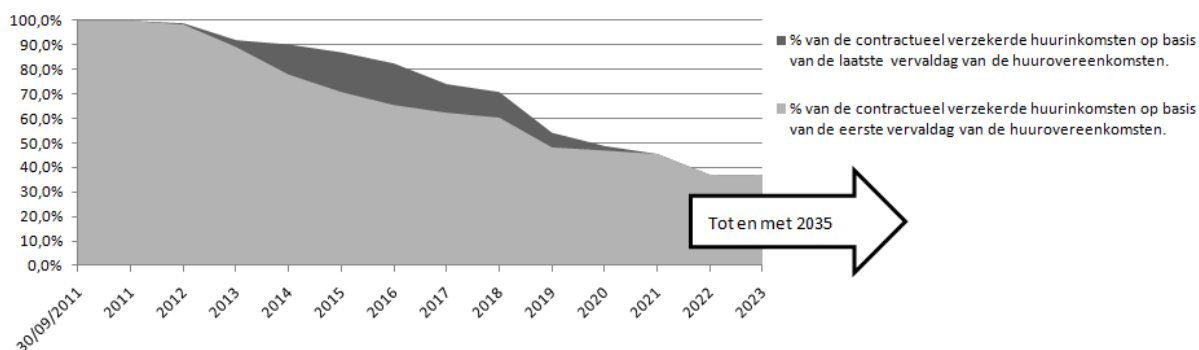
	Jaarlijkse huur	Gewogen Gemiddelde Duur van de huurovereenkomsten [jaren]	Percentage
1. Openbare sector (federaal & regionaal)			57,9%
2. Europese instellingen & vertegenwoordigingen			9,0%
<b>Top twee van de huurders: OPENBARE SECTOR</b>	<b>86,4 miljoen €</b>	<b>10,45</b>	<b>66,9%</b>
3. Fortis Bank en verbonden vennootschappen			4,7%
4. Linklaters De Bandt			3,3%
5. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen			2,4%
6. Levi Strauss			2,3%
7. Citibank			2,1%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			0,9%
10. Scarlet Business			0,7%
<b>Acht volgende huurders</b>	<b>23,1 miljoen €</b>	<b>8,27</b>	<b>17,9%</b>
<b>Tien volgende huurders</b>	<b>5,2 miljoen €</b>	<b>4,85</b>	<b>4,0%</b>
<b>Grootste 20 huurders</b>	<b>114,6 miljoen €</b>	<b>9,76</b>	<b>88,8%</b>
<b>+/- 165 huurders</b>	<b>14,5 miljoen €</b>	<b>3,30</b>	<b>11,2%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>129,1 miljoen €</b>	<b>9,04</b>	<b>100,0%</b>

<sup>137</sup> Op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

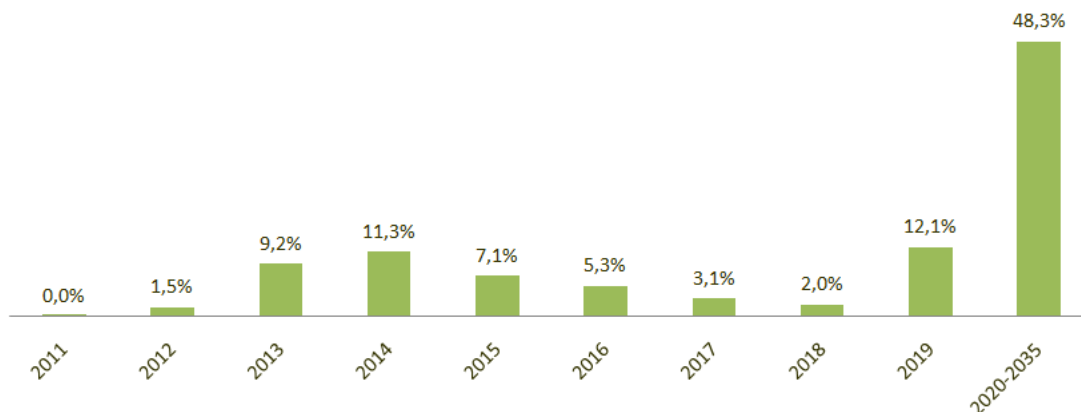
### 12.2.8 Duur van de huurcontracten (situatie op 30 september 2011)<sup>138</sup>



### 12.2.9 Percentage van de verzekerde huurinkomsten volgens de resterende duur van de huurcontracten in de geconsolideerde portefeuille<sup>139</sup> (op basis van de lopende en ondertekende toekomstige contracten) (in %)



### 12.2.10 Potentiële risico's van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo<sup>140</sup> (gebaseerd op de eerste vervalddag van de huurcontracten)



<sup>138</sup> Op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

<sup>139</sup> De huurinkomsten van de volgende jaren berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op de eerste vervalddag van het huurcontract vertrekt en er geen enkele andere verhuur is / lopende huur op 30 september 2011.

<sup>140</sup> Deze risico's zijn berekend in % van de inkomsten ten opzichte van de lopende huur op 30 september 2011.

## 12.2.11 Gebouwen in de portefeuille van Befimmo op 30 september 2011: overzicht per gebouw

(op 30 september 2011)	Bouwjaar/Jaar van renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de contracten* (jaren)	Aandeel in de portefeuille (%)**	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad (%)
<b>KANTOREN</b>						
<b>Brussel centrum</b>						
<b>Brederode I</b>						
Rues de Brederode 13 and Thérésienne, 1000 Brussel	1990/2001	13 388	15	0,2%	294	100,0%
<b>Brederode I</b>						
Rues de Brederode 9 and de Namur 48, 1000 Brussel	1990/2001	7 911	15	3,2%	4 145	100,0%
<b>Brederode Corner</b>						
Rues de Brederode, de Namur à 1000 Brussel	2008	8 036	9	1,5%	1 984	100,0%
<b>Central Gate</b>						
Rue Ravenstein 50 - 70 / Cantersteen 39 - 55, 1000 Brussel	1997/2000	32 730	3/6/9	2,3%	3 009	70,0%
<b>Empereur</b>						
Boulevard de l'Empereur 11, Brussel	1997/2004	5 953	9	0,8%	1 006	100,0%
<b>Montesquieu</b>						
Rue des Quatre Bras 13, Brussel	2009	19 004	20,5	3,4%	4 395	100,0%
<b>Gouvernement Provisoire</b>						
Rue du Gouvernement Provisoire 15, 1000 Brussel	1973/2005	2 836	21	0,5%	584	100,0%
<b>Lambermont</b>						
Rue Lambermont 2, 1000 Brussel	1850/2000	1 788	21	0,3%	339	100,0%
<b>Pacheco</b>						
Boulevard Pacheco 32, 1000 Brussel	1976	5 481	15	0,5%	690	100,0%
<b>Poelaert</b>						
Place Poelaert 2 - 4, 1000 Brussel	2001	14 146	18	2,5%	3 285	100,0%
		<b>111 273</b>		<b>15,3%</b>	<b>19 730</b>	<b>93,9%</b>
<b>Brussel Leopoldwijk</b>						
<b>Arts</b>						
Rues des Arts 28/30, du Commerce 96/112, 1000 Brussel	1920/2005	16 793	21	3,0%	3 892	100,0%
<b>Froissart</b>						
Rue Froissart 95, 1000 Brussel	2010	3 185	3/6/9	0,1%	164	21,8%
<b>Guimard</b>						
Rues Guimard 9, du Commerce 87 - 91, 1040 Brussel	1997	5 357	3/6/9	0,6%	797	69,4%
<b>Joseph II</b>						
Rue Joseph II 27, 1000 Brussel	1994	12 831	27	3,1%	4 023	100,0%
<b>Pavilion</b>						
Rue de la Loi 70-72-74, 1000 Brussel	2005	19 641	19	3,1%	3 984	100,0%
<b>Schuman 3</b>						
Rond-point Schuman 2-4a, Rue Froissart 141a-143, 1040 Brus	2001	5 487	9	1,1%	1 376	100,0%
<b>Schuman 11</b>						
Rond-point Schuman 11, 1040 Brussel	2004	5 204	3/6/9	1,2%	1 495	99,5%
<b>View Building</b>						
Rue de l'Industrie 26-38, 1040 Brussel	2001	11 106	3/6/9	1,6%	2 073	100,0%
<b>Wiertz</b>						
Rue de Wiertz 30-50, 1050 Brussel	1996	10 865	15	2,5%	3 177	100,0%
		<b>90 469</b>		<b>16,3%</b>	<b>20 983</b>	<b>95,7%</b>

\* Onderhevig aan de vernieuwing van het huurcontract of executie van een nieuw huurcontract na verloop van de aanvankelijke duur van het huurcontract.

\*\* Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

(op 30 september 2011)	Bouwjaar/Jaar van renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de contracten* (jaren)	Aandeel portefeuille (%)**	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad (%)
<b>Brussel Noordwijk</b>						
<b>Noord Building</b>						
Boulevard du Roi Albert II 156/1, 1000 Brussel	1989	42 726	24/27	6,6%	8 470	100,0%
<b>World Trade Center - Tour 2</b>						
Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Brussel	2009	68 980	9	9,7%	12 460	96,3%
<b>World Trade Center - Tour 3</b>						
Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Brussel	renovatie	75 800	21	8,6%	11 121	100,0%
		<b>187 506</b>		<b>24,8%</b>	<b>32 051</b>	<b>98,5%</b>
<b>Brussel gedecentraliseerd</b>						
<b>Eudore Devroye</b>						
Rue Père Eudore Devroye 245, 1150 Brussel	1996	1 576	6/9	0,2%	318	100,0%
<b>Goemaere</b>						
Chausée de Wavre 1945, 1160 Brussel	1988/1998	6 956	3/6/9	0,8%	1 059	100,0%
<b>Jean Dubrucq</b>						
Avenue Jean Dubrucq 175b 1, 1080 Brussel	1991	8 087	9	0,2%	301	49,5%
<b>La Plaine</b>						
Boulevard Général Jacques 263G, 1050 Brussel	1995	15 933	9	2,1%	2 758	100,0%
<b>Triomphe I</b>						
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23, 1050 Brussel	1998	11 498	9	2,0%	2 607	100,0%
<b>Triomphe II</b>						
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23, 1050 Brussel	1998	9 032	6/9	0,8%	1 080	85,1%
<b>Triomphe III</b>						
Avenue Arnaud Fraiteur 15-27, 1050 Brussel	1993	7 178	6/9	0,2%	241	24,2%
		<b>60 260</b>		<b>6,5%</b>	<b>8 364</b>	<b>87,0%</b>
<b>Brussel rand</b>						
<b>Eagle Building</b>						
Kouterveldstraat 20, 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	0,7%	895	86,1%
<b>Fountain Plaza</b>						
Belgicastraat 1/3/5/7, 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1,4%	1 863	77,9%
<b>Ikaros Park Business Park (phases I à V)</b>						
Ikaroslaan, 1930 Zaventem	1990 to 2008	46 053	3/6/9	3,6%	4 711	76,2%
<b>Media</b>						
Mediaalaan 50, 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2,0%	2 597	99,3%
<b>Ocean house</b>						
Belgicastraat 17, 1930 Zaventem	1997	4 693	6	0,0%	-	0,0%
<b>Planet II</b>						
Leuvensesteenweg 542, 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	0,5%	672	70,1%
<b>Waterloo Office Park - Bâtiment A</b>						
Drève de Richelle 161, 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	0,2%	307	98,3%
		<b>106 470</b>		<b>8,6%</b>	<b>11 046</b>	<b>78,3%</b>

\* Onderhevig aan de vernieuwing van het huurcontract of executie van een nieuw huurcontract na verloop van de aanvankelijke duur van het huurcontract.

\*\* Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2011.



(op 30 september 2011)	Bouwjaar/Jaar van renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de contracten* (jaren)	Aandeel portefeuille (%)**	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad (%)
<b>Wallonië</b>						
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	0,4%	535	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	0,2%	218	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	0,2%	242	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	0,1%	86	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	0,2%	273	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	0,6%	815	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	0,2%	209	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	3,3%	4 215	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualet 28	1968	2 991	6	0,2%	226	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	0,2%	314	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	0,4%	491	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7 851	18	1,0%	1 248	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1,0%	1 252	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	0,2%	217	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	0,1%	87	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	0,1%	157	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	0,1%	94	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	0,1%	79	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	0,3%	344	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	0,2%	219	100,0%
		<b>95 601</b>		<b>8,8%</b>	<b>11 322</b>	<b>100,0%</b>
<b>Vlaanderen</b>						
Antwerpen - Meir 48	1985	20 612	18/27	2,5%	3 246	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	0,1%	182	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	0,1%	190	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	0,3%	363	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	0,6%	838	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	0,3%	379	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	0,2%	272	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	0,3%	374	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	0,2%	267	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	0,8%	1 010	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1 973	9	0,2%	228	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	0,3%	417	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623	18	0,5%	589	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	0,2%	306	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	0,3%	404	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11 505	18	1,1%	1 471	100,0%
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813	9	0,2%	208	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1,5%	1 926	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	0,2%	254	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	0,3%	393	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	0,3%	358	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	0,2%	323	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	0,4%	464	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6 795	21	0,6%	737	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	0,7%	843	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	0,3%	413	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	0,9%	1 211	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	0,4%	470	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	0,6%	793	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	0,8%	1 079	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	0,1%	187	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	0,1%	147	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	0,6%	828	100,0%
		<b>180 563</b>		<b>16,4%</b>	<b>21 169</b>	<b>100,0%</b>

\* Onderhevig aan de vernieuwing van het huurcontract of executie van een nieuw huurcontract na verloop van de aanvankelijke duur van het huurcontract.

