



Commanditaire vennootschap op aandelen, openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast
Kapitaal naar Belgisch recht, gevestigd te Waversesteenweg 1945, 1160 Oudergem (België).
Ondernemingsnummer 0.455.835.167, RPR Brussel
(de "Emittent")

OPENBAAR BOD TOT INSCHRIJVING IN BELGIË VAN OBLIGATIES UITGEGEVEN IN HET KADER VAN
EEN OBLIGATIELENING VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN MINIMUM 150.000.000 €

4,50% met vervaldag op 29 april 2017

Inschrijvingsperiode: van 4 april 2011 om 9 uur tot 26 april 2011 om 16 uur (inbegrepen)

Uitgifteprijs: 101,746%

Actuarieel brutorendement: 4,165%

Uitgiftedatum: 29 april 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* »



1	Algemene informatie	8
1.1	Documenten opgenomen door middel van verwijzing	8
1.2	Goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.....	8
1.3	Verantwoordelijke personen	9
1.4	Voorafgaande waarschuwing	9
1.5	Commissaris	10
1.6	Afrondingen van financiële informatie en cijfergegevens.....	11
1.7	Informatie over de markt, marktaandelen, rangschikkingen en andere informatie.....	11
1.8	Geconsolideerde portefeuille	11
1.9	Taal.....	11
1.10	Afwezigheid van verklaringen.....	12
1.11	Terbeschikkingstelling van het Prospectus.....	12
1.12	Beperkingen met betrekking tot het Bod en de verspreiding van het Prospectus	12
2	Samenvatting van het Prospectus	15
2.1	Informatie over de Emittent	15
2.1.1	Geschiedenis en evolutie van Befimmo CommVA	15
2.1.2	Activiteiten van Befimmo	15
2.1.3	Algemene inlichtingen	16
2.1.4	Aandeelhouderstructuur	17
2.1.5	Rating.....	17
2.1.6	Geselecteerde financiële informatie	18
2.2	Kerngegevens van het Bod	21
2.2.1	Achtergrond van het Bod.....	21
2.2.2	Indicatieve kalender van het bod	21
2.3	Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren.....	22
2.3.1	Belangrijkste risico's verbonden aan de Emittent en aan zijn activiteiten.....	22
2.3.2	Belangrijkste financiële risico's.....	23
2.3.3	Belangrijkste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties.....	24
3	Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus	26
4	Risicofactoren	31
4.1	Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten	31
4.1.1	Huurmarktrisico	31
4.1.2	Economisch risico	31
4.1.3	Risico's in verband met de huurders	31
4.1.4	Risico inzake de reële waarde van de gebouwen.....	32
4.1.5	Risico op schadegeval	32
4.1.6	Risico op waardevermindering van de gebouwen	33
4.1.7	Risico's in verband met de uitvoering van grote werken	33
4.1.8	Inflatie- en deflatierisico's	33
4.1.9	Risico's in verband met de medecontractanten.....	33
4.1.10	Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen.....	34
4.1.11	Specifieke risico's bij transacties buiten België	34
4.1.12	Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu.....	34
4.1.13	Risico's in verband met het verloop van het personeel	34
4.1.14	Risico's van een rechtszaak	34
4.2	Belangrijkste financiële risico's.....	35
4.2.1	Risico's in verband met de financieringskosten	35
4.2.2	Risico's verbonden aan de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.....	36
4.2.3	Liquiditeitsrisico's	36
4.2.4	Risico's verbonden aan de bancaire tegenpartijen	36

4.2.5	Risico's met betrekking tot de <i>covenants</i> bij de financieringscontracten.....	37
4.2.6	Wisselkoersrisico	37
4.2.7	Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak	37
4.3	Belangrijkste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties	37
4.3.1	Risico op renteschommelingen	37
4.3.2	Risico verbonden aan de marktwaarde van de Obligaties	37
4.3.3	Liquiditeitsrisico.....	38
4.3.4	Risico verbonden aan de vervroegde terugbetaling.....	38
4.3.5	Risico verbonden aan de schuldratio.....	38
4.3.6	Risico op obligaties zonder waarborg.....	38
4.3.7	Risico's verbonden aan de Belgische wet op de insolventie	39
4.3.8	Risico's verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders.....	39
4.3.9	Risico verbonden aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties.....	39
4.3.10	Risico verbonden aan de afwezigheid van goedkeuring van de clause van Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent.....	39
5	Wettelijke controleurs van de rekeningen.....	40
5.1	Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van Befimmo CommVA	40
5.2	Verantwoordelijke voor de controle van de rekeningen van de dochterondernemingen van Befimmo CommVA	40
6	Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot verhandeling zullen worden toegelaten	41
6.1	Type en categorieën van Obligaties – Identificatie.....	41
6.2	Wetgeving en bevoegde rechtbanken	41
6.3	Vorm	41
6.4	Munteenheid	41
6.5	Rangorde.....	41
6.6	Negatieve zekerheid	42
6.7	Fiscale compensatie	42
6.8	Wanprestatie (" <i>Events of Default</i> ")	43
6.9	Vervroegde opeisbaarheid.....	44
6.10	Rechten	44
6.11	Nominale rente	44
6.12	Aanpassing van de nominale rente – Rating Downgrade en Controlewijziging	45
6.12.1	Principe	45
6.12.2	Regels van toepassing in geval van afwezigheid van goedkeuring van de clause betreffende de Controlewijziging.....	46
6.12.3	Notificatieverplichting in hoofde van de Emittent	46
6.12.4	Terugkeer naar de Initiële Rentevoet.....	46
6.12.5	Definities.....	46
6.13	Betalingen	47
6.14	Vervaldag – Terugbetaling	47
6.14.1	Terugbetaling op de vervaldag	47
6.14.2	Terugkoop en annulatie.....	48
6.14.3	Vervroegde aflossing om fiscale redenen	48
6.15	Rendement.....	48
6.16	Berichten aan de Obligatiehouders	48
6.17	Vertegenwoordiging	49
6.18	Machtiging	50
6.19	Uitgiftedatum.....	50
6.20	Beperkingen	50
7	Fiscaal stelsel van de Obligaties	51

7.1	Fiscaal stelsel van toepassing in België.....	51
7.2	Belgische roerende voorheffing.....	51
7.3	Belgische inkomensbelasting	52
7.3.1	Natuurlijke personen inwoners van België.....	52
7.3.2	Vennootschappen gevestigd in België.....	53
7.3.3	Belgische rechtspersonen.....	53
7.3.4	Organismen voor de Financiering van Pensioenen	53
7.3.5	Niet-inwoners van België.....	54
7.3.6	Europese Spaarrichtlijn.....	54
7.3.7	Taks op beursverrichtingen	55
8	Informatie betreffende het bod	56
8.1	Inschrijvingsperiode - Procedure	56
8.2	Voorwaarden van het Bod	57
8.3	Vaststelling van de Uitgifteprijs van de Obligaties	57
8.4	Nominaal bedrag van de lening	58
8.5	Betalingsdatum en modaliteiten	58
8.6	Bepalingen met betrekking tot het settlement	58
8.7	Plaatsing.....	59
8.7.1	Coördinator van het Bod	59
8.7.2	Vaste overname.....	59
8.7.3	Financiële dienst.....	59
8.7.4	Berekeningsagent	59
8.8	Kosten van de uitgifte	59
8.9	Vervroegde afsluiting – Allocatie van de Obligaties	60
8.10	Resultaten van het Bod.....	61
8.11	Kalender van het Bod.....	61
8.12	Kosten	61
8.13	Verspreiding van het Prospectus	62
8.14	Toelating tot de verhandeling en modaliteiten van de verhandeling	62
8.15	Stabilisatie.....	62
8.16	Redenen van het Bod en gebruik van de opbrengst.....	62
8.17	Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan de uitgifte/het Bod	63
9	Informatie over de Emittent	64
9.1	Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo CommVA.....	64
9.2	Identificatie van de Emittent	66
9.2.1	Naam en rechtsvorm	66
9.2.2	Statuut	66
9.2.3	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	66
9.2.4	Oprichting	67
9.2.5	Identiteit van de oprichter.....	67
9.2.6	Duur	67
9.2.7	Register van rechtspersonen	67
9.3	Statuut van de Emittent.....	67
9.4	Structuur en organisatie	68
9.5	Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen.....	69
9.5.1	Maatschappelijk doel.....	69
9.5.2	Regels voor de verdeling van de beleggingen	70
9.6	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	71
9.6.1	Kapitaal en aandelen	71
9.6.2	Toegestaan kapitaal.....	71
9.6.3	Eigen aandelen	71

9.7	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het huishoudelijk reglement	72
9.7.1	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen	72
9.7.2	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen.....	73
9.7.3	Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van aandeelhouders te wijzigen	73
9.7.4	Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van de algemene vergadering.....	73
9.7.5	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen.....	74
9.7.6	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	74
9.8	Participaties	75
9.8.1	Fedimmo NV	75
9.8.2	Axento SA.....	75
9.8.3	Meirfree NV en Vitalfree NV.....	75
9.8.4	Ringcenter NV.....	75
10	Bestuurs-, leidinggevende en toezichtsorganen, algemene leiding en werking	76
10.1	Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik.....	76
10.1.1	Corporate governance	76
10.1.2	Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten	76
10.1.3	Regels aangaande marktmisbruik.....	79
10.2	Organen, comités en bedrijfsleiders.....	80
10.2.1	Beherend vennoot en Zaakvoerder.....	80
10.2.2	Raad van bestuur van de Zaakvoerder	82
10.2.3	Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV en vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV in Befimmo CommVA	90
10.2.4	Comités en college.....	90
10.2.5	Effectieve bedrijfsleiders	92
10.2.6	Remuneratieverslag voor het boekjaar 2009/2010	93
10.2.7	Verslag over de interne controle en de systemen van risicobeheer.....	96
10.2.8	Afwezigheid van belangenconflicten en bijzondere regelingen.....	98
10.3	Specifieke informatie met betrekking tot de participaties.....	98
10.3.1	Fedimmo NV	98
10.3.2	Meirfree NV	99
10.3.3	Vitalfree NV.....	99
10.3.4	Axento SA.....	99
10.3.5	Ringcenter NV.....	99
10.4	Afwezigheid van overeenkomsten.....	99
10.5	Participaties en stock options	100
11	Activiteiten, vastgoedportefeuille en beleggingsstrategie	101
11.1	Beschrijving van de activiteiten	101
11.1.1	Belangrijkste activiteiten	101
11.1.2	Belangrijkste markten.....	101
11.1.3	Type van vastgoed	107
11.2	Beschrijving van de vastgoedportefeuille (situatie op 30 september 2010).....	108
11.2.1	Geconsolideerde portefeuille : bezettingsgraad	108
11.2.2	Evolutie in het rendement van de geconsolideerde portefeuille.....	109
11.2.3	Waardering	109
11.2.4	Rechten en lasten	119
11.2.5	Geografische spreiding (situatie op 30 september 2010)	120
11.2.6	Huurders (situatie op 30 september 2010)	121
11.2.7	Gemiddelde gewogen duur van de huurcontracten	122

11.2.8	Duur van de huurcontracten (situatie op 30 september 2010)	123
11.2.9	Omslagpercentage (situatie op 30 september 2010).....	123
11.2.10	Percentage van de verzekerde huurinkomsten volgens de resterende duur van de huurcontracten in de geconsolideerde portefeuille (op basis van de lopende en ondertekende toekomstige contracten) (in %).....	124
11.2.11	Gebouwen in de portefeuille van Befimmo op 30 september 2010: overzicht per gebouw	125
11.3	Beleggingsstrategie	129
11.3.1	Beleggingsdoel en -beleid.....	129
11.3.2	Beperkingen bij beleggingen	131
11.3.3	Belangrijkste beleggingen gerealiseerd sinds 30 september 2010	131
11.3.4	Belangrijkste desinvesteringen sinds 30 september 2010	133
12	Diensten.....	135
12.1	Dienstenleveranciers	135
12.1.1	Beheeropdracht van AG Real Estate Property Mangement NV	135
12.1.2	Vastgoedexperten	135
12.2	Beheerders van en raadgevers in beleggingen.....	136
13	Financiële informatie, resultaten, kapitaal en kaspositie.....	137
13.1	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2010	137
13.1.1	Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden.....	137
13.1.2	Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten.....	138
13.1.3	Analyse van het nettoresultaat	140
13.2	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2009	141
13.2.1	Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap beïnvloeden.....	141
13.2.2	Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten.....	142
13.2.3	Analyse van het nettoresultaat	144
13.3	Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2008	145
13.4	Financiële structuur	145
13.4.1	Financieringsbeleid.....	145
13.4.2	Schuldstructuur op 30 september 2010	146
13.4.3	Indekking van het renterisico	147
13.5	Dividendbeleid	148
13.6	Trends	148
13.7	Juridische procedures	148
13.8	Belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie	148
13.9	Kaspositie en kapitaal	149
14	Belangrijkste aandeelhouders.....	150
14.1	Deelnemingen die een transparantieverklaring vereisen, en aandeelhouderschap van Befimmo CommVA op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit de transparantieverklaringen... 150	
14.2	Stemrecht van de aandeelhouders.....	150
14.3	Controle uitgeoefend op Befimmo CommVA.....	150
14.4	Controlewijziging	151
15	Belangrijke contracten.....	152
15.1	Erfpachtovereenkomsten	152
15.2	Huurcontracten door Befimmo gesloten als verhuurder	152
15.2.1	Belangrijkste kenmerken	152
15.2.2	Type-huurcontract van Befimmo CommVA.....	152
15.2.3	Type-huurcontract van Fedimmo NV	153
15.2.4	Aannemingscontracten.....	154
15.3	Financieringscontracten.....	154
15.3.1	Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 30 maart 2006	154
15.3.2	Overeenkomst voor gesyndiceerd krediet van 27 juni 2008.....	154

15.3.3	Bilaterale kredietlijnen	154
15.3.4	<i>Commercial paper</i>	154
15.3.5	Raamakkoorden voor intragroepening tussen Befimmo en haar dochterondernemingen	154
15.4	Schuldoverdrachtcontracten van 13 mei 2004 en van 20 maart 2008.....	154
15.5	Contracten voor indekkingsinstrumenten	155
15.6	Verzekeringscontracten	155
15.7	Dienstencontracten	156
16	Transacties met verbonden partijen.....	157
16.1	Transacties met de Promotor	157
16.2	Transacties met vennootschappen die verbonden zijn aan de Promotor of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben.....	157
16.3	Verrichtingen met vennootschappen verbonden aan bestuurders	158
16.4	Verrichtingen met Fedimmo NV	158
17	Informatie in het Prospectus afkomstig van derden.....	159
18	Documenten beschikbaar voor het publiek	160

1 Algemene informatie

1.1 Documenten opgenomen door middel van verwijzing¹

De uittreksels uit 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.