\*\* Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

(op 30 september 2011)	Bouwjaar/Jaar van renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de contracten* (jaren)	Aandeel portefeuille (%)**	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad (%)
<b>Luxemburg stad</b>						
Axento - Luxemburg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	3,4%	4 444	87,1%
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>		<b>845 589</b>		<b>100,0%</b>	<b>129 108</b>	<b>94,38%</b>
Science - Montoyer - Rue de la Science 8, 1000 Brussel	In renovatie	5 316	-	-	-	-
Projet Paradis 2 - Rue Paradis 1, 4000 Liège	Bouwproject	-	-	-	-	-
WTC IV - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Brussel	Terrein	-	-	-	-	-
<b>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</b>		<b>5 316</b>				
<b>TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>850 905</b>		<b>100,0%</b>	<b>129 108</b>	<b>93,49%</b>
<b>TOTAAL - VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Onderhevig aan de vernieuwing van het huurcontract of executie van een nieuw huurcontract na verloop van de aanvankelijke duur van het huurcontract.

\*\* Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2011.

## 12.3 Beleggingsstrategie

### 12.3.1 Beleggingsdoel en -beleid

#### 12.3.1.1 *Beschrijving*<sup>141</sup>

De basisactiviteit van Befimmo bestaat uit beleggingen in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in wijken waar waarde gegenereerd wordt door schaarste, zoals in het *Central Business District*. Befimmo heeft belangstelling voor beleggingsprojecten met volgende kenmerken:

- een goede bezetting door kwaliteitsvolle huurders, bedrijven of openbare instellingen;
- een gepaste kritische omvang, goed uitgerust en efficiënt;
- in staat om de “due diligence” van de stedenbouwkundige, technische, juridische, fiscale en milieuaspecten goed te doorstaan;
- een waardescheppend potentieel;
- een goede ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid), in zones met een goed uitgebouwd openbaar vervoer.

Befimmo zou ook zogenoemde ‘stroomopwaartse’ posities kunnen innemen. Daarbij neemt ze bepaalde risico’s in verband met de commercialisering op zich (bijvoorbeeld inzake de take-up van gebouwen die in de bouwfase werden verworven). Om de uitvoeringsrisico’s (kostprijs, termijn, kwaliteit) te dekken, kan Befimmo, in voorkomend geval, partnerships met vastgoedpromotoren of aannemers aangaan. Een voorbeeld hiervan is het project Axento in Luxemburg. Er kunnen ook partnerships overwogen worden wanneer de omvang van bepaalde vastgoedverrichtingen het beleggingsvermogen van Befimmo overstijgt.

Befimmo legt zich toe op haar vak van *Asset Manager*, als belegger die gespecialiseerd is (“*pure player*”) in kantoorvastgoed, vooral gelegen in stadscentra, in Brussel, in België. Gezien die specialisatie is Befimmo in principe niet van plan om zich te diversifiëren in andere vakgebieden, waardoor ze een verschillend risico/*return*-profiel zou krijgen dan dat van professionele belegger in kantoorvastgoed<sup>142</sup>.

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingsvooruitzichten over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groeiomgevingen en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de markt voldoende liquide is en diepgang heeft. In dit stadium lijken volgens Befimmo enkel de Parijse en Luxemburgse markten aan deze criteria te beantwoorden.

Daarnaast kan Befimmo ook – beperkt – marktkansen onder de loep nemen die van deze strategie afwijken en een hoger risico inhouden. Hun relevantie moet dan wel behoorlijk verantwoord worden. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om opportuniteiten in verband met de overname van ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening en overnames van meer financiële aard, gericht op inkomsten op lange termijn, die van degelijke debiteuren komen.

Befimmo wil haar aandeelhouders een stabiel dividend met een evenwichtig niveau aanbieden, ten opzichte van het risicoprofiel van de Vennootschap. Gesterkt door haar ervaring zal Befimmo blijven werken in dezelfde filosofie van waardecreatie op lange termijn voor de beleggers.

En tot slot wil Befimmo ook de milieupact verminderen van de activiteiten die ze rechtstreeks controleert. In dat kader voerde Befimmo een milieumanagementsysteem in (“*MMS*”), dat de ISO 14001-certificatie kreeg. De aspecten en de impact van de bedrijfsactiviteiten worden zowel strategisch (verwervingen, zware renovatie, enz.) als op operationeel niveau (onderhoud van het

<sup>141</sup> Punt 1.1 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>142</sup> Punt 6.1.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

gebouw, gebruik van het gebouw, enz.) beoordeeld. Befimmo meent dat het MMS, buiten de specifieke verdiensten van het systeem, in combinatie met andere instrumenten die worden gebruikt voor de gebouwen van Befimmo, zoals het energieprestatiecertificaat of de BREEAM-certificatie<sup>143</sup>, van die aard is dat het bijdraagt tot de optimalisering van toegevoegde waarde.

De Zaakvoerder van de Vennootschap kan deze strategie slechts wijzigen binnen de beperkingen gesteld door, enerzijds, artikelen 5 en 6 van de statuten van de Vennootschap betreffende respectievelijk het maatschappelijk doel en de regels voor de verdeling van de beleggingen, en, anderzijds door de Wet van 20 juli 2004 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (*supra*, punt 10.5).

#### 12.3.1.2 Limieten voor leningen en schulden<sup>144</sup>

De totale schuldenlast van een Vastgoedbevak in de zin van artikel 27, § 2, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten.

De jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn aan 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 30 september 2011 bedraagt de schuldratio<sup>145</sup> van Befimmo 45,06% en 44,1% op 30 september 2010.

Befimmo wil haar schuldratio, in "lopende" activiteit, op een niveau rond 50% behouden.

#### 12.3.1.3 Wettelijk statuut en controleautoriteit<sup>146</sup>

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en de Wet van 20 juli 2004 is Befimmo erkend als Vastgoedbevak en onderworpen aan de controle door de FSMA (*supra* punt 10.3).

#### 12.3.1.4 Profiel van het type belegger<sup>147</sup>

De instelling voor collectieve belegging Befimmo werd opgericht met de bedoeling particuliere of institutionele beleggers aan te trekken die een defensieve belegging wensen te doen in hoofdzakelijk Belgisch kantoorvastgoed.

Voor zover de Vennootschap bekend, is het aandeelhouderschap op de Datum van het Prospectus als volgt verdeeld:

- privébeleggers (of niet-geïdentificeerde institutionele beleggers): tussen 30% en 35%<sup>148</sup>;
- institutionele beleggers (pensioenfondsen, Belgische en buitenlandse vastgoedfondsen, enz.): tussen 43,3% en 48,3%<sup>149</sup>;
- Vitalfree NV en Meirfree NV, 100% dochterondernemingen van Befimmo: 3,6%<sup>150</sup>;
- AG Insurance en verbonden vennootschappen: 18,1% (punt 4.2.4).

<sup>143</sup> BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is de eerste methode voor milieubeoordeling van gebouwen. Het gaat om een referentiesysteem voor de beste praktijken inzake duurzame conceptie, en dat referentiesysteem is de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te omschrijven. Meer informatie vindt u op de website [www.breeam.org](http://www.breeam.org).

<sup>144</sup> Punt 1.2 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>145</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

<sup>146</sup> Punt 1.3 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>147</sup> Punt 1.4 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>148</sup> Bron: ramingen Befimmo; de Vennootschap kan de betrouwbaarheid van deze ramingen niet waarborgen.

<sup>149</sup> Bron: ramingen Befimmo; de Vennootschap kan de betrouwbaarheid van deze ramingen niet waarborgen.

<sup>150</sup> Sinds de fusie door overname van Ringcenter NV door Befimmo CommVA, op 22 juni 2011, houden Meirfree NV en Vitalfree NV, 100% dochterondernemingen van Befimmo respectievelijk 424.914 en 212.457 aandelen aan.

### 12.3.2 Beperkingen bij beleggingen<sup>151</sup>

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bepaalt dat de beleggingen van een Vastgoedbevak gediversifieerd moeten zijn, om een gepaste spreiding van de beleggingsrisico's te waarborgen.

Een Vastgoedbevak mag in principe niet meer dan 20% van haar activa beleggen in vastgoed dat één vastgoed geheel vormt. Onder "één vastgoed geheel" moet worden verstaan één of meer gebouwen waarvan het beleggingsrisico voor de Vastgoedbevak als één enkel risico moet worden beschouwd.

Maar aangaande het criterium voor spreiding van de investeringsrisico's met betrekking tot de identiteit van de huurder of gebruiker van vastgoed, wordt de Vastgoedbevak geacht te voldoen aan de eis van risicospreiding ten belope van 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.

Beleggingen in effecten worden verricht overeenkomstig de criteria als voorgeschreven door de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005. De berekening van de beperkingen gebeurt op basis van de activa van de Vastgoedbevak en van haar dochterondernemingen.

Een Vastgoedbevak mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing afsluiten voor zover de nettobelegging in die overeenkomsten op het ogenblik dat ze worden gesloten niet meer dan 10% van de activa van de Vennootschap vertegenwoordigt.

Het in financiële leasing geven van een of meer gebouwen met aankoopoptie kan slechts als bijkomstige activiteit gevoerd worden.

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 verbiedt elke Vastgoedbevak:

- op te treden als bouwpromotor;
- kredieten toe te kennen of zich borg te stellen voor rekening van derden;
- deel te nemen aan een syndicaat voor goede afloop of waarborg;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging worden verricht; en
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met haar schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

### 12.3.3 Belangrijkste beleggingen gerealiseerd sinds 30 september 2011<sup>152</sup>

De voornaamste acquisities van de Emittent sinds 30 september 2010 worden hieronder beschreven. Deze investeringsprojecten worden gefinancierd door kapitaal en schuld opgehaald via de financiële markten en door middel van kredietlijnen aangegaan bij verschillende partner-banken van de Emittent.

- In het eerste kwartaal van 2011 (21 februari 2011) sloten Befimmo en twee van haar dochterondernemingen een akkoord met het Duitse fonds SEB Investment GmbH, over de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion, gelegen in de Europese wijk in Brussel. De Europese Commissie heeft een vruchtgebruikrecht op heel dit complex voor een resterende duur van zowat 14 jaar, tegen een periodieke vergoeding die een lopend rendement van 5,12% biedt, berekend op de investeringswaarde

<sup>151</sup> Punten 2.1, 2.2 en 2.3 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>152</sup> Punt 5.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

van het complex, geraamd op 78 miljoen €. Deze operatie sluit aan op de investeringsstrategie die Befimmo nastreeft. Ze ondersteunt onder meer de stabiliteit van Befimmo's inkomsten en draagt bij tot de opbouw van het dividend dat ze aan haar aandeelhouders aanbiedt. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Befimmo op 22 juni 2011 werd, onder andere, de fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo CommVA goedgekeurd. Het kapitaal van Ringcenter NV, vertegenwoordigd door 14.000 aandelen zonder nominale waarde, was in handen van Befimmo CommVA en haar dochterondernemingen Meirfree NV en Vitalfree NV met respectievelijk 4.340, 6.440 en 3.220 aandelen. Deze fusie leidde tot de overdracht naar Befimmo CommVA van alle activa en passiva van Ringcenter NV en de aandelen van Meirfree NV en Vitalfree NV in Ringcenter NV werden geruild voor een aantal nieuwe aandelen van Befimmo, wat resulteerde in de uitgifte van 637.371 nieuwe aandelen van Befimmo. Op 25 oktober 2011 heeft Befimmo de toekomstige vruchtgebruikvorderingen voor het gebouw overgedragen (punt 16.4 *infra*).

Wat de herinrichtings- en renovatieprogramma's betreft, volgt Befimmo een omvangrijk investeringsprogramma. Globaal heeft Befimmo renovatie- en bouwwerken uitgevoerd in haar vastgoedportefeuille voor een totaal bedrag van 34,8 miljoen € in de loop van het boekjaar 2009/2010;

- Project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, rue **Paradis in Luik** (39.000 m<sup>2</sup>): in het kader van een openbare promotieopdracht sloot de Belgische Staat begin 2009 met Fedimmo een huurcontract voor een nog op te trekken gebouw aan de rue Paradis in Luik (voor een totale geraamde kostprijs van 91,1 miljoen €). Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is voor 25 jaar vast verhuurd. Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een "enige vergunning" (permis unique) aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat haar midden 2008 afgeleverd werd. Om in te gaan op bepaalde opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden gemaakt, werden wijzigingen gevraagd door het Waals Gewest, het bevoegd orgaan dat de "enige vergunning" aflevert. De gewijzigde plannen alsook de complementaire resultaten van de effectenstudie werden ingediend. Ondertussen werd een klacht tegen de gemeenteraad van de Stad Luik met betrekking tot de openstelling en de wijziging van het wegennet zoals hernomen in de gewijzigde plannen van de aanvraag van de "enige vergunning", verworpen door de Minister van openbare werken van het Waals Gewest. Fedimmo heeft onlangs vernomen dat een klacht werd ingediend tegen deze beslissingen van de gemeenteraad alsook de beslissing van de Minister bij een hogere bestuurlijke rechtsinstantie (de Raad van State). De vergunning werd op 3 oktober 2011 uitgereikt door de bevoegde overheid. Niettemin werden begin november 2011 bepaalde beroepen ingediend tegen deze vergunning bij de bevoegde Minister. De bevoegde Minister zou zijn advies verlenen binnen de 70 dagen volgend op de indiening van de klacht.
- De herinrichtingswerken in het gebouw **Empress Court** (15.500 m<sup>2</sup>) vingen aan in de loop van 2009 en werden afgerond begin 2011. Het gebouw werd opgeleverd en verkocht, zoals voorzien op 1 maart 2011, aan de vennootschap Vivaqua (zie beschrijving hieronder). Na laureaat te zijn in de wedstrijd "BIM 2007 – Groene gebouwen", kreeg dit gebouw het BREEAM<sup>153</sup> duurzame ontwikkeling certificaat "Excellent" in de categorie Design & preconstruction. Het investeringsbudget bedraagt 25 miljoen €, verdeeld over de boekjaren 2009/2011;
- Befimmo besliste om de stedenbouwkundige vergunning te benutten, die ze in januari 2009 kreeg voor de verdere renovatie van het gebouw **Central Gate** (33.000 m<sup>2</sup>) in Brussel. Dit ambitieuze renovatieprogramma heeft betrekking op de herstelling van de gevels en de

<sup>153</sup> BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is de eerste methode voor milieubeoordeling van gebouwen. Het gaat om een referentiesysteem voor de beste praktijken inzake duurzame conceptie, en dat referentiesysteem is de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te omschrijven. Meer informatie vindt u op de website [www.breem.org](http://www.breem.org).

daken, de heraanleg van de parkeerruimte, de patio's, het intern verkeer en meer algemeen de renovatie van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het gebouw. Het totale bedrag voor de geplande investeringen in dit verhuurde gebouw komt op 19,2 miljoen €. De werken zullen in januari 2011 starten en zouden 18 maanden duren;

- Het huurcontract van de Regie der Gebouwen in het gebouw **Wetenschap-Montoyer** (5.300 m<sup>2</sup>) liep, zoals voorzien, op 27 maart 2010 af. Fedimmo is onmiddellijk gestart met herinrichtingswerken in het gebouw. Dit project, dat laureaat was van de wedstrijd "BIM 2009 – Groene gebouwen" en het BREEAM-certificaat Design & preconstruction "Excellent" kreeg, omvat de volledige herinrichting van het gebouw en de reorganisatie van het verticaal en horizontaal verkeer, voor een optimaal gebruik van de bestaande oppervlaktes. Het budget voor de werken bedraagt 10,3 miljoen €. Het gebouw, dat uitstekend gelegen is in de Europese wijk van Brussel, zal in de loop van de maand december 2011 beschikbaar zijn voor verhuur;
- Fedimmo heeft de renovatiewerken in het gebouw **Froissart** (3.200 m<sup>2</sup>) voltooid, voor een totale kostprijs van 5,7 miljoen €. Dit ideaal gelegen gebouw, in de onmiddellijke nabijheid van de Schumanrotonde in Brussel, in het hart van de Europese wijk, is gedeeltelijk verhuurd (25%).
- Overeenkomstig haar contractuele verbintenissen ten overstaan van de Belgische Staat heeft Fedimmo binnen de voorziene termijnen het **algemene renovatieprogramma van haar gebouwen** voltooid (budget van 26,8 miljoen €), met uitzondering van de werken aan **Toren 3 van het World Trade Center**, die op verzoek van de Belgische Staat werden uitgesteld. De eerste twee fasen van de werken in Toren 3 werden volledig voltooid begin 2011, terwijl de derde fase zou moeten klaar zijn eind 2012. Het totale budget voor de werken in Toren 3 bedraagt 22,2 miljoen €. Bovendien treedt Fedimmo op als afgevaardigd bouwheer voor de inrichtingswerkzaamheden voor rekening van de Regie der Gebouwen. Dankzij deze werkzaamheden stegen de huurinkomsten van Fedimmo NV geleidelijk de afgelopen drie jaar. Deze stijging vertegenwoordigt een basisbedrag van 3,4 miljoen € in de loop van het boekjaar 2009/2010.
- **Energie-investeringen**<sup>154</sup>: in het kader van haar meerjarig investeringsprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo) te verbeteren, investeerde Befimmo in de loop van het boekjaar 2009/2010 een totaal bedrag van 1,2 miljoen €.

Befimmo kan andere renovatieprogramma's voor belangrijke bedragen lanceren, afhankelijk van het verstrijken van huurcontracten en de situatie van het gebouw. Deze investeringen worden gefinancierd met eigen fondsen van Befimmo en met diverse soorten lopende en op te zetten kredieten.

#### 12.3.4 Belangrijkste lopende investeringen<sup>155</sup>

Op 28 juni 2011 sloot de Vennootschap, onder opschortende voorwaarden, een lange-termijn huurovereenkomst met het advocatenkantoor Linklaters voor het gebouw aan de Brederodestraat 13 (ongeveer 13.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte) dat grondig moet worden gerenoveerd. De nieuwe huurovereenkomst, die afhankelijk is van de toekenning van de nodige bouwvergunningen, heeft een vaste looptijd van 15 jaar en zal ingaan na afloop van de verbouwingswerken gepland voor midden 2014.

<sup>154</sup> Meer informatie over de energie-investeringen in de portefeuille van Befimmo vindt u in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010. Daarin is een hoofdstuk gewijd aan maatschappelijke verantwoordelijkheid van de onderneming.

<sup>155</sup> Punt 5.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

Het budget voor deze renovatie bedraagt 25,7 miljoen €. Het omvat voornamelijk de vernieuwing van het dak, de vervanging van ramen, afwerkingen en de renovatie van technische installaties, de plaatsing van airco, de inrichting van de ruimte binnenin voor het onthaal van de klanten met onder meer een groot atrium, vergaderruimtes, een auditorium, een keuken en een restaurant. De stedenbouwkundige vergunning zal ten laatste midden 2012 worden aangevraagd.

Het Belgisch kantoor van Linklaters (vroeger De Bandt, van Hecke & Lagae) was bijna dertig jaar in dit prestigieuze complex gehuisvest en zal de gebouwen aan de Brederodestraat 9 ( $\pm$  6.464 m<sup>2</sup>) en de Naamsestraat 48 ( $\pm$  940 m<sup>2</sup>) verlaten zodra het definitief in de nieuwe kantoren gevestigd is. Die laatste twee gebouwen zullen dan tegen eind 2014 weer voor verhuur beschikbaar zijn.

Naast de werken hierboven uiteengezet (zie punten 12.3.3 en 12.3.4), heeft Befimmo op de Datum van het Prospectus geen enkele andere sluitende verbintennis aangegaan voor andere belangrijke investeringen.

Meer algemeen toont Befimmo interesse voor verschillende projecten die nog het onderwerp uitmaken van studie door de Vennootschap.

### 12.3.5 Belangrijkste desinvesteringen sinds 30 september 2010<sup>156</sup>

- Fedimmo heeft in september 2010 een verkoopovereenkomst gesloten voor het **gebouw Kattendijkdok** voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €. De verrichting werd afgerond begin 2011 en genereert een resultaat van ongeveer 0,12 €/aandeel. Deze verrichting past in de strategie van Fedimmo, die toegespitst is op de sector van het kantoorvastgoed en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen met kortlopende huurcontracten en waarvoor een reconversie met herbestemming (woningen, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt;
- In juli 2010 heeft Befimmo met de vennootschap Vivaqua een verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarde gesloten voor **het gebouw Empress Court** in Brussel, in toekomstige staat van afwerking, voor de nettoprijs (excl. rechten en BTW) van 51 miljoen €. De ondertekening van de authentieke akte en de oplevering van het gebouw, na voltooiing van het renovatieprogramma, vonden plaats in de loop van het eerste kwartaal van 2011. Deze verkoop genereerde een resultaat van 12,33 miljoen € of 0,73 €/aandeel in de loop van het eerste helfjaar van het boekjaar 2010/2011. Deze verrichting toont aan dat zelfs in een moeilijke marktcontext, het de gebouwen zijn met kwaliteitscriteria zoals ligging, grootte, toegankelijkheid en flexibiliteit, die afnemers vinden, of dit nu huurders of kopers zijn;
- In juni 2011 voltooide Befimmo de verkoop van verdiepingen van het gebouw in mede-eigendom gelegen op de **Terhulpensesteenweg 177** in Brussel;
- **Andere overdrachten:** Befimmo voert ook arbitrages uit in haar vastgoedportefeuille, vooral voor gebouwen in de gedecentraliseerde zones en in de rand van Brussel, waarvan de ligging niet meer strookt met haar strategische koers.

Befimmo wil haar portefeuille voorts actief blijven beheren door te beleggen in hoogwaardige kantoorgebouwen die zijn gelegen in stadscentra, en wil zich ontdoen van gebouwen die niet langer strategisch zijn of die tot maturiteit zijn gekomen, met andere woorden gebouwen waarvan Befimmo meent dat een verlenging van de inbezithouding geen bijkomende waardecreatie inhoudt voor de aandeelhouders van de Vennootschap, rekening houdend met de strategie van de Vennootschap.

<sup>156</sup> Punt 5.2 van Bijlage IV van Verordening 809/2004.



### 13.1 Dienstenleveranciers

#### 13.1.1 Beheeropdracht van AG Real Estate Property Mangement NV

Befimmo heeft op 11 mei 2009, tegen marktvoorwaarden, een nieuwe overeenkomst van Property Management gesloten. Het betreft een niet-exclusieve raamovereenkomst voor het beheer van haar vastgoedactiva die werd gesloten met de naamloze vennootschap naar Belgisch recht AG Real Estate Property Management (“**AG RE PM**”) (voorheen Fortis Real Estate Property Management genoemd). Deze overeenkomst betreft nagenoeg alle gebouwen in de niet-geconsolideerde portefeuille van Befimmo (de gebouwen van Fedimmo NV, Axento SA, Pavilion, Poelaert, Montesquieu, Meir, Vital en Wiertz niet inbegrepen) en betreft het eigenaarsbeheer, het beheer van de huurcontracten en de organisatie van het technisch onderhoud. De erelonen worden op basis van de huurprijzen berekend.

AG RE PM is een aan de Promotor verbonden vennootschap. De preventieve maatregelen bij belangenconflicten zijn vermeld in punt 11.1.2 *supra*. De procedure waarin artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen voorziet, werd reeds toegepast (in de toenmalige versie)<sup>158</sup>.

Elk gebouw maakt het voorwerp uit van een specifieke overeenkomst met een initiële duur van drie jaar, waarin de specifieke kenmerken zijn opgenomen. Elke specifieke overeenkomst is jaarlijks opzegbaar, zowel door AG RE PM als door Befimmo.

Voor het boekjaar 2009/2010 heeft AG RE PM in het kader van deze overeenkomst erelonen gefactureerd ten belope van 957.000 € incl. BTW, waarvan een nettobedrag van 521.434 € incl. BTW rechtstreeks door Befimmo werd gedragen<sup>159</sup>.

#### 13.1.2 Vastgoedexperten

Befimmo doet conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 een beroep op experts voor de periodieke of occasionele waarderings van haar vermogen.

Vanaf het begin van het lopende boekjaar, 1 oktober 2010, werden deze vastgoedexpertise-opdrachten toevertrouwd aan:

- Jones Lang LaSalle, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel 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 op lange termijn grotendeels zijn verhuurd aan openbare instellingen en heeft verder als opdracht het coördineren van de expertises (hiervoor neemt Jones Lang LaSalle de waarden over zoals die door Winssinger & Vennoten worden vastgesteld op basis van de waarderingsmethode van deze expert);
- Winssinger & Vennoten (lid van groep DTZ Debenham-Winssinger), naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 380, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0422.118.165 (tel.: +32 2 629.02.90); Winssinger & Vennoten waardeert alle gebouwen die niet zijn opgenomen in de opdrachten van de expert Jones Lang LaSalle.

Al deze vastgoedexperts hanteren hun eigen waarderingsmethodes, zoals beschreven in punt 12.2.3.2 *supra*.

---

<sup>157</sup> Punt 15 van Bijlage IV en punt 3 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>158</sup> Punt 3.5 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>159</sup> Punt 3.1 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

Wat Befimmo betreft, worden de honoraria<sup>160</sup> van Jones Lang LaSalle als volgt berekend voor de periodieke waarderingen:

- Jaarlijkse dossierkosten (forfait)
  - Forfaitair supplement per gewaardeerd goed
  - Forfaitair supplement per goed met meer dan 5 huurcontracten
  - Forfaitair supplement per goed van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>

De honoraria worden bovendien begrensd tot 0,3 promille van de beleggingswaarde.