Jaarlijks financieel verslag 2009/2010

Beheerverslag	pagina's 15 tot 100
Financiële staten	pagina's 101 tot 158
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 38 tot 39
Verslag van de Commissaris	pagina's 151 tot 152

Jaarlijks financieel verslag 2008/2009

Beheerverslag	pagina's 5 tot 84
Financiële staten	pagina's 85 tot 139
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 28 tot 29
Verslag van de Commissaris	pagina's 135 tot 136

Jaarlijks financieel verslag 2007/2008

Beheerverslag	pagina's 4 tot 71
Financiële staten	pagina's 72 tot 112
Verslag van de vastgoedexpert	pagina's 24 tot 25
Verslag van de Commissaris	pagina's 108 tot 109

Persberichten

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)

1.2 Goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen²

Dit prospectus (het "**Prospectus**"), opgemaakt in het Frans, werd door de Commissie voor het Bank-Financie- en Assurantiewezen (de "**CBFA/FSMA**") goedgekeurd op 28 maart 2011 overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de

¹ Artikel 28 van de Verordening.

² Vanaf 1 april 2011 krijgt de CBFA de nieuwe benaming FSMA, of Financial Services and Markets Authority.

toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de **“Wet van 16 juni 2006”**). Deze goedkeuring houdt geen beoordeling door de CBFA/FSMA in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent.

1.3 Verantwoordelijke personen³

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”** of **“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 draagwijdte⁴ ervan kunnen wijzigen.

Niemand is gemachtigd om gegevens te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen en dergelijke informatie of verklaringen mogen in geen geval beschouwd worden als toegestaan door de Emittent. 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.

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 zijn⁵.

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, certificeert Winssinger & Vennoten, vastgoedexpert, dat alle informatie in hoofdstuk 11, punten 11.2.3.2.1 en 11.2.3.3.1 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 hoofdstuk 11, punten 11.2.3.2.2 en 11.2.3.3.2 met de werkelijkheid overeenstemt en geen weglatingen bevat die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen.

1.4 Voorafgaande waarschuwing

De potentiële beleggers wordt verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Emittent en de voorwaarden van het Bod en de eraan verbonden kansen en risico's. De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden geïnterpreteerd als een beleggingsadvies of een juridisch advies of een fiscaal advies voor potentiële beleggers.

³ Punt 1.1 van Bijlage IV van de Verordening en punt 1 van Bijlage V van de Verordening.

⁴ Punt 1.2 van Bijlage IV van de Verordening en punt 1 van Bijlage V van de Verordening.

⁵ Punt 7.4 van Bijlage V van de Verordening.

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 inschattingen van het management van de Emittent over toekomstige rendementen die de Emittent en de markt waarop de Emittent actief is, verwachten. Bepaalde inschattingen kunnen worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: “geloven”, “voorzien”, “verwachten”, “beschouwen”, “bedoelen”, “de intentie hebben”, “rekening houden met”, “plannen”, “zoeken”, “veronderstellen”, “kunnen” en “doorgaan”, en andere soortgelijke uitdrukkingen of gebruik van werkwoorden in de toekomstige tijd. Het omvat alle elementen die geen historische feiten zijn.

Dergelijke 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. Reële gebeurtenissen kunnen afhangen van factoren waarover de Emittent geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt versterkt in de actuele 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 inschattingen werden beschreven of gesuggereerd.

Gelet op deze onzekerheden wordt de potentiële beleggers verzocht zich niet uitsluitend te baseren op de toekomstgerichte verklaringen. De 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 en die eveneens de toekomstige evolutie van de prestaties van de Emittent kunnen beïnvloeden, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 “**Risicofactoren**” van het Prospectus.

In sectie 8.9 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 de orders bij overinschrijving proportioneel kunnen verminderd worden.

1.5 Commissaris

De geconsolideerde rekeningen van 30 september 2010 van de Emittent, opgesteld volgens de IFRS-normen zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie, hebben het voorwerp uitgemaakt van een audit door de Commissaris van de Emittent.

Zijn rapport is als Bijlage 1 toegevoegd.

1.6 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.

1.7 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 *Joint Lead Managers* en hun respectieve 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.

1.8 Geconsolideerde portefeuille

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille van de Emittent op 30 september 2010, d.w.z. met inbegrip van Fedimmo NV, Axento SA, Meirfree NV en Vitalfree NV. Behoudens andersluidende vermelding houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens rekening met deze geconsolideerde portefeuille.

Ter informatie, op 21 februari 2011 verwierf Befimmo de aandelen van Ringcenter NV, eigenaar van het complex « The Pavilion », volgens de modaliteiten uiteengezet onder punt 9.8.4⁶. De waarde van het hele complex werd op 78 miljoen € geschat, wat aansluit op de beleggingswaarde die één van de onafhankelijke vastgoedexperts van de Emittent bepaalde. Aangezien deze verwerving plaatsvond na het afsluiten van het boekjaar 2009/2010, na 30 september 2010 dus, werd deze niet in de cijfers, de grafieken of in andere gegevens van de geconsolideerde portefeuille opgenomen.

1.9 Taal

Het Prospectus is ook in het Frans beschikbaar. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling en de controle van de coherentie tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus. In geval

⁶ Voor meer informatie verwijzen we naar ons persbericht van 27 januari 2011 dat geraadpleegd kan worden op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

van tegenstrijdigheden tussen de verschillende versies van het Prospectus zal de Franse versie primeren.

1.10 Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Bod 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 *Joint Lead 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 dit Prospectus en de uitvoering van het Bod een belangrijk nieuw feit optreden dat de beoordeling van het Bod 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 CBFA/FSMA moeten worden goedgekeurd en volgens dezelfde modaliteiten als het Prospectus moeten worden bekendgemaakt.

1.11 Terbeschikkingstelling van het Prospectus

Met voorbehoud van sommige beperkingen als beschreven in hoofdstuk 1, punt 1.12 ("Beperkingen met betrekking tot het Bod en de verspreiding van het Prospectus"), zullen er vanaf 31 maart 2011 kosteloos exemplaren van de Nederlandse versie en van de Franse versie van het Prospectus ter beschikking worden gesteld. Deze kunnen in België worden opgevraagd bij ING België NV (+32 (2) 464 60 02) en bij Dexia Bank België NV (FR : +32 (2)222 12 01 en NL : +32 (2) 222 12 02).

Bovendien, en nog steeds met voorbehoud van diezelfde beperkingen, kunnen het Prospectus en elke aanvulling hieraan worden geraadpleegd op de websites van Befimmo (www.befimmo.be), van de CBFA/FSMA (www.cbfa.be) en van de *Joint Lead Managers* ([www.ing.be/Beleggen/Aandelen, Obligaties en Invest Notes](http://www.ing.be/Beleggen/Aandelen,Obligaties%20en%20Invest%20Notes) en www.dexia.be/befimmo) en dit vanaf 30 maart 2011.

1.12 Beperkingen met betrekking tot het Bod en de verspreiding van het Prospectus

Het openbaar Bod zal enkel in België plaatsvinden.

Algemene beperkingen

Het verspreiden van dit Prospectus, evenals het Bod en de inschrijving op de Obligaties als beoogd in dit Prospectus, kunnen echter in sommige landen worden beperkt door de wet- of regelgeving. 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 Bod mag enkel buiten België 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 Bod 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 bod of uitnodiging onwettig zou zijn. Elke persoon (inclusief de *trustees* en de *nominees*) die dit Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wet- en regelgeving die er geldt. Elke persoon die, om welke reden ook, dit Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in deze sectie.

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

Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Uitgezonderd in België 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 *Joint Lead 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 Bod 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 *Joint Lead Manager* heeft aangekondigd en goedgekeurd dat hij:

- (i) enkel een uitnodiging of aansporing tot beleggen (in de zin van Sectie 21 van de *Financial Services and Markets Act 2000* (« **FSMA** ») 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 FSMA niet op de Emittent van toepassing is; en
- (ii) alle toepasselijke regels van de FSMA 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 gekocht of verkocht.

De *Joint Lead 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 toeliet.

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 Bod 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'.

2 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 de meer gedetailleerde informatie van dit Prospectus, de Bijlage ervan en de documenten die werden toegevoegd door middel van verwijzing.

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.

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.

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.

2.1 Informatie over de Emittent

2.1.1 Geschiedenis en evolutie van Befimmo CommVA

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

Befimmo is sinds 29 november 1995 erkend als Vastgoedbevak.

In de loop van haar 15-jarig bestaan heeft Befimmo door diverse verwervingen, inbrengen, fusies en splitsingen een vastgoedpatrimonium opgebouwd.

2.1.2 Activiteiten van Befimmo

Befimmo is een openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap naar Belgisch recht met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak). 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 2010 omvat een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 800.000 m², 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.

Zo is de Vennootschap overwegend actief in Brussel en zijn Economisch Hinterland (waar zich ongeveer 71,8% van Befimmo's portefeuille bevindt), alsook in Vlaanderen (19,0%), in Wallonië (4,8%) en in het Groothertogdom Luxemburg (4,4%) (situatie op 30 september 2010).

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingen 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 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.

2.1.3 Algemene inlichtingen

Maatschappelijk kapitaal en geconsolideerd boekhoudkundig eigen vermogen

Per 30 september 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Befimmo 243.934.746,09 €. Het wordt vertegenwoordigd door 16.790.103 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort. Het totale geconsolideerde boekhoudkundig eigen vermogen bedraagt 1.081,9 miljoen € op 30 september 2010.

Rechtsvorm

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen (CommVA). Befimmo NV is zowel beherend vennoot als statutair Zaakvoerder.

Raad van bestuur van de Zaakvoerder, vaste vertegenwoordiger, effectieve bedrijfsleiders en Commissaris van de Vennootschap

Op datum van het Prospectus is de raad van bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van Befimmo CommVA, volgend op de algemene vergadering van Befimmo NV die heeft plaatsgevonden op 16 maart 2011 en op de vergadering van de raad van bestuur die heeft plaatsgevonden op 25 maart 2011, als volgt samengesteld: Alain Devos, Benoît De Blicq (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 Blicq.

De effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap zijn Benoît De Blicq, Chief Executive Officer, Martine Rorif, Chief Operations 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 Neckebroek en mevrouw Kathleen De Brabander,

bedrijfsrevisoren, die gezamenlijk optreden, voor een periode van drie jaar ingaand op 1 oktober 2010 (de "Commissaris").

2.1.4 Aandeelhouderstructuur⁷

De Vennootschap 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 gereglementeerde markt.

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

AANDEELHOUDERSCHAP	Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring	%
Kennisgever(s)		
AG Insurance en verbonden bedrijven	3.156.080	18,8
Free Float	13.634.023	81,2
	16.790.103	100

Befimmo heeft geen weet van het bestaan van aandeelhoudersovereenkomsten.

2.1.5 Rating⁸

De Emittent geniet de financiële rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange termijn afgeleverd door het ratingagentschap Standard & Poor's dat bevestigd werd op 10 januari 2011. De rating BBB/stabiel vooruitzicht bevindt zich in de categorie "investment grade".

Standard & Poor's is gevestigd in de Europese Unie en heeft de registratie als voorzien in Verordening (EG) 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus gevraagd.

De classificatie van de ratings kan worden geraadpleegd op de website van Standard & Poor's (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 zal niet noodzakelijk dezelfde zijn als deze van de Emittent.

⁷ Punt 18.1 van Bijlage I van de Verordening.

⁸ Punt 7.5 van Bijlage V van de Verordening.

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 4 van het Prospectus en aan alle andere factoren die de waarde van de Obligaties kunnen beïnvloeden;
- 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.

2.1.6 Geselecteerde financiële informatie⁹

De gegevens hierna zijn overgenomen van de financiële staten betreffende het boekjaar 2009/2010 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, nu opgeheven door het Koninklijk besluit van 7 december 2010, en onderworpen zijn aan de controle door de Commissaris, wiens verslag over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010 als Bijlage 1 van het Prospectus is opgenomen. Het betreft de laatste financiële informatie die gecontroleerd werd¹⁰.

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.

⁹ Punten 3.1 en 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁰ Punt 13.4 van Bijlage IV van de Verordening.

Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	30.09.10	30.09.09
I. Vaste activa	1 905 723	1 939 688
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
II. Vlottende activa	79 352	49 707
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
TOTAAL ACTIVA	1 985 075	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 081 884	1 049 999
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 017 445	988 367
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
II. Non controlling interests	64 439	61 632
VERPLICHTINGEN	903 191	939 396
I. Langlopende verplichtingen	604 919	764 268
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
II. Kortlopende verplichtingen	298 272	175 128
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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 985 075	1 989 395

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441
NETTOHUURRESULTAAT	123 452	118 645
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
VASTGOEDRESULTAAT	129 956	131 767
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
(+/-) Vastgoedkosten	-14 258	-17 666
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	115 699	114 101
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
XVII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982
OPERATIONEEL RESULTAAT	77 814	31 364
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
(+/-) Financieel resultaat	-26 566	-64 282
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	51 249	-32 918
XXII (-) Vennootschapsbelasting	- 651	- 461
(+/-) Belastingen	- 651	- 461
NETTORESULTAAT	50 598	-33 379
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	2,78	-2,45
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	50 598	-33 379
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120

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

2.2 Kerngegevens van het Bod

2.2.1 Achtergrond van het Bod

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 schuldratio¹¹ van Befimmo bedroeg 44,1% op 30 september 2010. De LTV-ratio¹² was op die datum 40,9%

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 om bij te dragen tot het verder voldoen van de algemene financieringsbehoeften van de Vennootschap.

Deze uitgifte is gekaderd binnen de vernieuwing van de financieringen van Befimmo, namelijk een bijdrage tot de vervanging van de bilaterale lijn van 100 miljoen € die in april 2012 vervalt en van het gedeelte van het gesyndiceerd krediet 2006 (130 miljoen €) dat in maart 2012 vervalt, en kadert meer bepaald in de strategie van diversificatie van financieringsbronnen van de Vennootschap.

Het lijkt immers belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook directe financieringen aangaat bij particuliere en institutionele beleggers op de financiële markten.

Deze uitgifte beoogt eveneens het verhogen van de gemiddelde looptijd van de schuld van de Vennootschap, om haar financieringen op langere termijn veilig te stellen, wat een positieve invloed heeft op de liquiditeitsratio's (*infra*, punt 4.2.3). Op 30 september 2010 ligt de gemiddelde duur van de schuld op 2,87 jaar.

De geschatte totale kostprijs van de operatie, gebaseerd op een minimale uitgifte van 150 miljoen €, is geschat op 310.000 € en de netto-opbrengst is geschat op 149.496.500 €.

2.2.2 Indicatieve kalender van het bod

De belangrijkste fasen van het openbaar Bod tot inschrijving zijn:

30 maart 2011: publicatie van het Prospectus op de websites van de Emittent, de *Joint Lead Managers* en de *CBFA/FSMA*

4 april 2011, 9 uur: opening van de Inschrijvingsperiode

4 april 2011, 16 uur: mogelijke vervroegde afsluiting

26 april 2011, 16 uur: afsluiting van de Inschrijvingsperiode (behalve als deze al vervroegd is afgesloten)

¹¹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks.

¹² *Loan-to-value*: [(financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

Zo snel mogelijk na 26 april 2011 (of de vervroegde afsluiting): publicatie van de resultaten van het Bod, met inbegrip van de netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties

29 april 2011: betaling van de Uitgifteprijs

29 april 2011: Uitgiftedatum van de Obligaties

29 april 2011: toelating van de Obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels

2.3 Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren¹³

De beleggers wordt verzocht rekening te houden met de hieronder beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die voorkomt in dit Prospectus alvorens tot beleggen over te gaan. Deze risico's zouden immers een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Obligaties na te leven en aanleiding kunnen geven tot een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De inschrijvers 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 dit 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. Het gaat voornamelijk over het risico van de neerwaartse evolutie van de reële waarde van de gebouwen, het risico op insolventie van huurders, het risico op leegstand en het risico van de evolutie van de rentevoeten. De risico's worden hieronder uiteengezet.

2.3.1 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;
- **Economisch risico:** 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). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat als huurder vertegenwoordigt op 30 september 2010 59,1% van de totale huurinkomsten);
- **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 van de Vennootschap;
- **Risico op schadegeval:** voor de Vennootschap bestaat het risico dat ernstige schadegevallen (brand, ontploffing, enz.) haar gebouwen treffen; om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen

¹³ Punt 4 van Bijlage IV en punt 2 van Bijlage V van de Verordening.

gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 september 2010 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.763 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:** 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. 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 vergunningen niet worden verkregen of vernieuwd;
- **Risico's in verband met het verloop van het personeel:** gezien haar team (bestaande uit 40 personen op 30 september 2010) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan;
- **Risico's van een rechtszaak:** de Vennootschap is in rechtszaken verwickeld, en kan dat ook in de toekomst nog zijn.

2.3.2 Belangrijkste financiële risico's

- **Risico's in verband met de financieringskosten:** de huidige schuld van de Vennootschap berust grotendeels op leningen met vlottende rentevoeten (handelspapier en bilaterale en gesyndiceerde kredieten). 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. 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's 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's:** 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's 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's 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. Dit kan het geval zijn wanneer 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;
- **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 oorzaak voor 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.

2.3.3 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 voor 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 waarborg:** 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 6.17).
- **Risico verbonden aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties:** 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 Belgische wet op 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.

3 Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus

Aangepaste Rentevoet	De Initiële Rentevoet aangepast overeenkomstig punt 6.12 van het Prospectus
AG Real Estate	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 “asset manager” 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 0.460.912.920, 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, 9991 Weiswampach, ingeschreven in het Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg, met het nummer B110.300
Befimmo of Befimmo CommVA	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Befimmo, een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal, met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0.455.835.167, 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, Axento SA en sinds 21 februari 2011 Ringcenter NV, 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 0.444.052.241, RRP Brussel, statutair Zaakvoerder van Befimmo CommVA
Bod	Dit openbaar bod tot inschrijving in België op Obligaties in het kader van een obligatielening
CBFA/FSMA	Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, met als nieuwe naam ‘FSMA’, of Financial Services and Markets Authority vanaf 1 april 2011;

<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
Commissaris	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden
Dexia Bank België NV	Dexia Bank België NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Pachecolaan 44, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0403.201.185
Domiciliëringsagent	ING België NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24
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
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
FPIM	De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij, openbare naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel Louizalaan 54, 1050 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0.253.445.063, 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
ING België NV	ING België NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, ingeschreven in het register van rechtspersonen met nummer 0.403.200.393
Initiële Rentevoet	De initiële rentevoet, zoals bepaald onder punt 6.11 van het Prospectus
Inschrijvingsperiode	De periode die loopt van 4 april 2011 (inbegrepen) tot 26 april 2011 (inbegrepen) en waarin de Obligaties openbaar tot inschrijving zullen worden aangeboden
Interest Begindatum	29 april 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)
Joint Bookrunners	ING België NV en Dexia Bank België NV
Joint Lead Managers	ING België NV en Dexia Bank België NV
Kalender	Indicatief tijdschema voor het Bod, beschreven in punten 2.2.2 <i>supra</i> en 8.11 <i>infra</i> , dat bij onvoorziene omstandigheden op datum van het Prospectus kan worden aangepast
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 7 december 2010	Het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
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 0.899.229.788, 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 Bod

Overeenkomst van Financiële Dienstverlening	De betaalagentovereenkomst en de domiciliëringsagentovereenkomst die de Emittent en ING België NV (als « Domiciliëringsagent » of « Agent ») op 30 maart 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.
Plaatsingsovereenkomst	De Plaatsingsovereenkomst tussen de Emittent en de <i>Joint Lead Managers</i> zoals bedoeld onder punt 8.7.2 <i>infra</i>
Promotor	De persoon die een Vastgoedbevak controleert; de Promotor van Befimmo is AG Real Estate Asset Management NV (vroeger 'Bernheim Asset Management' genoemd), met maatschappelijke zetel Sint- Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel
Prospectus	Dit document, opgesteld met het oog op het Bod van de Obligaties, zoals door de CBFA/FSMA op 28 maart 2011 goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 53 van de Wet van 20 juli 2004
Rand	De kantoormarkten buiten de 19 gemeenten van Brussel, in de omgeving van de Brusselse Ring (R0)
Ringcenter NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Ringcenter, met maatschappelijke zetel Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0.461.168.979, RRP Brussel
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 0.459.667.558, RRP Brussel, aandeelhouder van categorie A van Fedimmo NV
Uitgiftedatum	Datum waarop de Obligaties worden uitgegeven, 29 april 2011
Uitgifteprijs	De prijs waartegen de Obligaties tot inschrijving zullen worden aangeboden in het kader van het Bod
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	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 0.899.063.306, 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"> - 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 - 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
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 aanbieding 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 Nationale Bank van België (NBB)
Zaakvoerder	Befimmo NV, statutair zaakvoerder van Befimmo CommVA

4 Risicofactoren¹⁴

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 hieronder beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die in dit Prospectus voorkomt alvorens tot beleggen over te gaan. Deze risico's zouden immers een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Obligaties na te leven en aanleiding kunnen geven tot een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De inschrijvers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de datum van dit Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op de datum van dit 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 activiteit worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur. Het gaat voornamelijk over het risico van de neerwaartse evolutie van de reële waarde van de gebouwen, het risico op insolventie van huurders, het risico op leegstand en het risico van de evolutie van de rentevoeten. De risico's worden hieronder uiteengezet.

4.1 Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

4.1.1 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.

4.1.2 Economisch risico

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). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat vertegenwoordigt op 30 september 2010 59,1% van de totale huurinkomsten). 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.

4.1.3 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 2010 een Gewogen Gemiddelde Duur van meer dan negen jaar. Om dit risico te verkleinen, onderhoudt de Vennootschap actief de relatie met haar klanten. Hiermee wil Befimmo maximaal vermijden dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

¹⁴ Punt 4 van Bijlage IV van de Verordening en punt 2 van Bijlage V van de Verordening.

Op 30 september 2010 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 95,5% (het marktpercentage ligt op 88,2%¹⁵). 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, 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. 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. 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, 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, de ondertekening van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar met het Europees Parlement voor het gebouw Wiertz, en 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), voor zover de vergunning verkregen wordt hebben deze strategie concreet vorm gegeven. Verder werd de strategie nog geconcretiseerd tijdens het boekjaar 2009/2010 met de onderhandeling van verlengingen van huurcontracten in de gebouwen Schuman 3 en La Plaine in Brussel, voor meerdere jaren. 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.

4.1.4 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 2010 heeft een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium een impact van 19 miljoen € op het nettoresultaat en van 0,43% op de schuldratio van de Vennootschap.

4.1.5 Risico op schadegeval

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 2010 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.763 miljoen €.

¹⁵ Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2010.

4.1.6 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 aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten 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 12.1.1) worden uitgevoerd. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "Totale Waarborg". Op 30 september 2010 is meer dan 59% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "Totale Waarborg" gedekt.

4.1.7 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 maatregelen om deze risico's te beperken (boete bij laattijdige uitvoering, maximumprijs, enz.).

4.1.8 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). 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%¹⁶ van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo verzekerd van een minimale bodem bij eventuele huurprijsverlaging (voor 48% is de bodem de basishuurprijs en voor 33% de laatst betaalde huur). De rest van de huurcontracten, namelijk 19%, voorziet niet in een bodem.

4.1.9 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.).

¹⁶ Op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

4.1.10 Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen

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

Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen neemt, 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.

4.1.11 Specifieke risico's bij transacties buiten België

De Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de buitenlandse markt en met de mogelijke contractpartijen.

4.1.12 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 of vernieuwd.

De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, 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 zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit en op de waarde van haar portefeuille.

4.1.13 Risico's in verband met het verloop van het personeel

Gezien haar team (bestaande uit 40 personen op 30 september 2010) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan.

4.1.14 Risico's 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.

4.2 Belangrijkste financiële risico's

4.2.1 Risico's in verband met de financieringskosten

De huidige schuld van de Vennootschap berust grotendeels op leningen met vlottende rentevoeten (handelspapier, bilaterale en gesyndiceerde kredieten). 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 en met een vrij beperkte indexering 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 datum van het Prospectus BBB/outlook stable 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 drie tot vijf jaar. Dit beleid dekt in principe 50% tot 75% 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 2010, een deel van de schuld, namelijk 378,8 miljoen € (48,0% van de totale schuld), gefinancierd aan vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten, IRS of IRS Callable). Voor de overige schuld, 410,1 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 2010 ligt de dekkingsratio op 98,55%. 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 om de betaling van het geraamde dividend mogelijk te maken.

Op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 30 september 2010 (buiten de impact van de indekkingsinstrumenten), wordt de blootstelling zonder dekking aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,78 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-rentetarieven op 30 september 2010, zou de impact van een verlaging van de financieringsrente met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 1,03 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 1,03 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 de 55% 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 van ongeveer 1,4 miljoen € zou meebrengen (op jaarbasis, rekening houdend met de schuldstaat op 30 september 2010). 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. Befimmo ging tijdens het boekjaar 2009/2010 de financiering aan die ze nodig had tot eind maart 2011. Bij een gelijkblijvende perimeter moeten de volgende financieringslijnen gerealiseerd worden vóór maart 2012.

4.2.2 Risico's 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 IRS-instrumenten op 30 september 2010, kan worden aangenomen dat zo de rentecurve op 30 september 2010 met 0,25% onder de curve van de referentievoeten zou liggen, de bijkomende schommeling in de reële waarde van de IRS-instrumenten -2,4 miljoen € zou bedragen. Omgekeerd zou de schommeling +2,4 miljoen € belopen. Met betrekking tot de schommeling in de reële waarde van de financiële instrumenten van het optionele type (*Cap* en *Twin cap*), zou een zelfde schommeling van 0,25% een beperkte impact hebben, gezien de instrumenten op 30 september 2010 'out of the money' zijn (dit wil zeggen dat hun rentevoeten aanzienlijk hoger liggen dan de rentevoeten van de referentiecure).

4.2.3 Liquiditeitsrisico's

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.

De Vennootschap had een schuldratio van 45,4% op 30 september 2009. Op 30 september 2010 ligt deze op 44,1%. 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 2010 hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 2,87 jaar. De eerstvolgende benodigde vernieuwingen van de financiering van de Vennootschap betreffen een kredietlijn en een deel van één van haar gesyndiceerde kredieten voor een globaal bedrag van 230 miljoen €, dat in maart en april 2012 terugbetaald moet worden.

De volgende vervaldag betreft de terugbetaling van 520 miljoen € in 2013, ten gevolge van een schuld die in het kader van twee gesyndiceerde kredieten werd aangegaan.

Op 30 september 2010 beschikt de Vennootschap over 390 miljoen € aan ongebruikte lijnen. Dit vrij hoge niveau wordt verklaard door de vervroegde vernieuwing van twee financieringslijnen die in februari en maart 2011 vervielen en terugbetaald zijn (200 miljoen €).

4.2.4 Risico's 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 heeft zakenrelaties met 13 banken:

- de belangrijkste financierende banken zijn: ING, Fortis Bank, Dexia, LB-Lux, BECM (groep CM-CIC), ABN AMRO/RBS, LLOYDS TSB. De door deze banken ter beschikking gestelde bedragen

belopen 1.079 miljoen € op het bedrag van 1.179 miljoen € aan beschikbare lijnen voor Befimmo op 30 september 2010.

- voor de indekkingsinstrumenten zijn de bancaire tegenpartijen Fortis Bank, ING, Dexia en KBC.

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 6,1 miljoen € op 30 september 2009 en 3,5 miljoen € op 30 september 2010.

4.2.5 Risico's 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. Dit kan het geval zijn wanneer verbintenissen met betrekking tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract ("*covenants*"), niet zouden worden nagekomen.

4.2.6 Wisselkoersrisico

Tot op heden belegt Befimmo uitsluitend in de eurozone en is de Vennootschap niet van plan voor haar vastgoedbeleggingen wisselkoersrisico's te nemen.

4.2.7 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 onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van de Vastgoedbevaks.

4.3 Belangrijkste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties

4.3.1 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 Obligaties aan de schommelingen van de rentevoeten vertoont een positieve correlatie met hun duur.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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 intresten te waarborgen.

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

4.3.5 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.

4.3.6 Risico op obligaties zonder waarborg

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.

4.3.7 Risico's 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.

4.3.8 Risico's verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders

De voorwaarden van de Obligaties (*infra*, punt 6.17) bevatten bepalingen over de Algemene Vergadering van Obligatiehouders. Deze bepalingen maken het mogelijk dat bepaalde meerderheden alle Obligatiehouders kunnen verbinden, zelfs diegenen die niet aan de algemene vergadering hebben deelgenomen en dus niet hebben gestemd en deze Obligatiehouders die tegen de meerderheid hebben gestemd.

4.3.9 Risico verbonden aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties

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 6.13) 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 Belgische wet op faillissementen.

4.3.10 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*, de jaarlijkse rentevoet zal verhoogd worden met 1,25% vanaf de Interestperiode volgend op de *Rating Downgrade* (*infra*, punt 6.12).

Deze clausule van Controlewijziging is echter onderworpen aan de goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent uiterlijk op 31 december 2011. 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, is ze niet van kracht.

5 Wettelijke controleurs van de rekeningen¹⁷

5.1 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 0.429.053.863, 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 heeft Deloitte 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 12 november 2010 over de geconsolideerde jaarrekeningen op 30 september 2010 (Bijlage 1) 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 voorbehoud¹⁸.

De commissaris werd, in het kader van het Bod, niet gevraagd andere informatie te controleren¹⁹.

5.2 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 0.429.053.863, 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 (Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Ringcenter NV) van Befimmo CommVA.

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.

¹⁷ Punt 2.1 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁸ Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁹ Punt 13.3.2 van Bijlage IV en punt 7.2 van Bijlage V van de Verordening.

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

6.1 Type en categorieën van Obligaties – Identificatie²⁰

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 vennootschapsrecht toekent aan obligatiehouders van een vennootschap.

De Obligaties worden geïdentificeerd onder de code BE6218292108. Het settlement gebeurt via het X/N-systeem - settlementsysteem van de Nationale Bank van België.

6.2 Wetgeving en bevoegde rechtbanken²¹

De Obligaties en het Bod van Obligaties zijn onderworpen aan het Belgische 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.

6.3 Vorm²²

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 worden ingediend. Ze zullen worden geleverd in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening.

De Rekeninghouder is ING België NV (*infra*, punt 8.6).

6.4 Munteenheid²³

De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

6.5 Rangorde²⁴

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.

²⁰ Punt 4.1 van Bijlage V van de Verordening.

²¹ Punt 4.2 van Bijlage V van de Verordening.

²² Punt 4.3 van Bijlage V van de Verordening.