Wat Fedimmo betreft, worden de honoraria van Jones Lang LaSalle als volgt berekend voor de periodieke waarderingen:

- Degressief forfait afhankelijk van het aantal onroerende goederen
  - Forfaitair supplement per goed van meer dan 25 miljoen €

De honoraria van Winssinger & Vennoten voor de periodieke waarderingen zijn evenredig met de grootte van de gebouwen (forfait per vierkante meter).

De honoraria van deze experts, in het kader van de kwartaalwaarderingen, bedragen voor het boekjaar 2009/2010 respectievelijk:

- Jones Lang LaSalle: 278.905,00 €;
- Winssinger & Vennoten: 156.078,92 €.

De missies van de experten Jones Lang LaSalle en Winssinger & Associés zullen eindigen op 31 december 2011, op datum van de afsluiting van het lopende boekjaar.

Vanaf 1 januari 2012 zal de organisatie van deze missies, toevertrouwd aan de experten, herzien worden volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

### **13.2 Beheerders van en raadgevers in beleggingen<sup>161</sup>**

Befimmo doet geen beroep op diensten van externe beheerders of van externe raadgevers in beleggingen.

---

<sup>160</sup> Punt 3.1 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

<sup>161</sup> Punt 4 van Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

### 14.1 Wijziging van het maatschappelijk boekjaar

De buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011 heeft de wijziging van het maatschappelijk boekjaar, dat van 1 oktober tot 30 september liep, goedgekeurd. Het boekjaar loopt nu van 1 januari tot 31 december.

Het huidig boekjaar, dat aanving op 1 oktober 2010, zal eindigen op 31 december 2011. Het zal dus uitzonderlijk 5 kwartalen omvatten.

Volgend op de wijziging van het boekjaar van de Emittent zijn de nieuwe kerndata voor de aandeelhouders van de Emittent de volgende:

Publicatie van de jaarresultaten 2010/2011 en van de intrinsieke waarde op 31 december 2011	<b>donderdag 16 februari 2012</b>
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 op de website van Befimmo	<b>maandag 26 maart 2012</b>
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2011	<b>woensdag 25 april 2012</b>

### 14.2 Geconsolideerde kwartaalstaten op 30 september 2011<sup>163</sup>

De geconsolideerde cijfergegevens over het halfjaar zijn deze afgesloten op 30 september 2011, datum waarop de rekeningen voor het vierde trimester van het boekjaar 2010/2011 werden afgesloten.

Deze rekeningen werden onderworpen aan een beperkt nazicht van de Commissaris<sup>164</sup>, die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd.

#### 14.2.1 Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden

De Real Estate perimeter van de Vennootschap werd gedurende deze eerste 12 maanden van het boekjaar voornamelijk beïnvloed door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011), Empress Court (maart 2011) evenals de verkoop van verdiepingen in het gebouw in mede-eigendom, Terhulpensesteenweg 177 te Brussel (juni 2011) en door de acquisitie van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion complex (februari 2011).

De vergelijking tussen de 12 eerste maanden van het boekjaar 2010/2011 met de 12 van het boekjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door het effect van deze wijziging in de perimeter.

<sup>162</sup> Punten 3.1 en 13 van Bijlage IV, punt 8.1 van Bijlage XV en punt 9 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>163</sup> Punt 13.5 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>164</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## 14.2.2 Geconsolideerde financiële staten<sup>165</sup>

### 14.2.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Huurinkomsten	124 457	124 012
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 189	- 560
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>124 268</b>	<b>123 452</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 938	5 572
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 816	26 936
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	503	106
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>132 234</b>	<b>129 956</b>
IX. (-) Technische kosten	-8 748	-9 417
X. (-) Commerciële kosten	- 770	- 948
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 284	-2 124
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 540	-1 584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 242	- 185
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-13 584</b>	<b>-14 258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>118 650</b>	<b>115 699</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 183	8 970
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>104 477</b>	<b>112 157</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15 041	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30 131	-34 557
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>89 387</b>	<b>77 814</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	28 004	5 510
XX. (-) Interestkosten	-25 201	-20 704
XXI. (-) Andere financiële kosten	-23 694	-11 371
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-20 890</b>	<b>-26 566</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>68 496</b>	<b>51 249</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 618	- 651
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 618</b>	<b>- 651</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,80</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938

<sup>165</sup> Punten 3.1 en 13.5 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

14.2.2.2 *Geconsolideerde balans (in duizenden €)*

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 985 411</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 959 810	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	517	658
F. Financiële vaste activa	7 105	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 205	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>45 014</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	37 647
B. Financiële vlottende activa	487	411
C. Vorderingen financiële leasing	60	58
D. Handelsvorderingen	17 004	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 881	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 370	3 492
G. Overlopende rekeningen	16 212	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 082 326</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 015 732</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	243 245	233 985
B. Uitgiftepremies	491 981	485 340
C. Eigen aandelen (-)	- 36 888	-
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	296 281	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	232 398	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	63 883	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>66 594</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>948 098</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>714 411</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	696 934	584 796
a. Kredietinstellingen	403 481	425 552
c. Andere	293 453	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 477	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>233 687</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	2 954	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	142 460	205 967
a. Kredietinstellingen	142 460	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 414	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75 393	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	10 423	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>

### 14.2.3 Analyse van het nettoresultaat<sup>166</sup>

Het **nettohuurresultaat** ligt net iets hoger (+ 0,7%) dan het geregistreerde resultaat van de vier trimesters van het vorig boekjaar. Met een constante perimeter liep dit resultaat lichtjes terug met 0,9%. Deze vermindering is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het verstrijken van de inkomensgarantie op het gebouw Axento in Luxemburg en aan het effect van de heronderhandeling van een aantal huurovereenkomsten. Dit wordt gecompenseerd door de bijdrage van het complex Pavilion, opgenomen in de portefeuille van Befimmo sinds februari 2011 en door de huurindexatie.

De **nettovastgoedkosten** verminderen (-27,5%) in vergelijking met verleden jaar. De verklaring voor deze daling is grotendeels te zoeken bij niet-recurrente elementen, met name vergoedingen in het kader van het vertrek van huurders.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 15,0 miljoen €. Dit bedrag werd gegenereerd door de overdrachten van begin 2011 (gebouw Empress Court in Brussel, gebouw Kattendijkdok in Antwerpen en verkoop van kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpesteenweg, 177 in Brussel). Het is trouwens beter dan verwacht.

Het **financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39)** bedraagt -26,3 miljoen € tegenover -22,8 miljoen € één jaar voordien. Deze evolutie van het financieel resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de rentevoeten op korte termijn, maar eveneens aan een lichte stijging van de gemiddelde schuld van de Vennootschap.

De **variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +5,4 miljoen €, tegenover -3,8 miljoen € een jaar voordien. Gezien de sterke volatiliteit van de rentevoetecurve bedroegen de geregistreerde variaties +17,4 miljoen € over de eerste 6 maanden van het boekjaar tegenover -11,9 miljoen € over de 6 maanden daaropvolgend.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -30,1 miljoen € (of -1,51%), tegen -34,6 miljoen € (of -1,77%) een jaar eerder.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat (groepsaandeel)** van 63,9 miljoen € (ofwel 3,80 €/aandeel), vergeleken met een nettoresultaat van 46,7 miljoen € (ofwel 2,78 €/aandeel) voor vorig boekjaar.

De **EPRA earnings** daalden (-12,6%) in de loop van de 12 eerste maanden van het boekjaar ten opzichte van het vorig boekjaar. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de niet-recurrente opbrengst, vorig jaar geregistreerd, uit de afwikkeling van de erfpacht op blok II van het WTC (+7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel). Ten opzichte van de voordien gepubliceerde vooruitzichten<sup>167</sup> stijgt de EPRA earnings wel, (+6,5%) hoofdzakelijk dankzij de bijdrage van het Pavilion gebouw (februari 2011), de hogere indexatie van de huurovereenkomsten ten opzichte van de vooruitzichten en de verschillende operationele niet-recurrente besparingen.

<sup>166</sup> Punt 9.2.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>167</sup> Zie persbericht van 6 mei 2011, gepubliceerd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

### **14.3 Geconsolideerde resultaten over het halfjaar per 31 maart 2011<sup>168</sup>**

De geconsolideerde cijfergegevens over het halfjaar zijn deze afgesloten op 31 maart 2011, datum waarop de halfjaarrekeningen voor het boekjaar 2010/2011 werden afgesloten.

Deze rekeningen werden onderworpen aan een beperkt nazicht van de Commissaris<sup>169</sup>, die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd.

#### **14.3.1 Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden**

De perimeter van de Vennootschap werd gedurende deze eerste 6 maanden van het boekjaar voornamelijk beïnvloed door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011), Empress Court (maart 2011) en door de acquisitie van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion complex (februari 2011) (gebouwen waarvan het vruchtgebruikrecht overgedragen werden). De vergelijking tussen de eerste helft van het boekjaar 2010/2011 met de eerste helft van het boekjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door het effect van deze wijziging in de perimeter.

---

<sup>168</sup> Punt 13.5 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>169</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

### 14.3.2 Geconsolideerde financiële staten over het halfjaar<sup>170</sup>

#### 14.3.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	31.03.11	31.03.10
I. (+) Huurinkomsten	61 114	62 239
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 115	- 223
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>60 999</b>	<b>62 016</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 085	2 936
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13 627	13 055
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 119	-12 624
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	252	51
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>65 844</b>	<b>65 434</b>
IX. (-) Technische kosten	-4 314	-4 142
X. (-) Commerciële kosten	- 424	- 217
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 302	- 970
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 766	- 837
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 24	- 121
(+/-) Vastgoedkosten	-6 831	-6 287
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>59 013</b>	<b>59 147</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 530	-6 866
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	363	1 006
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>51 846</b>	<b>53 288</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 746	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13 070	-19 655
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>53 523</b>	<b>33 633</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	17 931	2 742
XX. (-) Interestkosten	-10 658	-10 661
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1 672	-5 695
(+/-) Financieel resultaat	5 601	-13 613
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>59 124</b>	<b>20 020</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 330	- 315
XXIV. (-) Exit taks	9	-
(+/-) Belastingen	- 321	- 315
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,38</b>	<b>1,09</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439

<sup>170</sup> Punt 13.5 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.



14.3.2.2 Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	31.03.11	30.09.10
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 983 559</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 956 598	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	608	658
F. Financiële vaste activa	8 315	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 264	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>39 567</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	556	37 647
B. Financiële vlottende activa	236	411
C. Vorderingen financiële leasing	59	58
D. Handelsvorderingen	16 726	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 655	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 744	3 492
G. Overlopende rekeningen	13 590	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.03.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 073 267</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 008 544</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	268 107	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	211 428	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	56 679	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>64 722</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>949 859</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>721 788</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	716 803	584 796
a. Kredietinstellingen	523 664	425 552
c. Andere	193 139	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 985	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>228 072</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	3 014	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	132 786	205 967
a. Kredietinstellingen	132 786	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 200	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	83 932	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	4 096	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA onderwerp de financiële staten over het halfjaar aan een beperkt nazicht die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd.

### 14.3.3 Analyse van het nettoresultaat<sup>171</sup>

Het **nettohuurresultaat** liep met 1,6% terug. Deze vermindering is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het verstrijken van de inkomensgarantie op het gebouw Axento (die op 31 december 2010 afliep), aan het vertrek van bepaalde huurders, en aan het effect van de heronderhandeling van een aantal huurovereenkomsten (zoals het huurcontract met Citibank dat voor enkele jaren werd verlengd). De overdrachten en de start van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer hebben een effect op het inkomen. Dit wordt gecompenseerd door de bijdrage van het complex Pavilion, opgenomen in de portefeuille van Befimmo sinds februari 2011. Ter herinnering, dit complex levert een jaarlijks inkomen van 3,9 miljoen € op.

De **nettovastgoedkosten** liggen lager dan vorig jaar. De verklaring voor deze daling is grotendeels te zoeken bij niet-recurrente elementen, met name vergoedingen in het kader van het vertrek van huurders.

Het **operationeel resultaat** van het vastgoed bleef stabiel ten opzichte van vorig jaar.

De **algemene kosten** stegen met zowat 0,7 miljoen €. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de voorziene uitbreiding van het team en de verhoging van de vergoeding van de Zaakvoerder, gekoppeld aan het resultaat over het halfjaar.

De **andere operationele opbrengsten** belopen 0,36 miljoen € en omvatten vooral elementen van de herwerking in de tijd – volgens de IFRS-normen – van de huurkortingen die in de inkomsten worden opgenomen, evenals geïnde erelonen voor de coördinatie van de eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat. Deze coördinatie gebeurde in het kader van de huurovereenkomsten die werden gesloten in de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel. Deze laatste liggen 0,25 miljoen € minder hoog dan in het eerste halfjaar van vorig jaar, omdat dit jaar meer werken uitgevoerd werden.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 14,7 miljoen €. Dit bedrag werd gegenereerd door de overdrachten van begin 2011 (gebouw Empress Court in Brussel, gebouw Kattendijkdok in Antwerpen en verkoop van kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsessesteenweg, 177 in Brussel). Het is trouwens beter dan verwacht.