²³ Punt 4.4 van Bijlage V van de Verordening.

²⁴ Punt 4.5 van Bijlage V van de Verordening.

6.6 Negatieve zekerheid²⁵

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 van de Obligaties, om haar activa niet te bezwaren met zekerheden, hypotheken of voorrechten ten voordele van Obligatiehouders of houders van andere effecten die 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 hypotheken 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, hypotheken 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.

6.7 Fiscale compensatie²⁶

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 is vereist 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 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

²⁵ Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening.

²⁶ Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening.

- (a) het enkel houden van, 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 zulke 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 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.

6.8 Wanprestatie (“*Events of Default*”)²⁷

De volgende gevallen worden beschouwd als een Wanprestatie (“*Events of Default*”):

- **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;

²⁷ Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening.

- **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 een van zijn Voornaamste Dochterondernemingen, en *acceleration* door de betrokken schuldeisers, ten belope van een gecumuleerd bedrag van 100.000.000 € op geconsolideerd vlak;
- **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 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).

6.9 Vervroegde opeisbaarheid²⁸

In geval van een Wanprestatie ("*Event of Default*") 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, en 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.

6.10 Rechten²⁹

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.

6.11 Nominale rente³⁰

De Obligaties zullen recht geven op een interest ten belope van een jaarlijkse rentevoet van 4,50% vanaf 29 april 2011 (inbegrepen) (de "**Interest Begindatum**") tot 29 april 2017 (niet inbegrepen),

²⁸ Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening

²⁹ Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening.

³⁰ Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening.

betaalbaar na vervallen termijn op 29 april van elk jaar (de “**Interest Betalingsdatum**”) en voor de eerste keer op 29 april 2012, d.w.z. 45 € 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 exact 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.

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.

6.12 Aanpassing van de nominale rente – Rating Downgrade en Controlewijziging³¹

6.12.1 Principe

De jaarlijkse rentevoet, zoals bepaald onder punt 6.11 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 clause ter goedkeuring voor te leggen op de volgende algemene vergadering van aandeelhouders uiterlijk op 31 december 2011.

Er bestaat geen enkele waarborg dat deze clause door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent zal worden goedgekeurd. Zolang deze clause niet is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, is ze niet van kracht.

³¹ Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening.

6.12.2 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 6.12.1, niet is goedgekeurd op 31 december 2011, wordt de Initiële Rentevoet automatisch verhoogd met 0,20% (onafhankelijk van elke *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die start op 29 april 2012.

6.12.3 Notificatieverplichting in hoofde van de Emittent

De Emittent zal de Domiciliëringsagent in kennis stellen van de *Rating Downgrade* en/of de Controlewijziging binnen 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, mededelen overeenkomstig punt 6.16 van het Prospectus.

6.12.4 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 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 mededelen aan de Obligatiehouders, aan het X/N-systeem, alsook aan elke effectenbeurs waarop de Obligaties op dat ogenblik genoteerd zijn, overeenkomstig punt 6.16 van het Prospectus.

6.12.5 Definities

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

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.

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, de veronderstelling dat de Zaakvoerder niet langer de enige zaakvoerder van de Emittent is. Een rechtstreekse of onrechtstreekse

controlewijziging van AG Insurance NV, moederverenootschap van AG Real Estate, zal in deze clausule niet worden beschouwd als een Controlewijziging van de Emittent.

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

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 een wijziging van de rating van de Emittent te zullen doorvoeren.

Uitgezonderde Persoon betekent AG Insurance NV en de verbonden vennootschappen.

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.

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

6.13 Betalingen³²

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.

6.14 Vervaldag – Terugbetaling³³

6.14.1 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 29 april 2017. 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.

³² Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening.

³³ Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening.

6.14.2 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.

6.14.3 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 treedt 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 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 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.

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.

6.15 Rendement³⁴

Het bruto actuariële rendement op de Uitgifteprijs voor de beleggers bedraagt 4,165% van de Nominale waarde. Dit rendement wordt berekend op 30 maart 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.

6.16 Berichten aan de Obligatiehouders

De berichten bestemd voor de Obligatiehouders zullen in België in minstens twee kranten met grote oplage worden gepubliceerd, in één Nederlandstalige krant en in één Franstalige krant (bij voorkeur "De Tijd" en "L'Echo"), evenals op de website van de Emittent (www.befimmo.be), van ING België NV (www.ing.be) en van Dexia Bank België NV (www.dexia.be/befimmo).

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.

³⁴ Punt 4.9 van Bijlage V van de Verordening.

6.17 Vertegenwoordiging³⁵

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. De 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 vergaderingen 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 6.16 *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.

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.

³⁵ Punt 4.10 van Bijlage V van de Verordening.

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.

De Emittent verbindt zich ertoe een wijziging van zijn statuten voor te stellen op de volgende algemene vergadering van zijn aandeelhouders, ten laatste op 31 december 2011, teneinde daarin de bepalingen betreffende de Algemene Vergadering van Obligatiehouders op te nemen.

6.18 Machtiging³⁶

De raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Emittent heeft de uitgifte van Obligaties goedgekeurd bij beslissing van 30 maart 2011.

6.19 Uitgiftedatum³⁷

De Obligaties zullen op 29 april 2011 worden uitgegeven.

6.20 Beperkingen³⁸

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

³⁶ Punt 4.11 van Bijlage V van de Verordening.

³⁷ Punt 4.12 van Bijlage V van de Verordening.

³⁸ Punt 4.13 van Bijlage V van de Verordening.

7.1 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 in de loop van de tijd veranderen. 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.

7.2 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 allocatie 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%. De grondslag voor de belastingheffing stemt overeen met het bruto inkomen in België (voor aftrek van de incassokosten, de bewaringskosten en andere soortgelijke kosten), maar verminderd met de eventuele belastingen geheven in het buitenland.

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 allocatie 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;

³⁹ Punt 4.14 van Bijlage V van de Verordening.

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 inkomstgevende 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.

7.3 Belgische inkomensbelasting

7.3.1 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 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.

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.

7.3.2 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 33,99% (behoudens eventuele toepassing van de verminderde tarieven van artikel 215, lid 2, W.I.B. 92). De roerende voorheffing is dus niet bevrijdend voor Belgische vennootschappen, maar is nochtans proportioneel toerekenbaar voor de periode gedurende dewelke de vennootschap de volle eigendom over de titels heeft gehad. De minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in principe aftrekbaar.

7.3.3 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.

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.

7.3.4 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 met de door het OFP verschuldigde vennootschapsbelasting en elk overschot is in principe terugbetaalbaar.

De interest die wordt toegekend of betaald aan een houder van obligaties van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen en de meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van obligaties door een Organisme voor de Financiering van Pensioenen 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.

7.3.5 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. en art. 108 KB/W.I.B.).

7.3.6 Europese 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 de 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**") en aan de belastingadministraties van Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco en San Marino (hierna gezamenlijk en individueel een "**Derde Land**") 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 of in een Derde Land (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, de Nederlandse Antillen, Aruba, 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.

7.3.7 Taks op beursverrichtingen

De opeenvolgende aan- en verkopen van Obligaties leiden tot de toepassing van een taks op beursverrichtingen, vandaag 0,07% met een maximum van 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.

Sommige beleggers die voor eigen rekening handelen, genieten een vrijstelling van de taks op beursverrichtingen en van de taks op de reporten, 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 de artikelen 126/1, 2° en 139 van het Wetboek Diverse Rechten en Taksen.

8 Informatie betreffende het bod

Krachtens de bepalingen van een overeenkomst tot plaatsing en vaste overname (de “**Plaatsingsovereenkomst**”) op datum van 30 maart 2011 zijn ING België NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Marnixlaan 24, B-1000 Brussel) en Dexia Bank België NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Pachecolaan 44, B-1000 Brussel) met de Emittent overeengekomen om, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden, de Obligaties bij derden te plaatsen met vaste overname en ten belope van een bedrag van 75.000.000 € elk en zonder vaste overname voor het saldo⁴⁰, tegen de prijs en de voorwaarden die hieronder worden uiteengezet. De Plaatsingsovereenkomst verleent de *Joint Lead Managers* de mogelijkheid hun verplichtingen onder bepaalde voorwaarden te beëindigen.

ING België NV (als “**Domiciliëringsagent**” of “**Agent**”) en de Emittent hebben op 30 maart 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 Obligaties⁴¹.

8.1 Inschrijvingsperiode - Procedure⁴²

De Obligaties worden aangeboden aan het publiek in België (het “**Bod**”) vanaf 4 april 2011 om 9 uur tot 26 april 2011 om 16 uur (Brussel), met voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De Uitgiftedatum van de Obligaties is 29 april 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 ING België NV of van Dexia Bank België NV, via het formulier dat hen ter beschikking wordt gesteld in die kantoren. Inschrijvingen kunnen ook ingediend worden via elke andere financiële tussenpersoon in België. 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 Bod (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 in België na de publicatie van de aanvulling.

Het minimale inschrijvingsbedrag⁴³ op de primaire markt bedraagt 1.000 €. Er is geen maximaal inschrijvingsbedrag.

De Obligaties zijn gedematerialiseerd en niet fysiek leverbaar⁴⁴. 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 het inhouden van een

⁴⁰ Punten 5.4.3 en 5.4.4 van Bijlage V van de Verordening.

⁴¹ Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening.

⁴² Punten 5.1.3 en 5.1.4 van Bijlage V van de Verordening.

⁴³ Punt 5.1.5 van Bijlage V van de Verordening.

⁴⁴ Punt 5.1.6 van Bijlage V van de Verordening.

bewaarrrecht 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 ING België NV en bij Dexia Bank België NV is van toepassing. De beleggers dienen zelf te informeren naar de kosten die hen kunnen worden aangerekend door andere financiële instellingen.

8.2 Voorwaarden van het Bod⁴⁵

Het Bod is onderworpen aan bepaalde voorwaarden (opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst) onderhandeld tussen de *Joint Lead 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 toestand van de Emittent, die door de *Joint Lead Managers* worden vastgesteld;
- de aanwezigheid van voor de *Joint Lead Managers* redelijk bevredigende marktomstandigheden; en
- de ontvangst van alle interne (de Emittent) en externe (de CBFA/FSMA en NYSE Euronext Brussels) goedkeuringen.

De *Joint Lead Managers* kunnen afstand doen van alle of een deel van deze voorwaarden.

Als de voorwaarden van het Bod 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 Werkdagen in België na de datum die als Uitgiftedatum werd vastgelegd. De beleggers mogen geen interesten vorderen op die bedragen.

8.3 Vaststelling van de Uitgifteprijs van de Obligaties⁴⁶

De Uitgifteprijs voor de Particuliere Beleggers wordt vastgesteld op 101,746% van de Nominale waarde van de Obligaties en omvat een verkoopsc commissie van 1,875%.

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 (*creditspread*), (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 door een belegger wordt aangekocht, zoals discretionair bepaald door de *Joint Lead Managers*.

De taksen en kosten die aan de Obligaties zijn verbonden, worden bovendien uiteengezet in het Prospectus (punten 7 en 8.8).

⁴⁵ Punt 5.1.1 van Bijlage V van de Verordening.

⁴⁶ Punt 5.3 van Bijlage V van de Verordening.

8.4 Nominaal bedrag van de lening⁴⁷

Het verwachte totale nominale bedrag van de obligatielening bedraagt minimaal 150.000.000 €, vertegenwoordigd door gedematerialiseerde effecten in coupures van 1.000 €.

Het bedrag van de uitgifte kan het verwachte minimale nominale bedrag van 150.000.000 € overschrijden, naargelang de vraag van beleggers en de beoordeling van de Emittent. Het bedrag van de uitgifte kan worden verminderd of de uitgifte kan worden geannuleerd, met name als het verwachte minimale nominale bedrag van 150.000.000 € 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 *Joint Lead Managers*.

8.5 Betalingsdatum en modaliteiten⁴⁸

De betalingsdatum van de Uitgifteprijs van de Obligaties is 29 april 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.

8.6 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 ING België NV 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 *Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer 2 (TARGET 2)-systeem*.

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

⁴⁷ Punt 5.1.2 van Bijlage V van de Verordening.

⁴⁸ Punt 5.1.6 van Bijlage V van de Verordening.

8.7 Plaatsing

8.7.1 Coördinator van het Bod⁴⁹

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

8.7.2 Vaste overname⁵⁰

De *Joint Lead Managers* zijn, overeenkomstig de bepalingen van de Plaatsingsovereenkomst, met de Emittent overeengekomen om, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden, de Obligaties bij derden te plaatsen, met vaste overname ten belope van 75.000.000 € elk en zonder vaste overname voor het saldo, tegen de prijs en de voorwaarden die hieronder worden uiteengezet. De Plaatsingsovereenkomst verleent de *Joint Lead Managers* de mogelijkheid hun verplichtingen onder bepaalde voorwaarden te beëindigen.

8.7.3 Financiële dienst⁵¹

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 ING België NV. De Obligatiehouders zijn gebonden door, en worden geacht kennis te hebben genomen van de bepalingen van de Overeenkomst van Financiële Dienstverlening die op hen van toepassing zijn.

8.7.4 Berekeningsagent

In geval van voortijdige opeisbaarheid van de Obligaties ingevolge een Wanprestatie (*supra*, punt 6.9) 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 6.16 *supra*.

8.8 Kosten van de uitgifte

Voor de plaatsing en de vaste overname toegekend door de Joint Lead Managers zal de Emittent geen commissie betalen.

De juridische, administratieve en andere kosten betreffende de uitgifte van de Obligaties zijn ten laste van de Emittent, tot een bedrag van ongeveer 310.000 €.

Bovendien dienen de Particuliere Beleggers een verkoopsc commissie van 1,875% 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

⁴⁹ Punt 5.4.1 van Bijlage V van de Verordening.

⁵⁰ Punt 5.4.3 en 5.4.4 van Bijlage V van de Verordening.

⁵¹ Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening.

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 *Joint Lead Manager*.

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 ING België NV en bij Dexia Bank België NV⁵² is van toepassing);
- taks op beursverrichtingen andere dan de initiële inschrijving: vandaag 0,07% met een maximum van 500 € per transactie en per partij (zie hoofdstuk 7 “Fiscaal stelsel van de Obligaties” van het Prospectus).

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

8.9 Vervroegde afsluiting – Allocatie van de Obligaties⁵³

De Inschrijvingsperiode wordt pas vervroegd afgesloten uiterlijk na de derde Werkdag in België vanaf de terbeschikkingstelling van het Prospectus op de websites van de Emittent en van de *Joint Lead Managers*, hetzij vanaf 4 april 2011 om 16 uur. Vervolgens kan de periode te allen tijde worden afgesloten (ook in de loop van de dag). In dat geval zal zo snel mogelijk een bericht worden gepubliceerd op de websites van de Emittent en van de *Joint Lead Managers*, waarin de datum en het tijdstip van de vervroegde afsluiting duidelijk vermeld worden.

De Particuliere Beleggers wordt verzocht te informeren naar de voorwaarden van het Bod zodra het Prospectus ter beschikking is gesteld op de websites van de Emittent en van de *Joint Lead Managers*, namelijk op 30 maart 2011.

Alle geldig ingediende inschrijvingen door Particuliere Beleggers bij de *Joint Lead Managers* vóór de vervroegde afsluiting zullen in aanmerking worden genomen bij de allocatie van de Obligaties, onder voorbehoud van een eventuele vermindering in geval van overinschrijving. De *Joint Lead Managers* hebben de bedoeling om, in de mate van het mogelijke, te opteren voor een allocatiemethode waarbij voorrang wordt gegeven aan inschrijvingen ingediend door de Particuliere Beleggers bij de *Joint Lead Managers* vóór de vervroegde afsluiting met, in voorkomend geval, een proportionele vermindering hiervan. De definitieve allocatiesleutel(s) zal of zullen afhangen van de respectieve vraag van de Particuliere Beleggers en van de gekwalificeerde beleggers bij elk van de *Joint Lead Managers*. Het is voorzien dat de allocatie zal plaatsvinden, in de mate van het mogelijke, op een 50/50-basis tussen de *Joint Lead Managers*. Hieruit volgt dat de toegepaste verminderingpercentages kunnen verschillen van *Joint Lead Manager* tot *Joint Lead Manager*, volgens het aantal inschrijvingen dat ze elk ontvangen hebben.

De *Joint Lead Managers* nemen geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de allocatiecriteria van andere financiële tussenpersonen.

⁵² Alle tarieven kunnen worden geraadpleegd op www.ing.be en www.dexia.be.

⁵³ Punten 5.1.3 en 5.2.1 van Bijlage V van de verordening.

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 toegekend⁵⁴.

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 bedragen⁵⁵.

8.10 Resultaten van het Bod⁵⁶

De resultaten van het Bod (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), ING België NV (www.ing.be) en Dexia Bank België NV (www.dexia.be).

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

8.11 Kalender van het Bod⁵⁷

De belangrijkste fasen van het Bod zijn de volgende:

30 maart 2011: publicatie van het Prospectus op de website van de Emittent, de CBFA/FSMA en de *Joint Lead Managers*, met indicatie van de Uitgifteprijs

4 april 2011, 9 uur: opening van de Inschrijvingsperiode

4 april 2011, 16 uur: mogelijke vervroegde afsluiting

26 april 2011, 16 uur: afsluiting van de Inschrijvingsperiode (behalve als deze al vervroegd is afgesloten)

Zo snel mogelijk na 26 april 2011 (of de vervroegde afsluiting): publicatie van de resultaten van het Bod, met inbegrip van de netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties

29 april 2011: betaling van de Uitgifteprijs

29 april 2011: Uitgiftedatum van de Obligaties

29 april 2011: toelating van de Obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels

8.12 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.

⁵⁴ Punt 5.2.2 van Bijlage V van de Verordening.

⁵⁵ Punt 5.1.4 van Bijlage V van de Verordening.

⁵⁶ Punt 5.1.7 van Bijlage V van de Verordening.

⁵⁷ Punten 5.1 en 5.3.1 van Bijlage V van de Verordening.

8.13 Verspreiding van het Prospectus

Het Bod is een openbaar bod in België. De beperkingen die van toepassing zijn op het Bod, worden uiteengezet onder punt 1.12 van het Prospectus.

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

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

8.14 Toelating tot de verhandeling en modaliteiten van de verhandeling⁵⁸

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

Voor zover de Emittent bekend, is geen enkel effect van dezelfde categorie als de Obligaties reeds toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De aandelen van de Emittent zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels⁵⁹.

8.15 Stabilisatie⁶⁰

Er zal geen enkele stabilisatie worden uitgevoerd op de Obligaties.

8.16 Redenen van het Bod en gebruik van de opbrengst⁶¹

De uitgifte van de Obligaties voor particulieren heeft tot doel bij te dragen aan de voorziening in de algemene financieringsbehoeften van de Vennootschap.

Deze uitgifte past in het kader van de vernieuwing van de financieringen van Befimmo, namelijk een bijdrage tot de vervanging van de bilaterale lijn van 100 miljoen € die in april 2012 vervalt, en van het gedeelte van het gesyndiceerd krediet 2006 (130 miljoen €) dat in maart 2012 vervalt, en meer in het bijzonder van de strategie tot diversificatie van de financieringsbronnen van de Vennootschap.

Het lijkt immers belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook financieringen aangaat rechtstreeks bij particuliere en institutionele beleggers.

Deze uitgifte beoogt eveneens het verhogen van de gemiddelde looptijd van de schuld van de Vennootschap, om haar financieringen op langere termijn veilig te stellen, wat een positieve invloed heeft op de liquiditeitsratio's (*supra*, punt 4.2.3). Op 30 september 2010 ligt de gemiddelde duur van de schuld op 2,87 jaar.

⁵⁸ Punt 6.1 van Bijlage V van de Verordening.

⁵⁹ Punt 6.2 van Bijlage V van de Verordening.

⁶⁰ Punt 6.3 van Bijlage V van de Verordening.

⁶¹ Punt 3.2 van Bijlage V van de Verordening.

De geraamde totale kostprijs van de verrichting, op basis van een plaatsing van minstens 150 miljoen €, wordt op 310.000 € geraamd, en de netto-opbrengst wordt op 149.496.500 € geschat.

8.17 Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan de uitgifte/het Bod⁶²

De *Joint Lead Managers* hebben met de Vennootschap een mandaatbrief gesloten met betrekking tot het Bod en zullen een Plaatsingsovereenkomst (waarvan sprake onder punt 8.7.2 *supra*) sluiten vóór de opening van het Bod.

Als *Joint Lead Manager* heeft ING België NV met de Vennootschap ook volgende overeenkomsten gesloten:

- een Overeenkomst van Financiële Dienstverlening (waarvan sprake onder punt 8 *supra*);
 - een *clearing*overeenkomst met de NBB.
- (a) ING België NV heeft:
- met de Vennootschap financieringscontracten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals vermeld onder punten 15.3 en 15.5 *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;
 - van de Vennootschap de toekomstige huurvorderingen van het Poelaertgebouw gekocht en op dezelfde wijze huurvorderingen gekocht met betrekking tot vier gebouwen van Fedimmo NV, zoals uitvoeriger beschreven onder punt 15.4 *infra*.
- (b) Dexia Bank België NV:
- heeft met de Vennootschap financieringscontracten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals vermeld onder punten 15.3 en 15.5 *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.
 - werd afgevaardigd als depositobank van Befimmo CommVA.

⁶² Punt 3.1 van Bijlage V van de Verordening.

9 Informatie over de Emittent

9.1 Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Befimmo CommVA⁶³

Befimmo hanteert sinds vijftien jaar een strategie van beleggingen in kwaliteitsvolle gebouwen op een uitgekiende 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 2010 omvat de portefeuille van Befimmo een honderdtal kantoorgebouwen, waarvan meer dan 65% op lange termijn aan openbare instellingen verhuurd is, en waarvan bijna 72% 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 overstijgen vandaag het miljard €. De reële waarde van haar portefeuille bedroeg op 30 september 2010 1.922,6 miljoen €.

De belangrijkste stappen in deze ontwikkeling kunnen als volgt samengevat⁶⁴ 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: vergunning aan Befimmo door de CBFA/FSMA als Vastgoedbevak en beursintroductie;

September 1996: in haar eerste werkingsjaar heeft Befimmo al een vastgoedportefeuille opgebouwd voor een totale oppervlakte van 90.000 m²;

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 €;

⁶³ Punt 5.1.5 van Bijlage IV van de Verordening.

⁶⁴ Een volledige historiek is te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

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 Noordbuilding bij beslissing van de algemene vergadering, groeit het patrimonium van Befimmo nog door de overname van verschillende gebouwen;

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 m² 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 m²) en handelszaken (1.600 m²) 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 13.056.969. 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 13.056.969 € 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 huurcontract 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 III en IV alsook van Toren III 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 m²); 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.

9.2 Identificatie van de Emittent

9.2.1 Naam en rechtsvorm

De Emittent wordt Befimmo⁶⁵ genoemd en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht⁶⁶.

9.2.2 Statuut⁶⁷

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.

9.2.3 Maatschappelijke zetel en verdere gegevens⁶⁸

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

⁶⁵ Punt 5.1.1 van Bijlage IV van de Verordening

⁶⁶ Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening

⁶⁷ Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening

⁶⁸ Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening.

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 – www.befimmo.be

9.2.4 Oprichting⁶⁹

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 25 juni 2009. Befimmo overweegt een buitengewone algemene vergadering van haar aandeelhouders bijeen te roepen in juni 2011 met op de agenda het in overeenstemming brengen van de statuten met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 en met de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, alsook de invoering van de bepalingen met betrekking tot de Algemene Vergadering van Obligatiehouders (zie punt 6.17 *supra*).

9.2.5 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.

9.2.6 Duur⁷⁰

Befimmo werd opgericht voor onbepaalde duur.

9.2.7 Register van rechtspersonen⁷¹

Befimmo is ingeschreven in het register van rechtspersonen van Brussel met het nummer 0.455.835.167.

9.3 Statuut van de Emittent⁷²

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 11.3.2 *infra*).

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 CBFA/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;

⁶⁹ Punt 5.1.3 van Bijlage IV van de Verordening.

⁷⁰ Punt 5.1.3 van Bijlage IV van de Verordening.

⁷¹ Punt 5.1.2 en 14.2.1 van Bijlage IV van de Verordening.

⁷² Punt 5.1.4 van Bijlage IV van de Verordening en punt 1.3 van Bijlage XV van de Verordening.

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen;
- beursgenoteerd;
- beheer exclusief in het belang van de aandeelhouders;
- een activiteit die beperkt blijft tot vastgoedbeleggingen;
- 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 marktwaarden, 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 vastgoedgeheel;
- een strikte controle op de tijdelijke en bijkomende beleggingen in liquide middelen en effecten;
- 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.

9.4 Structuur en organisatie⁷³

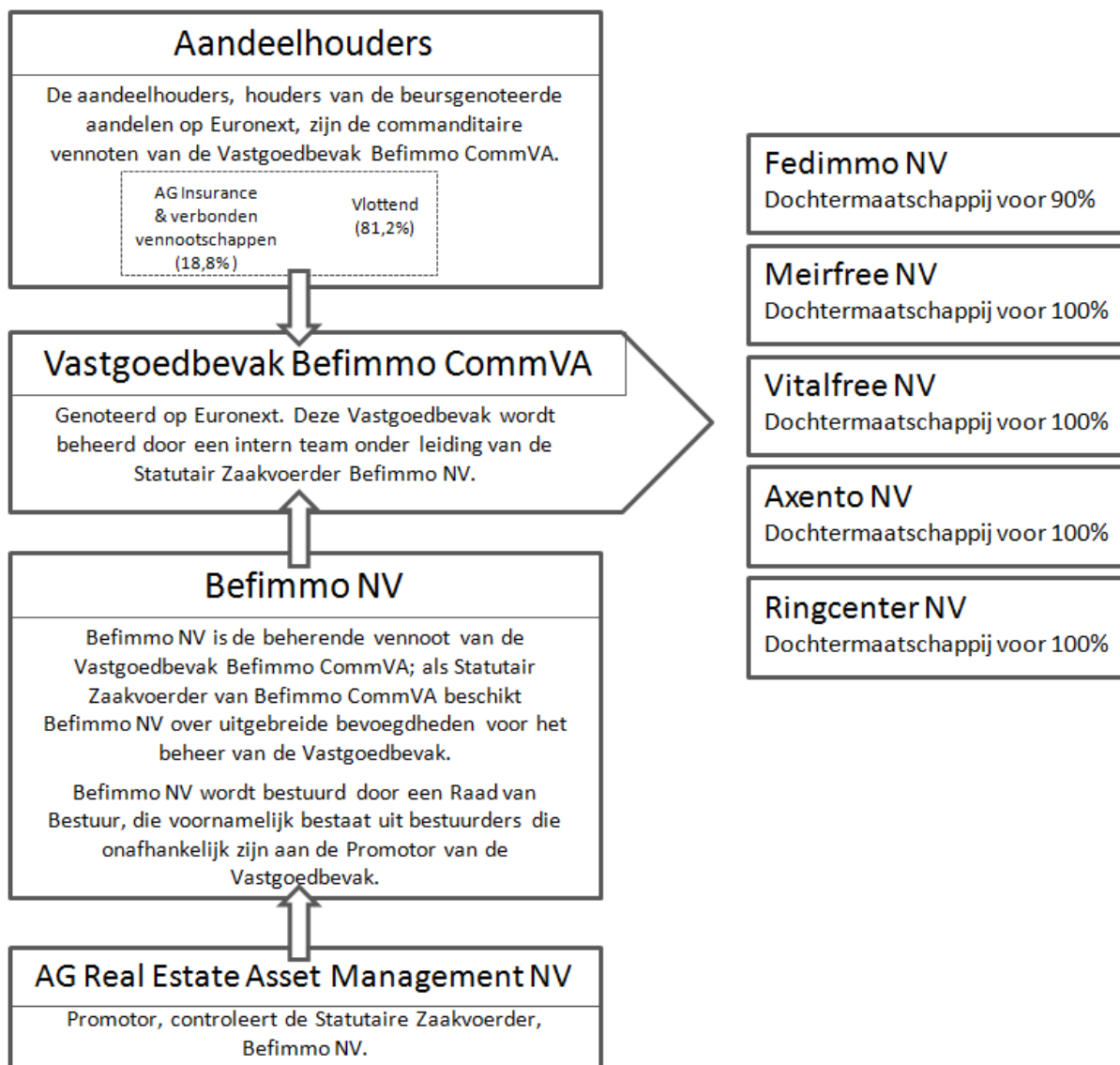
Zoals vermeld in punt 9.2.1 *supra* heeft Befimmo de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (CommVA).

Zoals elke CommVA heeft Befimmo twee categorieën van vennoten:

- de beherend vennoot 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.

De samenstelling van de raad van bestuur van Befimmo NV wordt beschreven in punt 10.2.2.1 *infra*.

⁷³ Punten 7.1 en 7.2 van Bijlage IV van de Verordening.



9.5 Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen

9.5.1 Maatschappelijk doel⁷⁴

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 met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vastgoedbevak;
- optierechten op vastgoed;

⁷⁴ Zie artikel 5 van de statuten van de Vennootschap (punt 14.2.1 van Billage IV van de Verordening).

- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst;
- 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 bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
- 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 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 mag belangen nemen, door middel van fusie of andere, in elke onderneming met een identiek doel.

Artikel 559 van het Wetboek Vennootschappen is niet van toepassing krachtens artikel 20, § 4, van de Wet van 20 juli 2004.

9.5.2 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 Europa.

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 vastgoed geheel 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 11.3.2).

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

9.6 Maatschappelijk kapitaal en aandelen

9.6.1 Kapitaal en aandelen⁷⁵

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt 243.934.746,09 €. Gedurende de vier voorgaande boekjaren werd het maatschappelijk kapitaal van Befimmo gewijzigd op 7 juni 2007 en op 25 juni 2009: het kapitaal verhoogde met 101.639.473,64 €⁷⁶, 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.

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 16.790.103 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

Het geconsolideerd totaal boekhoudkundig eigen vermogen op 30 september 2010 bedraagt 1.081,9 miljoen € (met inbegrip van het maatschappelijk kapitaal (vrij van kosten), uitgiftepremies, reserves, overgedragen resultaten en resultaten van het boekjaar en minderheidsbelangen).