Het **financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39)** bleef gelijk ten overstaan van het eerste halfjaar van vorig boekjaar. De bijkomende financiële lasten in verband met de verhoging van de kortlopende rentevoeten en van de gemiddelde schuld (nagenoeg 35 miljoen €) worden ondervangen door een vermindering van de financiële lasten aan een vaste rentevoet dit halfjaar.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -13,1 miljoen € (of -0,66%), tegen -19,7 miljoen € (of -1,01%) een jaar eerder.

De **variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +17,4 miljoen €, tegenover -1,8 miljoen € een jaar voordien. Deze sterke schommeling is te verklaren door de opgaande curve van de rentevoeten sinds begin 2011.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van +56,7 miljoen €, vergeleken met een nettoresultaat van +18,3 miljoen € voor vorig boekjaar.

De **EPRA earnings** (groepsaandeel), buiten de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen, beloopt 38,0 miljoen €, tegen 39,5 miljoen € in het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Dit betekent een vermindering van 3,7%. De EPRA earnings over deze eerste zes maanden overtreft echter de vooruitzichten die in het jaarlijks financieel verslag 2010 gepubliceerd werden.

---

<sup>171</sup> Punt 9.2.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

## **14.4 Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2010**

De geconsolideerde cijfergegevens zijn deze afgesloten op 30 september 2010, datum waarop de rekeningen voor het boekjaar 2009/2010 werden afgesloten.

### **14.4.1 Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden**

Ter herinnering, tijdens het boekjaar 2009/2010 onderging de vastgoedperimeter geen grote wijzigingen. De vergelijking tussen het boekjaar 2009/2010 en het boekjaar 2008/2009 werd echter wel beïnvloed door het effect, over een volledig jaar, van de opname van Axento SA in de portefeuille in juli 2009, de overdracht van het gebouw Frankrijklei in februari 2009 en het openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen in juni 2009, waarvan de bruto-opbrengst 166 miljoen € beliep.

## 14.4.2 Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten<sup>172</sup>

### 14.4.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>123 452</b>	<b>118 645</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 572	11 653
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 936	20 945
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	106	239
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>129 956</b>	<b>131 767</b>
IX. (-) Technische kosten	-9 417	-14 542
X. (-) Commerciële kosten	- 948	- 581
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 124	-1 361
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 584	-1 157
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 185	- 24
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-14 258</b>	<b>-17 666</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>115 699</b>	<b>114 101</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>112 157</b>	<b>106 134</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
XVII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>77 814</b>	<b>31 364</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-26 566</b>	<b>-64 282</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>51 249</b>	<b>-32 918</b>
XXII (-) Vennootschapsbelasting	- 651	- 461
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 651</b>	<b>- 461</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>50 598</b>	<b>-33 379</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,78</b>	<b>-2,45</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>50 598</b>	<b>-33 379</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120

De rubriek “Non controlling interests” is de voormalige rubriek “Minderheidsbelangen”.

<sup>172</sup> Punt 13.2 van Bijlage IV van Verordening 809/2004.

14.4.2.2 *Geconsolideerde balans in (duizenden €)*

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.10</b>	<b>30.09.09</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 905 723</b>	<b>1 939 688</b>
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 884 964	1 918 317
E. Andere materiële vaste activa	658	630
F. Financiële vaste activa	1 888	2 412
G. Vorderingen financiële leasing	2 323	2 439
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>79 352</b>	<b>49 707</b>
A Activa bestemd voor de verkoop	37 647	4 576
B. Financiële vlottende activa	411	551
C. Vorderingen financiële leasing	58	7 326
D. Handelsvorderingen	19 475	23 520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 973	3 281
F. Kas en kasequivalenten	3 492	6 096
G. Overlopende rekeningen	14 296	4 357
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 985 075</b>	<b>1 989 395</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.10</b>	<b>30.09.09</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 081 884</b>	<b>1 049 999</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 017 445</b>	<b>988 367</b>
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	277 008	247 930
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	230 349	282 429
b. Nettoresultaat van het boekjaar	46 659	- 34 499
<b>II. Non controlling interests</b>	<b>64 439</b>	<b>61 632</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>903 191</b>	<b>939 396</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>604 919</b>	<b>764 268</b>
B. Langlopende financiële schulden	584 796	745 414
a. Kredietinstellingen	425 552	529 068
c. Andere	159 245	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>298 272</b>	<b>175 128</b>
A. Voorzieningen	1 383	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	205 967	47 019
a. Kredietinstellingen	205 967	1 877
b. Financiële leasing	-	45 142
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	84 169	110 506
F. Overlopende rekeningen	6 752	15 181
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 985 075</b>	<b>1 989 395</b>

De jaarrekeningen werden geauditeerd door de Commissaris die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd<sup>173</sup>.

<sup>173</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van Verordening 809/2004.

#### 14.4.3 Analyse van het nettoresultaat<sup>174</sup>

Het **operationeel resultaat** van de gebouwen voor het boekjaar 2009/2010 steeg ten opzichte van vorig jaar met 1,4% of 1,6 miljoen €. Het verschil in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille bij constante perimeter (-1,3 miljoen €) heeft een tweeledige verklaring. Ten eerste is er de bescheiden stijging van de huurprijzen wegens de indexering en de oplevering van de werken in de portefeuille van Fedimmo NV, die door hogere vastgoedkosten gecounterd werd. Ten tweede gingen inkomsten verloren door de start van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer, in het midden van het boekjaar.

De impact van de verwerving van Axento SA trekt de inkomsten met 3,9 miljoen € netto op.

De verhoging van de **algemene kosten** met 2,7 miljoen € in de loop van het boekjaar 2009/2010 is enerzijds toe te schrijven aan de afwezigheid van een vergoeding van de Zaakvoerder vorig boekjaar, en anderzijds aan de uitbreiding van het team en aan de kosten voor studies in verband met beleggingsprojecten.

De **andere operationele inkomsten** belopen 9 miljoen €. Het gaat vooral om de niet-recurrente opbrengst uit de afwikkeling van de erfpacht op blok II van het WTC (7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel), om de herwerking in de tijd – volgens de IFRS-normen – van de in de inkomsten opgenomen huurkortingen, en ook om ontvangen erelonen voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat in het kader van de huurcontracten voor Toren 3 van het WTC in Brussel.

Het niet-gerealiseerde negatieve verschil in de **reële waarde van de portefeuille** bedraagt -34,6 miljoen € (of -1,77%) voor het boekjaar 2009/2010, tegen -75,0 miljoen € (of -3,74%) vorig boekjaar. Buiten het effect van de verandering in de reële waarde van de gebouwen, gaat het operationeel resultaat met + 5,7% naar boven.

Het **financieel resultaat** voor het boekjaar 2009/2010 beloopt -26,6 miljoen €, tegen -64,3 miljoen € een jaar eerder. Deze evolutie van het financieel resultaat wordt verklaard door een veel beperktere niet-gerealiseerde waardedaling (IAS 39) van de indekkingsinstrumenten (-3,8 miljoen €, tegen -35,0 miljoen € vorig jaar), en door een vermindering van de interestkosten met 22% (-22,8 miljoen €, tegen -29,3 miljoen € vorig jaar), hoofdzakelijk door de daling van de rentevoeten.

Al deze elementen samen tonen een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van +46,7 miljoen € voor het boekjaar 2009/2010, vergeleken met een nettoresultaat (groepsaandeel) van -34,5 miljoen € voor vorig boekjaar.

---

<sup>174</sup> Punt 9.2 van Bijlage I van Verordening 809/2004.

## **14.5 Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2009<sup>175</sup>**

De geconsolideerde cijfergegevens zijn deze afgesloten op 30 september 2009, datum waarop de rekeningen voor het boekjaar 2008/2009 werden afgesloten.

### **14.5.1 Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden**

Tijdens het boekjaar werd de vastgoedperimeter vooral gewijzigd door de verwerving van Axento SA en de overdracht van de Frankrijklei.

Bovendien evolueerde het kapitaal van Befimmo naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2009.

---

<sup>175</sup> Punt 13.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## 14.5.2 Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten

### 14.5.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. (+) Huurinkomsten	119 086	109 507
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-441	-346
<b>NETTO-HUURRESULTAAT</b>	<b>118 645</b>	<b>109 161</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	11 653	14 072
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 945	21 922
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 714	-23 296
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	239	159
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>131 767</b>	<b>122 017</b>
IX. (-) Technische kosten	-14 542	-16 814
X. (-) Commerciële kosten	-581	-1 138
XI. (-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 361	-1 028
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 157	-970
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-24	-7
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-17 666</b>	<b>-19 957</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>114 101</b>	<b>102 060</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 841	-11 888
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 874	1 255
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>106 134</b>	<b>91 427</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	213	8 801
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-74 982	-6 316
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>31 364</b>	<b>93 913</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 032	19 545
XX. (-) Interestkosten	-30 010	-40 239
XXI. (-) Andere financiële kosten	-39 304	-10 655
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-64 282</b>	<b>-31 349</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-32 918</b>	<b>62 563</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	-461	-646
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-461</b>	<b>-646</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-33 379</b>	<b>61 918</b>
RESULTAAT GROEPSAANDEEL	-34 499	58 170
MINDERHEIDSBELANGEN	1 120	3 748
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-2,45</b>	<b>4,45</b>



14.5.2.2 *Geconsolideerde balans (in duizenden €)*

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.09</b>	<b>30.09.08</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 939 688</b>	<b>1 927 934</b>
A. Goodwill	15 890	15 977
C. Vastgoedbeleggingen	1 918 317	1 877 636
E. Andere materiële vaste activa	630	722
F. Financiële vaste activa	2 412	23 827
G. Vorderingen financiële leasing	2 439	9 772
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>49 707</b>	<b>43 817</b>
A Activa bestemd voor verkoop	4 576	8 865
B. Financiële vlottende activa	551	1 870
C. Vorderingen financiële leasing	7 326	56
D. Handelsvorderingen	23 520	22 765
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 281	3 112
F. Kas en kasequivalenten	6 096	4 556
G. Overlopende rekeningen	4 357	2 594
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 971 751</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.09</b>	<b>30.09.08</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 049 999</b>	<b>1 028 507</b>
<b>I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>988 367</b>	<b>966 809</b>
A. Kapitaal	233 985	186 919
B. Uitgiftepremies	485 340	372 952
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	247 930	385 825
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	282 429	327 655
b. Nettoresultaat van het boekjaar	-34 499	58 170
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>61 632</b>	<b>61 698</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>939 396</b>	<b>943 244</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>764 268</b>	<b>862 434</b>
B. Langlopende financiële schulden	745 414	857 016
a. Kredietinstellingen	529 068	597 651
b. Financiële leasing	-	51 705
c. Andere	216 346	207 661
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18 854	-
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	5 418
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>175 128</b>	<b>80 810</b>
A. Voorzieningen	2 422	4 758
B. Kortlopende financiële schulden	47 019	15 379
a. Kredietinstellingen	1 877	8 970
b. Financiële leasing	45 142	6 409
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	110 506	46 967
F. Overlopende rekeningen	15 181	13 706
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 971 751</b>

De jaarrekeningen werden geauditeerd door de Commissaris die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd<sup>176</sup>.

<sup>176</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

### 14.5.3 Analyse van het nettoresultaat

Het **operationeel vastgoedresultaat** klom met 11,8%, of 12,0 miljoen €, vergeleken met het boekjaar 2007/2008. Het verschil in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille bij gelijke perimeter (+8,7 miljoen €) is te verklaren door de herverhuring van de gerenoveerde gebouwen (Uitbreiding Justitie, Toren 2 van het WTC en Brederode Corner), de toename van de huurinkomsten (indexering van de huurprijzen en stijging van de huurinkomsten na de oplevering van de werken in de portefeuille van Fedimmo) en de geringere netto vastgoedkosten.

De wijziging in de vastgoedperimeter trekt de inkomsten met 3,4 miljoen € netto op, door de impact van een volledig jaar van de verwervingen en overdrachten<sup>177</sup> die in de loop van het boekjaar 2007/2008 plaatsvonden, maar ook door het effect van de verwerving van Axento SA en van de overdracht van Frankrijklei tijdens het boekjaar 2008/2009.

Dat de **algemene kosten** met zowat 2 miljoen € slonken, is hoofdzakelijk te verklaren door de lagere vergoeding van de Zaakvoerder en de lagere kosten voor de studie van beleggingsprojecten.

De **overige operationele inkomsten** belopen 1,8 miljoen €. Het betreft grotendeels niet-recurrente inkomsten, zoals de geïnde erelonen voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat, in het kader van de huurcontracten die voor Torens 2 en 3 van het WTC werden gesloten.

Het **resultaat op portefeuille** is negatief met 74,8 miljoen €, ten opzichte van een positief resultaat van 2,5 miljoen € een jaar eerder. Deze evolutie is enerzijds te verklaren door een niet-gerealiseerd negatief verschil van de reële waarde van de portefeuille (-75,0 miljoen €, of -3,74%) tegen -6,3 miljoen € in het boekjaar 2007/2008, en, anderzijds, door een gerealiseerde meerwaarde van 0,2 miljoen € op de overdracht van het gebouw Frankrijklei, tegen een gerealiseerde meerwaarde op vastgoedoverdracht van 7,5 miljoen € in het boekjaar 2007/2008.

Buiten het effect van de verandering in de reële waarde van de gebouwen, ging het **operationeel resultaat** dus met +6,1% de hoogte in.