9.6.2 Toegestaan kapitaal⁷⁷

De Zaakvoerder is door de gewone algemene vergadering van 17 december 2007 gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in een of meer verrichtingen te verhogen met een bedrag van 189.727.025,09 €. Ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2009 bedraagt het maximale restbedrag 135.519.304,09 €.

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 8 februari 2008. Ze is hernieuwbaar.

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

9.6.3 Eigen aandelen⁷⁸

De Vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit.

⁷⁵ Punt 14.1.1 van Bijlage IV en punt 21.1 van Bijlage I van de Verordening.

⁷⁶ Deze kapitaalverhogingen hebben geleid tot een verhoging van het eigen vermogen ten belope van 415.767.499,97 miljoen € (met inbegrip van de uitgiftepremies).

⁷⁷ Punt 21.1.1 van Bijlage I van de Verordening.

⁷⁸ Punt 21.1.3 van Bijlage I van de Verordening

9.7 Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het huishoudelijk reglement

9.7.1 Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen⁷⁹

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 persoonlijke titel 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 autonomie 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 alle 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 10.2.1 *infra*.

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

⁷⁹ Punt 16.1 en 21.2.2 van Bijlage I van de Verordening

9.7.2 Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen⁸⁰

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

9.7.3 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van aandeelhouders te wijzigen⁸¹

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 CBFA/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.

9.7.4 Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van de algemene vergadering⁸²

De jaarlijkse algemene vergadering van Befimmo CommVA vindt plaats op de eerste werkdag na 14 december om 10.30 uur (zaterdag geldt niet als werkdag). 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 alle 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,

- eigenaars 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;
- eigenaars 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.

⁸⁰ Punt 21.2.3 van Bijlage I van de Verordening.

⁸¹ Punt 21.2.4 van Bijlage I van de Verordening.

⁸² Punt 21.2.5 van Bijlage I van de Verordening.

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

Handelingsonbekwamen handelen via hun wettelijke vertegenwoordigers.

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

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

De Vennootschap overweegt om bepaalde van die voorwaarden te wijzigen om haar statuten in overeenstemming te brengen met de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

9.7.5 Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen⁸³

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 en de CBFA/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.

9.7.6 Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal⁸⁴

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.

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

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

⁸³ Punt 21.2.7 van Bijlage I van de Verordening

⁸⁴ Punt 21.2.8 van Bijlage I van de Verordening.

9.8 Participaties⁸⁵

9.8.1 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 m²), 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.

9.8.2 Axento SA

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

9.8.3 Meifree NV en Vitalfree NV

Op 3 en 10 juli 2008 werden door Befimmo twee dochterondernemingen opgericht (Meifree 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 recht van erfpacht, verworven van gebouwen die zijn gelegen in Antwerpen, Meir 48 en Leuven, Vital Decosterstraat 42-44.

9.8.4 Ringcenter NV

Op 21 februari 2011 heeft Befimmo met het Duits fonds SEB Investment GmbH een akkoord gesloten voor de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex «The Pavilion». Ringcenter NV is, direct of indirect, voor 100% in handen van Befimmo. Deze overname werd gefinancierd met schulden. Befimmo en Ringcenter NV hebben een voorstel voor fusie ingediend met het oog op de overneming door Befimmo van Ringcenter. Volgens de huidige voorzieningen, zouden de algemene vergaderingen die moeten beslissen over de fusie bijeengeroepen worden in de loop van de maand juni 2011. Deze fusie zal geen impact hebben op de geconsolideerde rekeningen van de Emittent.

⁸⁵ Punten 7.2 en 25 van Bijlage I van de Verordening en punt 7 van Bijlage IV van de Verordening.

10 Bestuurs-, leidinggevende en toezichtsorganen, algemene leiding en werking⁸⁶

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

10.1.1 Corporate governance⁸⁷

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.

Het Corporate Governance Charter, de verschillende reglementen en de Ethische Code zijn te vinden op de website van Befimmo (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 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.

Elk lid van het beheerteam van Befimmo CommVA en van de raad van bestuur van Befimmo NV heeft 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.

10.1.2 Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten⁸⁸

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 CBFA/FSMA in kennis te

⁸⁶ Punt 10 van Bijlage IV van de Verordening.

⁸⁷ Punt 11.2 van Bijlage IV van de Verordening.

⁸⁸ Punt 10.2 van Bijlage IV van de Verordening en punt 3.5 van Bijlage XV van de Verordening.

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.

Befimmo past zodoende, met het oog op transparantie, de procedure toe die artikel 523 van het Wetboek Vennoetschappen 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 Vennoetschappen 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 Vennoetschappen 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 vennoetschappen 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 Vennoetschappen 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 CBFA/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.

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 CBFA/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; en
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 één van de onder 1° bedoelde personen.

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 Vastgoedbevak en 2.500.000 €;
- de verwerving van effecten door de 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 Vastgoedbevak door de in artikel 18, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de 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 van Vennootschappen verplicht verrichtingen met verbonden vennootschappen – behoudens bepaalde uitzonderingen⁸⁹ – te onderwerpen aan de beoordeling van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

10.1.3 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 CBFA/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.

⁸⁹ 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 worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Befimmo, www.befimmo.be.

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

10.2 Organen, comités en bedrijfsleiders⁹⁰

10.2.1 Beherend vennoot en Zaakvoerder

10.2.1.1 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.⁹¹

10.2.1.2 Bevoegdheden

Befimmo NV beheert de Vastgoedbevak. 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 deponhouder⁹² 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 de statuten is de Zaakvoerder onafzetbaar, tenzij om een gegronde reden.

10.2.1.3 Betrouwbaarheid⁹³

In de voorbije vijf jaar is de Zaakvoerder:

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

⁹⁰ Punt 10 van Bijlage IV van de Verordening en punt 14 van Bijlage I van de Verordening.

⁹¹ Punt 10.1 van Bijlage IV van de Verordening en punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening.

⁹² Het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bevat niet langer de verplichting voor Vastgoedbevaks om een deponhouder aan te stellen.

⁹³ Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening.

10.2.1.4 Vergoeding⁹⁴

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 [in dit geval 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.

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 30 september 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 maatregelen ingevoerd nodig voor de berekening van deze vergoeding.

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

10.2.1.5 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 deponhouder⁹⁵ en in voorkomend geval voor diens correspondenten, evenals de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst;

⁹⁴ Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

- 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 volmacht houder van Befimmo CommVA;
- de retributies aan controleoverheden en de noteringskosten;
- de kosten voor het houden van de boekhouding;
- 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.

10.2.2 Raad van bestuur van de Zaakvoerder

10.2.2.1 Samenstelling⁹⁶

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 Code⁹⁷, 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 maximaal drie jaar en zijn herkiesbaar.

Op datum van het Prospectus is de raad van bestuur van Befimmo NV, volgend op de algemene vergadering van Befimmo NV die heeft plaatsgevonden op 16 maart 2011 en op de vergadering van de raad van bestuur die heeft plaatsgevonden op 25 maart 2011, als volgt samengesteld:

⁹⁵ Het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bevat niet langer de verplichting voor Vastgoedbevaks om een deponhouder aan te stellen.

⁹⁶ Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening en punt 10.1 van Bijlage IV van de Verordening.

⁹⁷ 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 Heddegem), 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 (de Etienne Dewulf BVBA en meneer Hugues Delpire).

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrijkt ⁹⁸	Beroepsadres
Alain Devos	Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder, verbonden aan de Promotor	maart 2015	Voorzitter ⁹⁹ van het directiecomité AG Real Estate NV Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel
Benoît De Blicck	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 Waversesteeweg 1945 1160 Brussel
Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger André Sougné	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2013	Arcade Consult BVBA Sijsjeslaan 43 1950 Kraainem
Benoît Godts	Niet-uitvoerend bestuurder, verbonden aan de Promotor	maart 2015	Gedelegeerd bestuurder van Real Estate Asset Management NV Botanic Building Sint-Lazaruslaan 4-10 1210 Brussel
Roude BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2013	Roude BVBA Nieuwelaan 30 1853 Strombeek-Bever

⁹⁸ Punt 16.1 van Bijlage I van de Verordening.

⁹⁹ In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van A. Devos BVBA.

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Marc Van Heddeghem	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2014	Bellaertstraat 53 9340 Lede
Hugues Delpire	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2015	Allée Pré au Lait 23 1400 Nivelles
Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Etienne Dewulf	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	maart 2015	Etienne Dewulf BVBA Generaal de Gaullelaan 60, B10 1050 Brussel

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden¹⁰⁰.

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 de heer 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 de 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). De heer 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 mandaten:

- Vaste vertegenwoordiger van de CEO van Fortis Real Estate;
- Zaakvoerder van de BVBA A. Devos

¹⁰⁰ Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening.

- Ondervoorzitter van Interparking;
- 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).

Vroegere mandaten:

- Bestuurder van het Radiohuis Flagey;
- Bestuurder van Immo Gaucheret;
- Voorzitter van de raad van bestuur van Immobilière Sauvenière;
- Bestuurder van Gamma Capital.

Dhr. Benoît De Blicck

Dhr. Benoît De Blicck is gedelegeerd bestuurder van Befimmo NVsinds 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);
- Bestuurder van Ringcenter NV;
- Gedelegeerd bestuurder van Noblicck NV (sinds de oprichting in 1998);
- Zaakvoerder van BVR BVBA.

Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger dhr. André Sougné

Dhr. André Sougné is de vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult BVBA en 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 werkt hij voor de vastgoedtak van de spaarbank An-Hyp, 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;

- Bestuurder van Danan Invest NV.

Vroegere mandaten:

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

Dhr. Benoît Godts

Dhr. Benoît Godts is licentiaat rechten (UCL, 1983) en gedelegeerd bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV (vroeger Fortis Real Estate Asset Management NV). Bij AG Real Estate NV staat hij in voor de activiteiten in asset management voor rekening van derden. 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 en bestuurder en lid van het auditcomité van de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA.

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV;
- Bestuurder 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:

- Bestuurder van Access;
- Bestuurder van AG Real Estate Finance;
- Bestuurder van AG Real Estate Management;
- Bestuurder van AG Real Estate Services & Finance;
- Bestuurder van Certinvest;
- Bestuurder van Crystal-Cortenbergh;
- Bestuurder van IREC Westland;
- Bestuurder van Metropolitan Buildings;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Auderghem;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Boulevard de Waterloo;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Cortenbergh-Le Corrège;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Machelen Kuurne;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Westland Shopping Center;
- Bestuurder van De Vastgoedinvestering Woluwe Extension;
- Bestuurder van Immolouneuve;
- Bestuurder van Portici;
- Bestuurder van Shopimmo;
- Bestuurder van Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000.

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 voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Private Insurer 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;
- Bestuurder en voorzitter van het directiecomité en vervolgens was Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Jacques Rousseaux, 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.

Dhr. Marc Van Heddeghem

Dhr. Marc Van Heddeghem is onafhankelijk bestuurder en lid van het benoemings- en remuneratiecomité van Befimmo NV. Voordien (1998-2003) was hij gedelegeerd bestuurder van Wilma Project Development 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). Dhr. Van Heddeghem is momenteel Bestuurder van Leasinvest Real Estate NV, Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en de NV Kinapolis.

Lopende mandaten:

- Bestuurder van Leasinvest Real Estate NV (Vastgoedbevak);
- Bestuurder van Compagnie Het Zoute NV;
- Bestuurder van Compagnie Het Zoute Real Estate NV;
- Bestuurder van Kinapolis Group NV.

Vroegere mandaten:

- Bestuurder van Mons Revitalisation SA;

- Bestuurder van Bengali SA;
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Retail COM;
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Industrial COM;
- Gedelegeerd bestuurder van Redevco Offices COM;
- 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 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 indekking van internationale risico's. Na zijn medewerking te hebben verleend aan de structurering van ARTESIA Banking Corporation (Bacoc, 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. Oxylane (Décathlon) 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:

- Lid van het directiecomité en algemeen directeur van Décathlon, naamloze vennootschap met directiecomité en toezichtsraad;
- Gedelegeerd bestuurder van Weddell SA, Centre d'Affaires et Services Futur X;
- Bestuurder, voorzitter van het risicocomité van Alsolia SA;
- Voorzitter van Vitest SAS;
- Lid van de toezichtsraad van Décathlon International Shareholding Plan SCA;
- Lid van de toezichtsraad van Oxyval, gemeenschappelijk beleggingsfonds;

Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Etienne Dewulf

De Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger, Dhr. Etienne Dewulf werd in maart 2011 benoemd als onafhankelijk bestuurder van Befimmo NV.

Via de Etienne Dewulf BVBA treedt hij 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). Dan kiest hij resoluut voor de bouwsector, 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 oefende hij de functie uit van voorzitter-gedelegeerd bestuurder bij Eiffage Benelux NV, een dochteronderneming van de Franse groep Eiffage.

Lopende mandaten:

- Voorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken vzw;
- Bestuurder bij de Confederatie Bouw en lid van het directiecomité.

10.2.2.2 Betrouwbaarheid¹⁰¹

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 toezichtsorgaan of als algemeen directeur betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening¹⁰²;
- het voorwerp is geweest van een beschuldiging en/of officiële openbare sanctie, uitgesproken door een statutaire of reglementaire autoriteit, of door een rechtbank verhinderd geworden om op te treden als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

Eventuele conflicten in belangen, functies of aangaande *corporate opportunities* die in hoofde van de bestuurders van de Zaakvoerder zouden kunnen optreden door hun functies in andere vennootschappen, waarvan sommige concurrerende tegenpartijen van Befimmo kunnen zijn (vastgoedvennootschappen), worden behandeld zoals uiteengezet in het punt 10.1.2 *supra*.

10.2.2.3 Vergoeding¹⁰³

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 10.2.6.2.

¹⁰¹ Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁰² 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 op 25 juni 2006.

¹⁰³ Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

10.2.3 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 Blicck. Zijn vergoeding, die ten laste is van Befimmo CommVA, wordt vermeld in punt 10.2.6.2 *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.

Tijdens de raad van bestuur van 15 oktober 2003 heeft Befimmo NV de heer Benoît De Blicck benoemd tot haar vaste vertegenwoordiger bij Befimmo CommVA. Zijn mandaat van gedelegeerde voor het dagelijks bestuur binnen Befimmo NV, werd voor de laatste keer vernieuwd bij beslissing van de raad van bestuur van 25 maart 2011¹⁰⁴.

10.2.4 Comités en college

10.2.4.1 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 natuurlijke personen die gekozen zijn binnen de raad van bestuur van Befimmo NV, na de algemene vergadering van Befimmo NV van 16 maart 2011 en de raad van bestuur van 25 maart 2011:

- **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 CommVA¹⁰⁵.

10.2.4.2 Auditcomité¹⁰⁶

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

¹⁰⁴ Punt 16.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁰⁵ Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁰⁶ Punt 11.1 van Bijlage IV van de Verordening.

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.

De leden van dit comité zijn na de algemene vergadering van Befimmo NV van 16 maart 2011 en de raad van bestuur van 25 maart 2011:

- **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 CommVA¹⁰⁷.

10.2.4.3 *Benoemings- en remuneratiecomité*¹⁰⁸

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 na de algemene vergadering van Befimmo NV van 16 maart 2011 en de raad van bestuur van 25 maart 2011:

- **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 CommVA¹⁰⁹.

¹⁰⁷ Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁰⁸ Punt 16.3 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁰⁹ Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

10.2.5 Effectieve bedrijfsleiders

10.2.5.1 Identiteit

Met toepassing van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 heeft Befimmo CommVA effectieve bedrijfsleiders aangesteld voor onbepaalde duur¹¹⁰: de gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV (de heer Benoît De Blicq, Chief Executive Officer van Befimmo) mevrouw Martine Rorif, Chief Operations Officer, (“COO”), mevrouw Jeannine Quaetaert, General Counsel & Company Secretary en de heer Laurent Carlier, Chief Financial Officer van Befimmo.

Naam	Functie	Beroepsadres
Benoît De Blicq	CEO, gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV	Befimmo CommVA Goemaerepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
Martine Rorif	COO	Befimmo CommVA Goemaerepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
Jeannine Quaetaert	General Counsel & Secretary	Befimmo CommVA Goemaerepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel
Laurent Carlier	CFO	Befimmo CommVA Goemaerepark Waversesteenweg 1945 1160 Brussel

Ze staan intern in voor de leiding van Befimmo en stippelen haar beleid uit, overeenkomstig de beslissingen van de raad.

Ervaring en mandaten

Dhr. Benoît De Blicq

We verwijzen naar punt 10.2.2.1 *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 (ULB) en heeft een postgraduaat bedrijfsbeheer, CEPAC (ULB – Ecole de Commerce Solvay – 2007).

Lopende mandaten:

- Bestuurder van de dochterondernemingen Meifree NV, Vitalfree NV, Axento SA (Luxemburg) en Ringcenter NV.

¹¹⁰ Punt 16.1 van Bijlage I van de Verordening.

Mevr. Jeannine Quaetaert

Mevr. Quaetaert, die sinds november 2009 General Counsel & 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, Axento SA (Luxemburg) en Ringcenter NV;
- Bestuurder van het Financial Executive Institute of Belgium vzw.

10.2.5.2 Betrouwbaarheid¹¹¹

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 toezichtsorgaan 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 toezichtsorgaan van een emittent of tussenbeide te komen in het beheer of de afhandeling van de zaken van een emittent.

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 10.2.6 *infra*.

10.2.6 Remuneratieverslag voor het boekjaar 2009/2010

10.2.6.1 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 vergaderde onder meer op 18 juni 2010 over dit onderwerp, en keurde de eindversie van het remuneratiebeleid goed tijdens zijn vergadering

¹¹¹ Punt 14.1 van Bijlage I van de Verordening.

van 13 oktober. Het Comité heeft deze vervolgens 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).

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 het boekjaar 2008/2009, evenals de laatste herziening, in voorkomend geval, van hun basisvergoeding (met ingang van 1 januari 2010) gebeurden door het Comité tijdens een vergadering op 7 december 2009.

10.2.6.2 Vergoedingen en voordelen¹¹²

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 aandelenaankoopplan¹¹³.

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 van Befimmo NV, evenals voor de vergaderingen van de comités van de raad van bestuur van Befimmo NV 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, de 90%-dochteronderneming van Befimmo. 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 burgerlijk jaar. In de tabel hierna zijn ook de vergoedingen opgenomen die hen voor het boekjaar 2009/2010 verschuldigd zijn.

¹¹² Punt 15.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹¹³ Punt 17.2 van Bijlage I van de Verordening.

BESTUURDERS							
BEFIMMO							FEDIMMO
(in €)	Jaarlijkse vaste vergoeding	Presentiegelden					Presentiegelden
Samenstelling van de Raad van Bestuur op 30 september 2010	Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en Remuneratiecomité	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	
TOTAAL	80.000	247.500	40.500	11.250	13.500	392.750	13.750

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 werd in december 2009 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 2008/2009. Deze variabele vergoeding werd hem in januari 2010 uitbetaald. Hij geniet een pensioenplan (defined benefits) dat de Vennootschap 90.473 € kost.

Daarnaast heeft hij ook een verzekering gewaarborgd inkomen en een hospitalisatie- en gezondheidszorgverzekering en krijgt hij een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor het beroepsmatig gebruik van zijn privéwagen, en een forfaitaire terugbetaling van kosten die ten laste van de Vennootschap vallen. De kosten voor de Vennootschap van deze diverse voordelen komen voor het boekjaar 2009/2010 op 25.384 €.

De vertrekvergoeding van de CEO werd op 650.000 € vastgelegd, vóór de Code 2009 in voege trad.

BELANGRIJKSTE BEDRIJFSLEIDERS						
(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Vergoedingen na uitdiensttreding	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen	Totaal	Ontslagvergoeding
Benoît De Blicq	302.500	150.000	90.473	25.384	568.357	650.000
Directie	537.546	91.100	139.537	58.910	827.093	
Totaal belangrijkste Bedrijfsleiders	840.046	241.100	230.010	84.294	1.395.450	

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. Met uitzondering van de bedrijfsleider die pas in november 2009 in dienst trad van de Vennootschap, hebben ze een variabele

vergoeding gekregen voor hun prestaties tijdens het boekjaar 2008/2009, uitbetaald in januari 2010. Deze variabele vergoeding werd hen toegekend bij beslissing van het benoemings- en remuneratiecomité op 7 december 2009, op basis van volgende criteria:

- de geslaagde operationele resultaten;
- de uitbouw van een beleid voor duurzame ontwikkeling;
- de geslaagde kapitaalverhoging van juni 2009;
- de realisatie van een cashflow die algemeen en ten opzichte van de verwachtingen fors hoger lag;
- de goede coördinatie van de doelstellingen van het team van Befimmo.

Ze genieten een pensioenplan (defined benefits). Het totale bedrag van de tijdens het boekjaar 2009/2010 door de Emittent aangelegde voorzieningen voor de storting van pensioenen, oppensioenstellingen of andere lasten¹¹⁴ voor de **effectieve bedrijfsleiders** bedraagt 230 duizend € (opgenomen in de tabel hiervoor).

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.

10.2.7 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.

10.2.7.1 Controle-omgeving

10.2.7.1.1 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.

¹¹⁴ Punt 15.2 van Bijlage I van de Verordening.

10.2.7.1.2 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 10.2.4.2 over corporate governance, en ook in het intern reglement van het auditcomité, dat op de website van de Vennootschap staat (www.befimmo.be).

10.2.7.1.3 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.

10.2.7.2 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 gesteld. Het auditcomité herbekijkt de risicoanalyse twee keer per jaar. Deze risico's worden beschreven in hoofdstuk 4 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.

10.2.7.3 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 vervaldag. 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.

10.2.7.4 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 auditor. Het heeft eveneens de geschillen en de

belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne auditor 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 vervaldagen;
- occasioneel door de CBFA/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 ook de procedure voor de aanbesteding van onroerende werken.

10.2.8 Afwezigheid van belangenconflicten en bijzondere regelingen¹¹⁵

Met voorbehoud van, enerzijds, het bezit van Befimmo-aandelen door sommige bestuurders of effectieve bedrijfsleiders zoals vermeld onder punt 10.5 *infra* en, anderzijds, de transacties vermeld onder punten 16.1 tot 16.3 *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.

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.

10.3 Specifieke informatie met betrekking tot de participaties

10.3.1 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) ¹¹⁶
Benoît De Blicq	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 Blicq (CEO van Befimmo) en Carlier (CFO van Befimmo) storten deze presentiegelden door aan Befimmo.

¹¹⁵ Punt 10.2 van Bijlage IV van de Verordening en punt 14.2 van Bijlage I van de Verordening.

¹¹⁶ Ter herinnering, 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 NV.

10.3.2 Meifree NV

Naam	Functie
Benoît De Blieck	Bestuurder
Martine Rorif	Bestuurder
Laurent Carlier	Gedelegeerd bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

10.3.3 Vitalfree NV

Naam	Functie
Benoît De Blieck	Bestuurder
Martine Rorif	Gedelegeerd bestuurder
Laurent Carlier	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

10.3.4 Axento SA

Naam	Functie
Benoît De Blieck	Gedelegeerd bestuurder
Martine Rorif	Bestuurder
Laurent Carlier	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

10.3.5 Ringcenter NV

Nom	Functie
Benoît De Blieck	Bestuurder
Martine Rorif	Gedelegeerd Bestuurder
Laurent Carlier	Bestuurder

De bestuurders worden niet vergoed.

10.4 Afwezigheid van overeenkomsten¹¹⁷

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.

¹¹⁷ Punten 16.2 en 16.3 van Bijlage I van de Verordening.

10.5 Participaties en stock options¹¹⁸

Befimmo heeft geen aandelenoptieplannen opgesteld en heeft geen aandelenopties toegekend in de loop van de voorbije drie boekjaren. Op datum van dit Prospectus bestaan er geen stock options.

Op datum van het Prospectus bezitten sommige bestuurders en effectieve bedrijfsleiders:

- Dhr. De Blicq, gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV, bezit 1.206 aandelen;
- Dhr. Rousseaux, vaste vertegenwoordiger van Roude BVBA, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bezit 200 aandelen;
- Dhr. Godts, niet-uitvoerende bestuurder, verbonden aan de Promotor, bezit 890 aandelen;
- Dhr. Sougné, vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult BVBA, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bezit 1.050 aandelen;
- Dhr. Carlier, effectief bedrijfsleider, Chief Financial Officer, bezit 156 aandelen.

¹¹⁸ Punt 17.2 van Bijlage I van de Verordening.

11 Activiteiten, vastgoedportefeuille en beleggingsstrategie

11.1 Beschrijving van de activiteiten

11.1.1 Belangrijkste activiteiten¹¹⁹

Binnen de beperkingen van haar beleggingsstrategie zoals beschreven in punt 11.3 *infra*, en de toepasselijke regels voor vastgoedbevak, 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 2010 geleid tot een weliswaar gediversifieerde maar toch “eenzijdige” vastgoedportefeuille (100% kantoren). Deze bestaat vooral uit gebouwen in Brussel (72%) en zijn 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 11.2.11.

Momenteel is Befimmo in feite gespecialiseerd in het metier *asset management* van investeringen, dat de Vennootschap voor eigen rekening uitoefent voor wat kantoorgebouwen betreft.

Beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria als gedefinieerd in de artikelen 47 en 51 van het KB 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.

11.1.2 Belangrijkste markten¹²⁰

11.1.2.1 *Inleiding: algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel*

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van de kantoormarkt in Brussel op 30 september 2010.

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 2010.

¹¹⁹ Punt 6.1.1 van Bijlage IV van de Verordening.

¹²⁰ Punt 6.2 van Bijlage IV van de Verordening.

De Brusselse vastgoedmarkt

De jaren 2009 en 2010 waren matig wat de take-up van Brusselse kantoren betreft, 2011 en 2012 worden waarschijnlijk 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 zou de verhoging van de leegstand geleidelijk moeten afnemen, omdat er tegen eind 2012 heel wat minder nieuwe speculatieve projecten op de markt zullen komen.

De beleggingsmarkt blijft zwak, met een beleggingsvolume van slechts 320 miljoen € voor de eerste negen maanden van 2010. In dezelfde periode van 2009 was dit 221 miljoen €, maar in de jaren 2005 tot 2007 werd een volume in de buurt van 2 miljard € of meer per jaar genoteerd. Kandidaat-beleggers willen inderdaad topkwaliteit, in combinatie met verzekerde toekomstige inkomsten. Om dezelfde redenen verkiezen de verkopers echter niet te verkopen. En zo beantwoordt het aanbod van producten niet aan de verwachtingen van de kandidaat-kopers, met een forse vermindering van het transactievolume als gevolg.

Brusselse huurmarkt

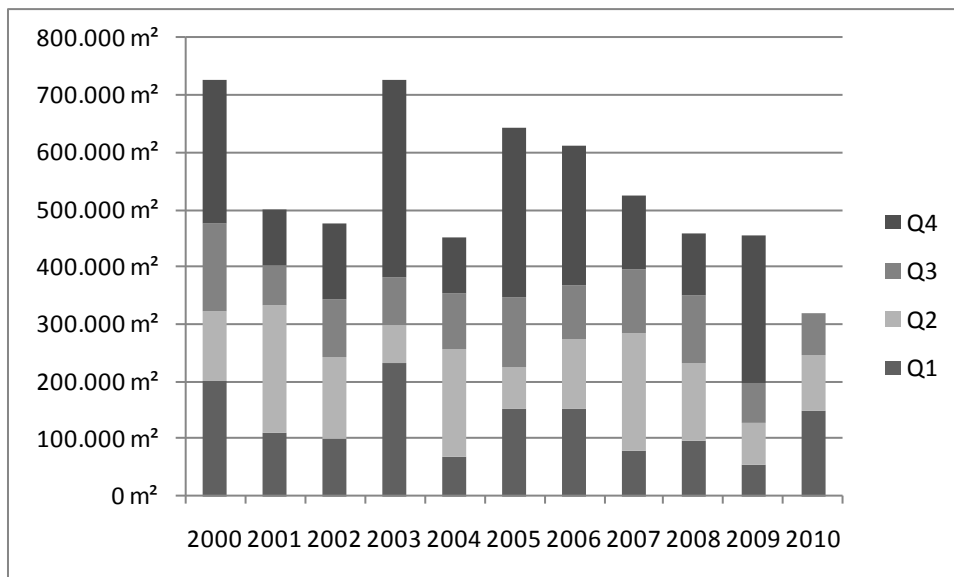
Vraag

De take-up van kantoorruimte in Brussel, die vorig jaar een bodem bereikte, verbetert geleidelijk. Dat bewijst de totale take-up van bijna 320.000 m² in de eerste negen maanden van 2010, tegen minder dan 200.000 m² voor dezelfde periode een jaar eerder. Dit betekent een stijging van 60%.

Een groot percentage van deze vraag gaat echter uit van huurders waarvan het huurcontract afloopt of tussentijds wordt herzien. Deze huurders willen dan gunstige huurvoorwaarden bedingen en/of verhuizen naar ruimtes die energiezuiniger en efficiënter zijn.

Voor de volgende kwartalen wordt een opleving van de huuractiviteit verwacht. Deze zou vooral van de openbare sector komen, hoofdzakelijk van de Europese instellingen. Deze toonden zich de laatste tijd wel niet erg actief op de markt, maar onderhandelen momenteel weer volop over nieuwe oppervlaktes in het CBD. Een duurzame herleving van de huurmarkt zal echter pas vanzelfsprekend zijn als de economie weer sterker aantrekt.

Historiek van de vraag naar kantoren per kwartaal per 30 september 2010 (in m²)



Aanbod

In Brussel bleven de opleveringen van nieuwe kantoren een aanhoudend ritme volgen, met meer dan 230.000 m² over heel 2010.

Het volume opleveringen van nieuwe gebouwen zal echter wellicht snel slinken, omdat er momenteel maar weinig projecten op stapel staan. In het CBD werd in 2010 het gebouw The Platinum (23.600 m²) in de Louizawijk opgeleverd, evenals de projecten Renaissance (10.100 m²) en Eolis (9.985 m²) in het stadscentrum. In de Leopoldwijk is nu ook het gebouw Meeus 23 (8.920 m²) voor verhuur beschikbaar.