Het **financieel resultaat** bedraagt -64,3 miljoen €, tegen -31,3 miljoen € in het boekjaar 2007/2008. Dit financieel resultaat evolueerde enerzijds door het niet-gerealiseerde waardeverschil (IAS 39) op de indekkingsinstrumenten (-26,9 miljoen €) en, anderzijds, door de niet-gerealiseerde waardevermindering van 8,1 miljoen € – van 1 oktober 2008 tot 30 juni 2009 – op het gebouw Axento, die overeenkomstig de IFRS-normen onder financiële lasten geboekt werd.

Buiten het effect van de niet-gerealiseerde elementen, komt het financieel resultaat op -29,3 miljoen €, wat 21% meer is dan in het boekjaar 2007/2008. Dit is vooral het gevolg van de lagere rentevoeten.

Uit al deze elementen vloeit een boekhoudkundig verlies van 34,5 miljoen € voort, als gevolg van de niet-gerealiseerde waardeverschillen op de gebouwen in portefeuille en op de financiële instrumenten.

## 14.6 Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2008<sup>178</sup>

De geconsolideerde cijfergegevens zijn deze afgesloten op 30 september 2008, datum waarop de rekeningen voor het boekjaar 2007/2008 werden afgesloten. De jaarrekeningen werden geauditeerd door de Commissaris die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd<sup>179</sup>. Zoals vermeld onder punt 3.2, worden deze cijfergegevens opgenomen door verwijzing (jaarlijks financieel verslag 2007/2008, bladzijden 72 tot 112).

<sup>177</sup> Verwerving van de gebouwen Vital en Meir en overdracht van Tabaksvest en Langerei, van de semi-industriële portefeuille en van de gebouwen Woluwe Garden B & D.

<sup>178</sup> Punt 19.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>179</sup> Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## 14.7 Financiële structuur

### 14.7.1 Financieringsbeleid

Befimmo beheert de kost van haar financiering proactief. Dit is immers haar voornaamste kostenrubriek die het resultaat en de EPRA earnings dus aanzienlijk beïnvloedt.

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen over zo lang mogelijke periodes beschikbaar zijn. Tegelijk streeft ze naar relatief variabele, in de hoogte beperkte rentevoeten voor een groot deel van haar schuld. Dit beleid is gestoeld op de vaststelling dat deze strategie, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, een zekere bescherming biedt tegen versturende schommelingen in de economische cyclus.

In tijden van hoogconjunctuur zullen de kosten voor de schulden zeker stijgen. Maar dit wordt in principe deels gecompenseerd door hogere operationele inkomsten (hogere bezetting van de gebouwen en een hogere inflatie), eventueel met een vertragingseffect. Omdat deze compensatie maar beperkt is, werd een indekkingsbeleid ingevoerd.

Omgekeerd zal een lagere financieringskost bij laagconjunctuur de daling van de operationele cashflows desgevallend deels ondervangen.

Op 30 september 2011 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.037 miljoen € en waarvan 839 miljoen € benut werd;
- een schuldratio van 45,06%, een LTV-ratio<sup>180</sup> van 42,51%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,79 jaar;
- een beleid van indekking tegen het renterisico dat mogelijk maakt om het effect van een plotse stijging van de korte Euriborrentevoeten te beperken, maar tegelijk ruimte laat om voordeel te halen uit de daling van diezelfde rentevoeten; dit beleid vertaalt zich door een combinatie van de aankoop van optionele (CAPS) en vaste (IRS) instrumenten.
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) bedroeg 3,36% over een periode van 12 maanden die eindigt op 30 september 2011.

Op 30 september 2011 beschikt de Vennootschap over 202,5 miljoen € aan niet-benutte lijnen, inclusief thesaurie maar exclusief het korte termijnekrediet van 50 miljoen €.

Het Ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 5 oktober 2011 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld (punt 4.2.5).

### 14.7.2 Schuldstructuur op 30 september 2011

De schuld bestaat voornamelijk uit:

- een gesyndiceerd krediet dat in 2006 gesloten werd, voor een totaalbedrag van 350 miljoen € en met een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met één jaar voor 220 miljoen € (2013) en benut ten bedrage van 300 miljoen € op 30 september 2011;
- een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 afgesloten werd voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en met een duur van 5 jaar (2008-2013). Op 30 september 2011 is deze lijn niet benut;
- een kredietlijnen voor een totaalbedrag van 150 miljoen €, die vervalt in december 2017. Op 30 september 2011 is deze lijn niet benut;
- een korte-termijn kredietlijn voor een totaalbedrag van 50 miljoen €, stilzwijgend hernieuwbaar en benut ten bedrage 10,4 miljoen € op 30 september 2011;

<sup>180</sup> *Loan-to-value*: [(financiële schulden – kaspositie)/reële waarde van de portefeuille].

- verschillende vastrentende leningen, voor een totaal restbedrag van 74,9 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige huurbijdragen (uitgezonderd indexatie) op vier gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo NV en twee gebouwen van Befimmo CommVA (de Gewogen Gemiddelde Duur bedraagt respectievelijk 8 jaar en 5 jaar op 30 september 2011);
- een vastrentende obligatie-uitgifte met een duur van 6 jaar (vervaldag: april 2017) voor een totaalbedrag van 162 miljoen €.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. Dit programma was op 30 september 2011 voor 291,5 miljoen € aangewend. Het programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

De Vennootschap ziet er op toe om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen kost, duur en diversifiëring van de financieringsbronnen altijd voorop.

In deze context schreef de Emittent in april 2011 voor 162 miljoen € een obligatielening van zes jaar uit. Dit was de eerste fase in haar herfinancieringsprogramma voor een totaal bedrag van 400 miljoen € (rekening houdend met de verwerving van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion complex) voorzien voor 2011/2012 en voor een totaal van zowat 500 miljoen € voorzien voor 2012/2013.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte in april 2011 werd besteed aan de gedeeltelijke terugbetaling van bedragen die werden opgenomen uit bevestigde kredietlijnen.

In oktober 2011 heeft de Vennootschap twee financieringen opgesteld om het deel van het gesyndiceerd krediet, die vervalt in maart 2012, te dekken (130 miljoen €).

Het betreft een vastrentende lening voor een bedrag van 44 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van de toekomstige huurbijdragen (uitgezonderd indexatie) op een gebouw van Befimmo CommVA (gewogen gemiddelde duur van 6,8 jaar) en een bilaterale kredietlijn die vervalt in maart 2017 en voor een bedrag van 100 miljoen €.

### 14.7.3 Indekking van het renterisico

Het indekkingsbeleid moet een degressief gedeelte van de schuld indekken, over een periode van 5 tot 10 jaar. De doelstellingen van de invoering van dit beleid worden regelmatig onderzocht (type van instrumenten, periode van dekking, etc.).

Alle momenteel beschikbare instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap eind september 2011 op 118,26%<sup>181</sup> per eind september 2011. Dit indekkingsratio overstijgt nu 80% tot het derde kwartaal van 2013, overstijgt 70% tot het tweede kwartaal van 2014, overstijgt 60% tot het vierde kwartaal van 2014 en overstijgt 30% tot het tweede kwartaal van 2016.

(in miljoen €)	Notioneel bedrag	Rentevoet	Gedekte periode	
<b>Twin caps</b>	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011/jan. 2012
<b>Cap</b>	100	3,50%	jan. 2012	jan. 2014/jan. 2016
<b>Cap</b>	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
<b>Cap</b>	100	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
<b>Cap</b>	20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017
<b>Floor</b>	20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017
<b>Payer's IRS</b>	200	3,7375%	maart 2007	maart 2012
<b>Payer's IRS</b>	100	3,895%	april 2008	jan. 2018
<b>Payer's IRS</b>	25	1,02%	sept. 2011	dec. 2012
<b>Payer's IRS</b>	25	1,1425%	sept. 2012	dec. 2013
<b>Payer's IRS</b>	35	2,053%	okt. 2011	okt. 2014
<b>Payer's IRS</b>	35	2,04%	sept. 2011	maart 2015
<b>Payer's IRS</b>	35	2,12%	sept. 2011	sept. 2016
<b>Payer's IRS</b>	35	2,08%	sept. 2011	sept. 2016
<b>Payer's IRS</b>	30	2,235%	okt. 2011	okt. 2016
<b>Payer's IRS</b>	35	2,2940%	okt. 2011	okt. 2017
<b>Receiver's IRS</b>	100	3,115%	april 2011	april 2017

Specifiek en naargelang de omstandigheden, maakt de Vennootschap gebruik van een meer gerichte dekking van het type *Interest Rate Swap* ("IRS") en *Forward Rate Agreement* ("FRA"), om bijvoorbeeld het renterisico dat met de jaarovergang gepaard gaat, te dekken.

<sup>181</sup> Indekkingratio: (vastrentende schuld + notioneel bedrag van de IRS et de CAP)/totale schuld.

## 14.8 Dividendbeleid<sup>182</sup>

Gegevens per aandeel	30-sept-11	30-sept-10	30-sept-09	30-sept-08
Aantal aandelen in omloop *	16 790 103	16 790 103	16 790 103	13 058 969
Gemiddeld aantal aandelen in omloop over de periode	16 790 103	16 790 103	14 060 753	13 058 969
Distributiepercentage (%)	89% ***	78%	85%	99%
Brutodividend (€)	3,94 € ****	3,90 €	3,36/1,04 €	4,55 €
Brutorendement (€)	7,02%	6,29%	6,69%	6,36%
Nettorendement (€)	3,35% ****	3,32 €	2,86/0,89 €	3,87 €
Nettocashflow (€)	-	5,00 €	5,15 €	4,58 €
EPRA earnings (€) **	4,41 €	5,05 €	-	-

\* Sinds 22 juni 2011 hebben Meirfree NV en Vitalfree NV, 100% dochterondernemingen van Befimmo, samen 637.371 bijkomende aandelen van Befimmo in handen, wat het totaal aantal bestaande aandelen op 17.427.474 brengt.

\*\* De defintie van de EPRA earnings is te vinden op de website van de European Real Estate Association ("EPRA"), [www.epra.com](http://www.epra.com).

\*\*\* Tot het boekjaar 2009/2010 werd het distributiepercentage berekend op basis van de nettocashflow (inclusief de behaalde meerwaarden). Vanaf nu wordt dit percentage berekend op basis van de EPRA earnings, zonder de behaalde meerwaarden.

\*\*\*\* Voorschot op dividend over het boekjaar 2010/2011.

Naar aanleiding van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo (beslist door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 22 juni laatstleden, en zoals eerder aangekondigd<sup>183</sup>), besliste de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder om een voorschot op het dividend over het boekjaar uit te keren. Hiermee bevestigt Befimmo het neutrale effect van de wijziging van het boekjaar voor de aandeelhouders.

Dit voorschotdividend bedraagt 3,9412 € bruto per aandeel (afgerond bedrag op 4 decimalen), ofwel 3,3500 € netto per aandeel, namelijk het exact dividendbedrag dat initieel werd vooropgesteld voor het boekjaar 2010/2011 (4 kwartalen<sup>184</sup>).

In april 2012 zal op de agenda van de gewone vergadering van aandeelhouders, die de rekeningen over het boekjaar 2010/2011 moet goedkeuren, onder andere het voorstel worden genoteerd om, in voorkomend geval, een dividendsaldo voor het boekjaar 2010/2011 uit te keren, op basis van het courant nettoresultaat van het vijfde kwartaal van genoemd boekjaar.

## 14.9 Trends<sup>185</sup>

Buiten de verwerving en overdrachten van activa die elders in het Prospectus vermeld worden, heeft Befimmo op de Datum van dit Prospectus geen weet van gebeurtenissen die de vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2010/2011 aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

<sup>182</sup> Punt 20.7 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>183</sup> Zie het persbericht van 6 mei 2011 op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>184</sup> Van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.

<sup>185</sup> Punt 8 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## 14.10 Juridische en arbitrageprocedures<sup>186</sup>

Befimmo is, als verweerster of als eiseres, verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal, en naar mening van de Vennootschap, geen belangrijke weerslag kunnen hebben voor haar, hetzij omdat de procedures betrekking hebben op relatief onaanzienlijke bedragen, hetzij omdat het risico op veroordeling zeer klein is.

## 14.11 Belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie<sup>187</sup>

Buiten de hieronder vermelde punten, zijn er sinds 30 september 2011 geen significante wijzigingen geweest in de financiële of commerciële situatie van Befimmo:

- de afsluiting van een lening met vaste rentevoet voor een bedrag van 44 miljoen € overeenkomstig de overdracht van toekomstige huurbijdragen (uitgezonderd indexatie) op een gebouw van Befimmo CommVA (punt 14.7.2 *supra*);
- de afsluiting van een bilaterale kredietlijn die vervalt in maart 2017 voor een bedrag van 100 miljoen € (punt 14.7.2 *supra*);
- de beslissing met betrekking tot de uitkering van een voorschot op dividend (punt 14.8 *supra*);
- de beslissing met betrekking tot de toekening van de mogelijkheid om te kiezen voor een voorschot op dividend in speciën of in aandelen (punt 14.13 *infra*).

## 14.12 Thesaurie en kapitalen<sup>188</sup>

Onder voorbehoud van de investeringsbeperkingen die onder punt 12.3.2 worden genoemd, is er geen enkele beperking op de benutting van de kapitalen van de Vennootschap.

## 14.13 Voorschot op dividend in speciën of in aandelen

Op 24 november 2011 nam de Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CommVA, de beslissing om het voorschot op dividend vroeger uit te betalen (coupon nr. 21) (punt 14.8 *supra*), namelijk vanaf 16 december 2011 (in de plaats van de oorspronkelijk vastgelegde datum van 22 december 2011) en de aandeelhouders de keuze te geven en het aan hun aandeel verbonden dividend om te ruilen voor nieuwe aandelen of in speciën te innen, of een combinatie van de twee betalingsmogelijkheden.

Het voorschot op dividend in de vorm van een keuzedividend in aandelen maakt het enerzijds mogelijk om de toewijding van de aandeelhouders te versterken, omdat zij zo nieuwe aandelen van de Vennootschap kunnen verwerven voor een uitgifteprijs die lager is dan het gemiddelde van de beurskoers tijdens de referentieperiode (van 11 tot 24 november 2011) en anderzijds wordt het eigen vermogen van de Vennootschap verhoogd en bijgevolg haar schuldratio verkleint.

De prijs van deze nieuwe aandelen werd vastgelegd op  $14 \times 3,3500 \text{ €} = 46,9 \text{ €}$  per aandeel, wat neerkomt op een disagio van -4,82% onder de gewogen gemiddelde koers tijdens de referentieperiode, verminderd met het voorschot op dividend van 3,9412 € bruto. Vervolgens werd bepaald dat een aantal van 14 coupons nr. 21 recht zouden geven op één (1) nieuw aandeel. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun keuze uit de drie hiervoor beschreven betalingswijzen aan hun financiële instelling mee te delen tussen 1 december 2011 tot en met 9 december 2011.

Sinds maandag 28 november 2011 noteert het Befimmo-aandeel dus ex coupon nr. 21.

<sup>186</sup> Punt 13.6 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>187</sup> Punt 13.7 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>188</sup> Punt 10.4 van Bijlage I en Bijlage XV van de Verordening 809/2004.

De betaling in speciën en/of de levering van de nieuwe aandelen wordt uitgevoerd op 16 december 2011 en deze nieuwe aandelen worden genoteerd en verhandeld vanaf maandag 19 december 2011.

Een gedetailleerde beschrijving van de modaliteiten aangaande dit voorschot op dividend in aandelen is beschikbaar in de Informatienota die gepubliceerd werd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Ter informatie werd een strikt indicatieve simulatie uitgevoerd aangaande de impact van een voorschot op keuzedividend in aandelen op verschillende kerngegevens van de Vennootschap, in functie van de participatiegraad van de aandeelhouders aan de operatie.

<b>Raming van de impact van een dividend in aandelen in functie van de participatiegraad</b>						
% participatie stock dividend	Waarde eigen vermogen (in miljoen €)	Aantal aandelen	Groei van het aantal aandelen (%)	NAV (€ per aandeel)	Schuldratio	LTV
0%	949,55	17 427 474		56,55	48,42%	45,95%
20%	960,8	17 676 438	1,43%	57,22	47,85%	45,37%
40%	972,0	17 925 402	2,86%	57,89	47,28%	44,78%
60%	972,0	18 174 366	4,29%	57,89	46,71%	44,20%
80%	994,5	18 423 330	5,71%	59,23	46,14%	43,61%
100%	1005,7	18 672 294	7,14%	59,90	45,57%	43,03%

*Bron raming: rekeningen op 30 septembre 2011*



## 15 Belangrijkste aandeelhouders

---

### 15.1 Deelnemingen die een transparantieverklaring vereisen, en aandeelhouderschap van Befimmo CommVA op de Datum van het Prospectus, zoals blijkt uit de transparantieverklaringen<sup>189</sup>

De Vennootschap heeft een statutaire drempel ingevoerd van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels met betrekking tot de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Op basis van de laatste mededelingen die de Vennootschap van hen kreeg, hebben AG Insurance en haar verbonden vennootschappen 18,1% van het totale aantal aandelen in bezit<sup>190</sup>.

Op 22 juni 2011, besliste de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders over de fusie door overname van de NV Ringcenter (zie punt 10.1 hierboven) en besliste om 637.371 nieuwe aandelen aan Meifree SA en Vitalfree SA uit te geven in ruil voor aandelen van Ringcenter. Ingevolge deze fusie, op de Datum van het Prospectus, werden de vennootschappen Meifree NV en Vitalfree NV, die aan 100% gecontroleerd worden door Befimmo, houder van respectievelijk 424.914 en 212.457 Befimmo-aandelen.

### 15.2 Stemrecht van de aandeelhouders<sup>191</sup>

Elk aandeel verleent één stem. De hoofdaandeelhouders van de Vennootschap hebben geen voorkeurstemrechten.

### 15.3 Controle uitgeoefend op Befimmo CommVA<sup>192</sup>

Befimmo CommVA wordt gecontroleerd door haar Zaakvoerder, Befimmo NV, die zelf gecontroleerd wordt door AG Real Estate Asset Management NV (we verwijzen hiervoor naar punt 11.2.1.1 *supra*).

Er dient echter op gewezen te 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 11.2.2.1 *supra* – momenteel uit acht leden bestaat, waarvan de meerderheid (zes) niet verbonden is aan de Promotor, en waarvan vijf leden onafhankelijke bestuurders zijn (te weten, zoals vermeld in punt 11.2.2.1 *supra* in de voetnoot, één in de zin van het oude artikel 524, § 4, lid 2, van het Wetboek Vennootschappen en vier in de zin van het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen);
- dat – zoals vermeld in punt 11.1.2 *supra* – het artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 van toepassing is, met name wanneer de personen die de controle uitoefenen op of een participatie hebben in de Vastgoedbevak, tegenpartij worden of enig voordeel van vermogensrechtelijke aard verkrijgen in een verrichting met de Vastgoedbevak of met een vennootschap waarop zij de controle uitoefent;

---

<sup>189</sup> Punt 18.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>190</sup> Verklaring betreffende de keten van vennootschappen die door de tussenpersoon worden gecontroleerd en waarvan de participatie daadwerkelijk wordt aangehouden: “Op 15 oktober 2008 had Fortis Insurance Belgium 99,99% van Fortis Real Estate in handen. Fortis Real Estate heeft 99,99% van Inresco in handen. Fortis Real Estate Asset Management is voor 99,99% in handen van Fortis Real Estate Management, dat zelf voor 99,99% in handen is van Fortis Real Estate”.

<sup>191</sup> Punt 18.2 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>192</sup> Punt 12.1 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

- dat Befimmo – zoals vermeld in punt 11.1.2 *supra* – vanuit een transparantiebekommernis de procedure zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen volgt op het vlak van belangenconflicten wanneer een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van Befimmo CommVA; deze preventieve regels voor belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in punt 11.1.2 *supra*;
- dat Befimmo NV het Corporate Governance Charter van Befimmo CommVA, zoals vermeld onder punt 11.1.1 *supra*, onderschrijft.

Voor het overige wordt er bij weten van Befimmo geen andere controle uitgeoefend dan deze welke volgt uit het hoger beschreven bezit van aandelen.

## 15.4 Controlewijziging<sup>193</sup>

Befimmo heeft geen weet 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 van 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 verrichting die een directe of indirecte Controlewijziging van Befimmo NV beoogt of teweegbrengt, de Promotor vooraf de FSMA informeert over de bedoelde verrichting en zich ervan zal vergewissen dat deze geen gevolg heeft voor de erkenning van de Vastgoedbevak.

Tegelijk stelt hij de Raad van Bestuur van Befimmo NV in kennis van de start van gesprekken met deze derde, diens identiteit en plannen, evenals de beoogde verrichting, 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 het bod en de voorwaarden (inclusief de aan Befimmo NV toegekende waarde en de voorwaarden van elke verbonden verrichting 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 verrichting 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 verrichting:

- bij verkoop van aandelen Befimmo NV: tegen dezelfde prijs en voorwaarden die met de derde waren overeengekomen;
- bij een andere verrichting: tegen een prijs die overeenstemt met de voormelde waarde, en in wezen 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 verrichting met een persoon die aan de Promotor verbonden is, of bij een directe of indirecte Controlewijziging van Befimmo NV die uitsluitend voortvloeit uit een directe of indirecte Controlewijziging van AG Real Estate.

In ieder geval, zowel bij een verrichting met derden als een verrichting met een aan de Promotor verbonden vennootschap:

- (i) moet voormelde clause worden aangepast opdat Befimmo CommVA vergelijkbare rechten krijgt;
- (ii) dient de cessionaris het corporate governance charter van de Vennootschap te onderschrijven;
- (iii) moet de uitstappende Promotor letten op de naleving van de punten sub (i) en (ii) en al het nodige doen om de best mogelijke overgang te garanderen.

<sup>193</sup> Punt 12.2 van Bijlage IV en punt 21.2.6 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

### 16.1 Erfpachtovereenkomsten

Van sommige gebouwen in haar portefeuille is Befimmo geen volle eigenaar, maar titularis van het residuair eigendomsrecht op het terrein of erfpacht.

We verwijzen in dit verband naar punt 12.2.4 *supra*.

### 16.2 Huurcontracten door Befimmo gesloten als verhuurder

#### 16.2.1 Belangrijkste kenmerken

De belangrijkste kenmerken van elk huurcontract (type huur, type gebruiker, enz.) aangaande de door Befimmo verhuurde gebouwen zijn vermeld in punt 12.2.11 *supra*.

Het aandeel dat elk type van huurder en elke sector op 30 september 2011 in de totale huurgelden vertegenwoordigt, is vermeld in punt 12.2.6 *supra*.

#### 16.2.2 Type-huurcontract van Befimmo CommVA

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo CommVA (hier zijn met name de gebouwen van Fedimmo NV, de gebouwen verhuurd aan de Regie der Gebouwen en punctueel bepaalde andere huurcontracten buiten beschouwing gelaten) is verhuurd volgens een type-huurcontract, met een duur van meestal minstens negen jaar en met, naargelang het geval, mogelijkheden voor eventuele 'breaks' op de driejaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzegging van minstens zes maanden vóór de vervaldag.

De huurcontracten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar, en kunnen meestal niet stilzwijgend worden verlengd.

De huurgelden zijn meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van het huurcontract, met als minimum meestal de laatste huurprijs (of, voor de huurcontracten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijs).

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen 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 werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.

Om te garanderen dat ze de verplichtingen vervullen die hen uit hoofde van het huurcontract toekomen, leveren de huurders (behalve de Belgische Staat en sommige Vertegenwoordigingen) meestal een bankwaarborg 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 dienen de huurders de ruimtes in de oorspronkelijke staat te herstellen, 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.

---

<sup>194</sup> Punt 15 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

De huurders mogen hun huurcontract niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Als Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurcontract, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

### **16.2.3 Type-huurcontract van Fedimmo NV**

Voor de gebouwen van Fedimmo NV die aan de Belgische Staat worden verhuurd, wordt een type-huurcontract gebruikt.

De huurcontracten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen, en zijn meestal voor een langere termijn gesloten. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van het contract.

De huurgelden zijn halfjaarlijks betaalbaar in de loop van dat halfjaar en kennen een jaarlijkse indexering met als minimum de initiële huurprijs.

De huurlasten zijn krachtens de bijzondere voorwaarden ten laste van de huurder; belastingen en taksen zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Twee experts – de ene benoemd door de verhuurder, 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 verhuurder verschuldigd is.

De Belgische Staat moet als huurder geen huurwaarborg leveren. Als het huurcontract wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter een huurwaarborg worden aangelegd.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de verhuurder, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuring of overdracht van het huurcontract blijven de huurder en de onderverhuurder of cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van het huurcontract verschuldigd.

Het type-huurcontract voorziet in de verbintenis vanwege de verhuurder (Fedimmo NV) om binnen de drie jaar werkzaamheden voor 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 NV heeft zich verbonden tot de uitvoering van werkzaamheden in de gebouwen die ze aan de Belgische Staat verhuurt. Daarvoor is een budget van 50 miljoen € voorzien. Voor meer informatie verwijzen we naar punt 12.3.3 *supra*.

De huurcontracten worden geregistreerd.

### **16.2.4 Aannemingscontracten**

De belangrijkste investeringen die Befimmo overweegt wat werken betreft, zijn beschreven in punt 12.3.3 *supra*.

## 16.3 Financieringscontracten

De kredietovereenkomsten en andere financieringscontracten die door Befimmo zijn gesloten, worden hieronder beschreven. Ze werden gesloten tegen voorwaarden die overeenstemmen met de marktpraktijken.

### 16.3.1 Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 30 maart 2006

Aard: *Revolving Facility Agreement*;

*Mandated Lead Arrangers*: ING België NV en Fortis Bank NV;

Bedrag: 350 miljoen €;

Agent: Fortis Bank NV;

Duur: 30 maart 2006 – 28 maart 2012, verlengd met een jaar tot 28 maart 2013 ten belope van 220 miljoen €.

### 16.3.2 Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 27 juni 2008

Aard: *Revolving Facility Agreement*;

*Mandated Lead Arrangers*: ING België NV, Fortis Bank NV en RBS (voorheen ABN Amro NV);

Bedrag: 300 miljoen €;

Duur: vijf jaar.

### 16.3.3 Bilaterale kredietlijnen

- met Dexia Bank België NV: kortetermijnvoorschot voor een bedrag van 50 miljoen €, jaarlijks stilzwijgend verlengbaar;
- met Fortis Bank NV: een *roll-over*-kredietovereenkomst voor een bedrag van 150 miljoen € tot in december 2017;
- met KBC Bank: een *roll-over*-kredietovereenkomst voor een bedrag van 100 miljoen € tot in maart 2017.

### 16.3.4 Commercial paper

- Gemeenschappelijk programma Dexia Bank België NV – Fortis Bank NV- Bank Degroof: 300 miljoen €;
- Programma KBC NV: 100 miljoen €.

### 16.3.5 Raamakkoorden voor intragroepening tussen Befimmo en haar dochterondernemingen

Befimmo en haar dochterondernemingen hebben raamakkoorden gesloten waarbij ze voor elkaar kredietlijnen openen, waarvan het gebruik eerst door beide partijen moet worden goedgekeurd. Deze akkoorden werden gesloten tegen marktvoorwaarden.

### 16.3.6 Uitgifte van Obligaties

Aard: Publieke aanbod van obligaties;

*Joint Lead Managers*: ING België NV en Dexia België NV;

Bedrag: 162 miljoen €

Duur: 29 april 2011 – 29 april 2017

## 16.4 Contracten voor de overdracht van inkomsten

Op 19 december 2003 kocht Befimmo het Poelaertgebouw, gelegen op het 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 €. De overdrachtovereenkomst voorziet in claims tegen de cedent bij laattijdige betaling door de huurder. Dit gebouw kan niet worden overgedragen zonder voorafgaand akkoord van ING België NV.

Op 20 maart 2008 heeft Fedimmo NV een gelijkaardige overeenkomst gesloten met ING België NV voor vier gebouwen in haar portefeuille, voor een bedrag van 59.820.000 €. Deze gebouwen kunnen niet worden overgedragen zonder voorafgaand akkoord van ING België NV.

Op 25 oktober 2011 heeft Befimmo de vorderingen van toekomstige vruchtgebruiksbijdragen voor het gebouw « The Pavilion », waarvan het Europees Parlement vruchtgebruiker is, overgedragen aan ING België NV, voor de prijs van 43.958.000. Dit gebouw mag niet worden overgedragen zonder voorafgaande overeenkomst met ING België NV.

## **16.5 Contracten voor indekkingsinstrumenten**

Befimmo NV heeft verschillende indekkingsinstrumenten ingevoerd om een degressief niveau van de totale schuld van de Vennootschap in te dekken, over een periode van 5 tot 10 jaar. De bedoeling hiervan is een bescherming te bieden tegen een aanzienlijke stijging van de rentevoeten boven een bepaald percentage. Op 30 september 2011 bedroeg de schuld met vlottende rente die beoogd wordt door het indekkingsbeleid 755 miljoen €.

Een tabel in punt 14.7.3 geeft alle financiële indekkingsinstrumenten weer waarover de Vennootschap op de Datum van het Prospectus beschikt.

## **16.6 Verzekeringscontracten**

Befimmo heeft volgende verzekeringspolissen gesloten:

- de belangrijkste schadeverzekeringpolissen zijn:
  - o een *All Risk* polis voor Gebouwen (die onder meer risico's dekken zoals brand, storm, waterschade, ontploffingen, terreurdaden, enz.) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde zonder grond) van ongeveer 1.862 miljoen € op 30 september 2011. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten: slijtage, ouderdom, geleidelijk verval, asbest, oorlog, opzet vanwege de verzekeringnemer, eigen gebreken, verborgen gebreken, enz. De dekking is tot bepaalde bedragen beperkt. Onbruikbaarheid van onroerende goederen - namelijk door de verzekerde als huurder geleden huurderiving vanwege de huurleegstand van gedeelten van het te huur gestelde gebouw op het moment van het schadegeval en direct veroorzaakt door een gedekt risico - is gedekt tijdens de nodige duur voor de heropbouw van het gebouw;
  - o een polis *Alle Werfrisico's*, abonnementspolis die de risico's gebonden aan de werken in de gebouwen dekt;
- verzekeringspolissen burgerlijke aansprakelijkheid gebonden aan de gebouwen (objectieve burgerlijke aansprakelijkheid, vervuiling, exploitatie na levering en/of werken, milieu);
- verzekeringspolis voor professionele burgerlijke aansprakelijkheid leidinggevendenden, bestuurders en statutaire Zaakvoerder;
- collectieve verzekeringspolissen voor arbeidsongevallen en privé-ongevallen voor het personeel.

## **16.7 Dienstencontracten**

We verwijzen naar hoofdstuk 13 *supra*.

### 17.1 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 15.4 *supra*.

Bij de goedkeuring van het corporate governance charter werd artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen toegepast. Een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijke expert, 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.

### 17.2 Transacties met vennootschappen die verbonden zijn aan de Promotor of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben

#### ***Beheerovereenkomst met AG Real Estate Property Management NV***

Befimmo heeft, tegen marktvoorwaarden, een niet-exclusief raamakkoord gesloten met AG Real Estate Property Management NV (verbonden aan haar Promotor) voor het beheer van haar onroerende activa. Dit akkoord betreft bijna alle gebouwen in de portefeuille van Befimmo (de gebouwen van Fedimmo NV niet inbegrepen); voor elk gebouw werd een specifiek akkoord gesloten tegen marktvoorwaarden. We verwijzen naar punt 13.1.1 *supra*. Voor het boekjaar dat op 30 september 2010 werd afgesloten, was Befimmo aan AG Real Estate Property Management NV een bedrag verschuldigd van 521.434 € incl. BTW (zonder rekening te houden met het bedrag dat wordt afgewenteld op de huurders).

#### ***In het boekjaar 2007/2008:***

Vestiging, door Fortis Bank NV, van een Erfpachtrecht op lange termijn ten gunste van Befimmo CommVA.

Overdracht door Fortis Bank aan vennootschappen aangeduid door Befimmo CommVA, van de ondergrond van twee gebouwen, respectievelijk gelegen Meir 48 en Wapper te Antwerpen en in de Vital Decosterstraat 42-44 te Leuven. Deze verrichting werd gerealiseerd tegen een totale verwervingswaarde van 94,1 miljoen €.

Verhuur van een deel van het gebouw gelegen te Leuven voor een duur van 15 jaar aan Fortis Bank NV en verhuur van het hele gebouw gelegen te Antwerpen voor een duur, respectievelijk, van 27 jaar (gebouw Meir) en 18 jaar (gebouw Wapper) aan Fortis Bank NV.

In december 2007 werd avenant nr. 12 gesloten met Alpha Credit NV, een 100% dochteronderneming van Fortis Bank NV, met betrekking tot de bijkomende verhuur van een archiefruimte van ongeveer 100 m<sup>2</sup> op verdieping -2 van het Central Gate gebouw in Brussel (precaire huur, jaarlijkse huur van ongeveer 10.000 €).

---

<sup>195</sup> Punt 19 van Bijlage I en punt 10.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

Met voorbehoud van de verrichting die op 26 juni 2008 werd overeengekomen met Fortis Bank NV en onderworpen werd aan artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen, gaat het om gebruikelijke verrichtingen die, onder de voorwaarden en tegen de waarborgen die op de markt gewoonlijk gelden voor gelijkaardige verrichtingen, werden overeengekomen, zodat de artikelen 523 en 524 van het Wetboek Vennootschappen niet van toepassing zijn.

***In het boekjaar 2008/2009:***

Kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal door middel van een openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen met naleving van het voorkeurrecht tot inschrijving.

Op 11 mei 2009 heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder besloten om, voor zover nodig, de geplande verrichting van de kapitaalverhoging aan het oordeel van een comité van drie onafhankelijke bestuurders voor te leggen en dit comité te verzoeken zich door een onafhankelijke expert te laten bijstaan, daar enerzijds deze kapitaalverhoging immers in het kader van het toegestane kapitaal zou worden uitgevoerd, en anderzijds een van de rechthebbenden van het voorkeurrecht tot inschrijving, in zijn hoedanigheid van bestaande aandeelhouder, Fortis Insurance Belgium (en de aan haar verbonden ondernemingen) zou zijn.

***In het boekjaar 2009/2010:***

In de loop van het boekjaar 2009/2010 vond geen enkele verrichting plaats met vennootschappen verbonden aan de Promotor of aan vennootschappen met een indirect aandeelhouderschap.

***In het lopende boekjaar:***

Op de Datum van het Prospectus vond, naast het bilaterale krediet aangegaan met Fortis Bank NV voor 150 miljoen €, geen enkele verrichting plaats met vennootschappen verbonden aan de Promotor of aan vennootschappen die een indirect aandeelhouderschap hebben.

### **17.3 Verrichtingen met vennootschappen verbonden aan bestuurders**

De voorbije drie boekjaren werden er geen verrichtingen aangegaan met vennootschappen verbonden aan bestuurders.

### **17.4 Verrichtingen met Fedimmo NV**

De voorbije drie boekjaren werden er geen verrichtingen aangegaan met Fedimmo NV.



## 18 Informatie in het Prospectus afkomstig van derden<sup>196</sup>

---

De Vennootschap bevestigt dat de informatie die afkomstig is van de verslagen van de vastgoedexperten Winssinger & Vennoten en Jones Lang LaSalle evenals van de Commissaris, getrouw werd 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 en Jones Lang LaSalle hebben ingestemd met de opname van hun waarderingsmethodes en hun vastgoedexpertiseverslag in het Prospectus (*supra*, punten 12.2.3.2.1 en 12.2.3.2.2).

De Commissaris stemde ermee in dat zijn verslagen van 9 november 2011 en van 20 mei 2011 betreffende het beperkte nazicht van de kwartaalstaten afgesloten op 30 september 2011 en de halfjaarrekeningen afgesloten op 31 maart 2011, evenals zijn rapport 12 november 2010 over de rekeningen afgesloten op 30 september 2010 werd opgenomen in dit Prospectus (Bijlage 1).

---

<sup>196</sup> Punt 16 van Bijlage IV en punt 7.3 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

## 19 Documenten beschikbaar voor het publiek<sup>197</sup>

---

De volgende documenten zijn beschikbaar op de website [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be):

- De jaar- en halfjaarverslagen van Befimmo CommVA van de voorbije drie boekjaren;
- De gecoördineerde statuten van Befimmo CommVA en de statuten van Fedimmo NV;
- Het Prospectus van 2 december 2011 betreffende het Aanbod;
- Het corporate governance charter van Befimmo CommVA;
- De Ethische code van Befimmo CommVA;
- De interne reglementen van de raad van bestuur van Befimmo NV en van haar comités;
- Het charter van het college van toezicht op het dagelijks bestuur van Befimmo CommVA;
- De financiële adviezen over Befimmo CommVA, gepubliceerd tijdens de voorbije drie boekjaren.

Verder:

- kunnen de oprichtingsakte en de statuten van Befimmo CommVA geraadpleegd worden bij de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de hoofdzetel van de Vennootschap;
- kunnen de oprichtingsakte en de statuten van Fedimmo NV bij de griffie van de handelsrechtbank van Brussel worden geraadpleegd;
- kunnen de verslagen van de Commissaris over de historische financiële informatie geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap;
- kunnen de verslagen van de vastgoedexperten over 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.

---

<sup>197</sup> Punt 17 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

## BIJLAGE 1

1. Deze bijlage bevat het Verslag van de Commissaris over de kwartaalrekeningen afgesloten op 30 september 2011.

### Befimmo Comm.VA

#### **Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse cijfers voor de twaalf maanden eindigend op 30 september 2011**

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans en verkorte winst- en verliesrekening (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van Befimmo Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de twaalf maanden eindigend op 30 september 2011. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding 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 Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de twaalf maanden eindigend op 30 september 2011 niet is opgesteld overeenkomstig de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

9 november 2011

**De Commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

2. Deze bijlage bevat pagina 41 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 van Befimmo CommVA, "Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde halfjaarcijfers voor het semester 2010/2011 afgesloten op 31 maart 2011".

**Verslag van het beperkte nazicht van de  
geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes  
maanden eindigend op 31 maart 2011**

**DELOITTE**  
Bedrijfsrevisoren  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem  
België

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 8 (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 2011. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de 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 Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2011 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 20 mei 2011

#### **De commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door

---

Rik Neckebroeck

---

Kathleen De Brabander

3. Deze bijlage bevat de pagina's 151 tot 152 van het Financieel Jaarverslag 2010 van Befimmo CommVA, "Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekeningen van het boekjaar 2009/2010 afgesloten op 30 september 2010".

Verslag van de commissaris  
over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2010  
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

DELOITTE  
Bedrijfsrevisoren  
Lange Lozanastraat 270  
B-2018 Antwerpen  
Belgium

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

### **Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 30 september 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 1.985.075 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 46.659 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven

omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 30 september 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### **Bijkomende vermelding**

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen :

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep 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 onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 12 november 2010

**De commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Jurgen Kesselaers

Frank Verhaegen