De gedecentraliseerde markt en de randmarkt blijven gekenmerkt door een hogere leegstand. Heel waarschijnlijk zullen hier nog minder nieuwe projecten worden opgezet en opleveringen gebeuren. De verwachting is dat de bouwactiviteit op haar laagste pitje zal staan in 2011-2012, met slechts 150.000 m² speculatieve kantoren over deze twee jaren.

Huurleegstand

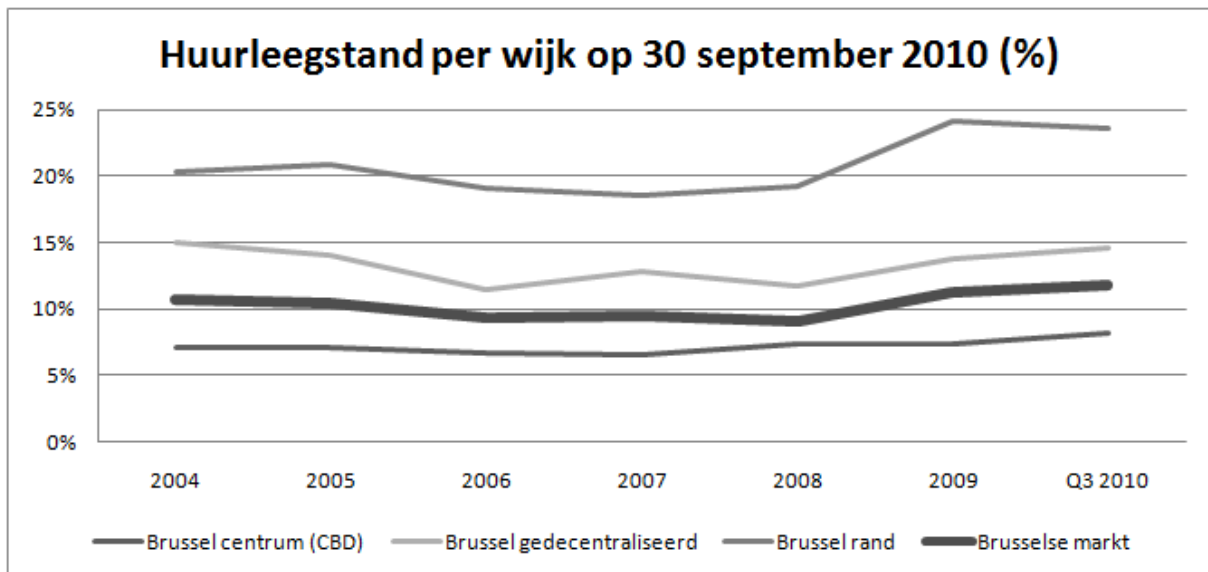
Met een aanbod beschikbare kantoren op 30 september 2010 van meer dan 1,5 miljoen m², of 11,8% van de voorraad (13,1 miljoen m²), tegenover 10,8% een jaar eerder, is de huurleegstand historisch groot.

De huurleegstand nam vooral sterk toe in het CBD, waar in 2009-2010 veel speculatieve projecten werden opgeleverd, die nu al grote oppervlaktes te huur aanbieden. Deze trend is vooral te merken in de Leopoldwijk, waar de leegstand in twee jaar tijd van 6,8% naar 9,6% ging, een stijging met meer dan 40%. De Noordwijk noteert op 30 september 2010 een percentage van 9,4%. Maar hoewel de pijnlijkheden omvangrijk is, vonden de nieuwe projecten die onlangs op de markt kwamen, met name in

het stadscentrum (T'Serclaes, Empress Court, Renaissance en geleidelijk Marquis), vrij snel hun huurders.

In de gedecentraliseerde zone en in de rand komt de huurleegstand respectievelijk op 14,6% en 23,6%, en nam dus in een jaar tijd met 9,8% en 3,5% toe.

Voor de hele markt is de leegstand, die in het derde kwartaal van 2010 werd geregistreerd, echter voor het eerst stabiel sinds de financiële crisis in 2008 uitbrak. Een dergelijke stabilisatie is een rechtstreeks gevolg van, enerzijds het beperkte volume opleveringen in de zomer, en anderzijds van de take-up van een aantal projecten die onlangs op de markt gebracht werden. Deze trend zou in 2011 moeten aanhouden, door de vertraging in de bouwactiviteit.



Huurwaarden

De gemiddelde huurprijzen blijven betrekkelijk stabiel sinds 2008, in een extreem competitieve markt. Wel kennen de eigenaars meer huurkortingen toe dan vóór de crisis.

In het stadscentrum en in de Leopoldwijk konden voor gebouwen van hoge kwaliteit enkele transacties tegen huurprijzen van vóór de crisis opgetekend worden. Voor de prime rent kantoorruimtes in Brussel liggen de huurprijzen momenteel op 285 €/m², tegen 265 €/m² voordien voor kleine ruimtes in de micromarkt van de Schumanrotonde.

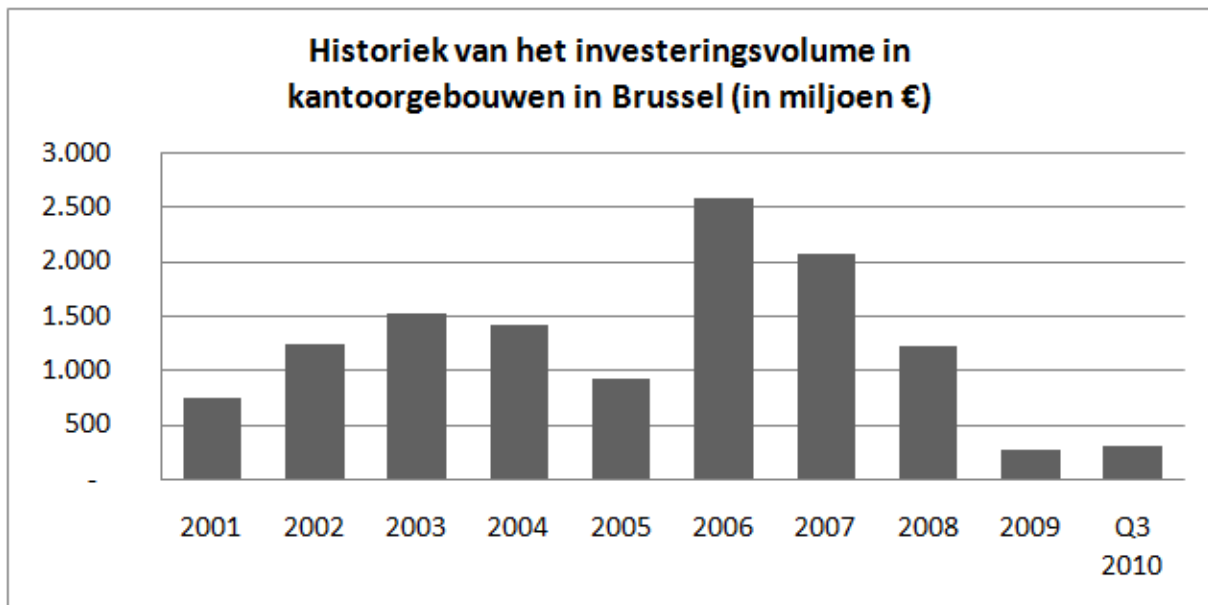
De gemiddelde huurprijzen schommelen tussen 169 €/m² en 202 €/m². In de gedecentraliseerde zone en in de rand is dat respectievelijk ongeveer 136 €/m² en 131 €/m². Op 30 september 2010 bedraagt op de Brusselse kantoormarkt de gemiddelde huurprijs momenteel 164 €/m², vergeleken met 170 €/m² in dezelfde periode in 2009.

De huurprijzen voor de tweedehandskantoren hebben meer te lijden dan de huurprijzen voor nieuwe gebouwen. De zones van het CBD moeten vooral het hoofd bieden aan de hoeveelheid onlangs opgeleverde nieuwe kantoorprojecten. In de gedecentraliseerde zone en in de rand leidde de hogere leegstand tot fellere concurrentie tussen de eigenaars, die nieuwe huurders willen aantrekken om de leegstaande ruimte te vullen.

Brusselse beleggingsmarkt

In de eerste negen maanden van 2010 beliep het totale bedrag van de verrichtingen op de Brusselse kantoormarkt ongeveer 320 miljoen €. Het geringe beleggingsvolume is grotendeels te verklaren door het gebrek aan 'prime'-producten, terwijl er veel vraag is naar dergelijke activa. Daarnaast stellen de beleggers zich tijdens de koopfase bijzonder veeleisend op. Het gevolg is dat een aantal kleinere en complexe transacties wordt afgeblazen of uitgesteld. Ondertussen gaan de waarden in het 'prime'-segment van de markt weer naar boven, wegens de grotere concurrentie tussen de beleggers. Bepaalde op lange termijn verhuurde 'prime'-producten ('super-core' genaamd) gaan van de hand voor rendementen die een stuk onder de 6% liggen.

Kantoorgebouwen van topkwaliteit worden verkocht voor een rendement van nagenoeg 6,25% in het CBD, en van zowat 7,50% in de rand, voor 3/6/9-huurcontracten.



11.1.2.2 Activiteiten van Befimmo

Befimmo is actief in de drie Gewesten van België¹²¹, namelijk het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaanderen en Wallonië. Op 30 september 2010 was de vastgoedportefeuille goed gespreid over de verschillende submarkten.

¹²¹ 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.

Brussel en zijn Economisch Hinterland

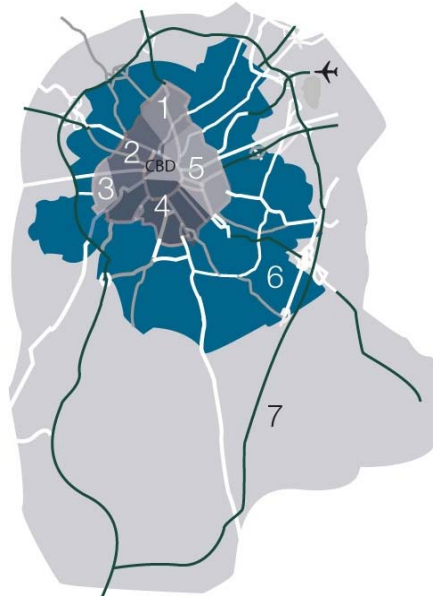
De portefeuille wordt gekenmerkt door¹²²:

1. een stevige basis:

- 56,4% 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 :

- 6,9% 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, ...);
- 8,5% 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.

Vlaanderen en Wallonië

De rest van de vastgoedportefeuille is hoofdzakelijk gelegen in stadscentra verspreid over heel België:

- in Vlaanderen (19% 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

¹²² De verhoudingen worden uitgedrukt op basis van de reële waarden op 30 september 2010 excl. de bouwrechten op toren IV van het WTC.

zijn verhuurd aan Fortis Bank);

- in Wallonië (4,8% 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 (4,4% 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.

11.1.2.2.1 Op 30 september 2010 komt 65,1% van de huurinkomsten van Belgische en Europese overheidsinstellingen (voor gemiddeld nog 11,2 jaar). De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, (95,53% op 30 september 2010) blijft op een duidelijk hoger niveau dan de markt (88,2%¹²³). De beheerskosten (onderhoudswerken, beheer en algemene kosten) zijn onder controle.

11.1.2.2.2 In een vastgoedportefeuille van dergelijke omvang – een honderdtal gebouwen – ontstaat uiteraard een “pipeline” van herontwikkelingen die bijkomende waarde kunnen bijdragen. Op 30 september 2010 werd de renovatie van het gebouw Empress Court actief beheerd. Dit geldt ook voor de gebouwen van Fedimmo NV en meer bepaald de gebouwen WTC Toren III, Froissart en Wetenschap-Montoyer in Brussel. Befimmo heeft eveneens besloten de stedenbouwkundige vergunning die ze heeft ontvangen in januari 2009 te benutten voor de verdere renovatie van het gebouw Central Gate in Brussel.

11.1.3 Type van vastgoed¹²⁴

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 Meifree NV, 100% van de aandelen van Vitalfree NV en sinds 21 februari 2011, 100% van de aandelen van Ringcenter NV.

¹²³ Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2010.

¹²⁴ Punt 2.7 van Bijlage XV van de Verordening.

11.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille¹²⁵ (situatie op 30 september 2010)¹²⁶

11.2.1 Geconsolideerde portefeuille : bezettingsgraad

	Huuroppervlakte (m ²)	Aandeel in de portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad
Brussel centrum				
9 gebouwen	109.639	14,9%	18.642	93,6%
Brussel Leopoldwijk				
7 gebouwen	67.643	13,3%	16.644	98,6%
Brussel Noordwijk				
3 gebouwen	187.506	25,0%	31.265	98,8%
Brussel Central Business District [CBD]				
19 gebouwen	364.788	53,2%	66.550	97,3%
Brussel gedecentraliseerd				
8 gebouwen	60.794	7,2%	8.994	90,6%
Brussel rand				
7 gebouwen en kantoorparken	106.470	9,2%	11.529	79,4%
TOTAAL BRUSSEL	532.052	69,6%	87.073	93,7%
Vlaanderen				
33 gebouwen	180.563	16,5%	20.653	100,0%
Wallonië				
20 gebouwen	95.601	8,8%	11.044	100,0%
Luxemburg stad				
1 gebouw	13.447	4,3%	5.387	100,0% ⁽²⁾
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	821.663	99,3%	124.157	95,5%
VATSGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING	8.501	-	-	-
VASTGOEDBELEGGINGEN	830.164	99,3%	124.157	94,0%
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	27.935	0,7%	862	-
TOTAAL	858.099	100%	125.019	-

(1) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

(2) Het gebouw Axento is nog niet voor 100% verhuurd, maar Befimmo heeft een inkomensgarantie van 18 maanden, die op 31 december 2010 verstreekt.

¹²⁵ Een volledige lijst met alle gebouwen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is terug te vinden onder punt 11.2.11.

¹²⁶ Punten 2.7 en 8.2 van Bijlage XV van de Verordening.

11.2.2 Evolutie in het rendement van de geconsolideerde portefeuille

Evolutie van het rendement van de geconsolideerde portefeuille (op 30.09)					
	2006	2007	2008	2009	2010
Totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	523.037	879.470	834.237	846.107	830.164
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (duizend €)	1.078.357	1.812.899	1.877.636	1.918.316	1.884.964
Bezettingsgraad ⁽¹⁾	94,7%	95,1%	97,3%	96,1%	95,5%
Potentieel rendement ⁽²⁾	7,55%	6,73%	6,43%	6,80%	6,90%
Verdeling					
m ² kantoren	473.398	829.831	834.237	846.107	830.164
m ² andere	49.639	49.639	-	-	-
% kantoren	97,5%	98,4%	100,0%	100,0%	100,0%
% andere	2,5%	1,6%	-	-	-

⁽¹⁾De bezettingsgraad, voor de jaren 2009 en 2010, wordt berekend op basis van het geheel aan vastgoed beschikbaar voor verhuring, dit wil dus zeggen, op basis van de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

⁽²⁾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 oppervlakken, en de investeringswaarde. Dit rendement, voor de jaren 2009 en 2010, wordt berekend op alle vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Op 30 september 2010 was de leegstandsgraad als volgt¹²⁷ (vergeleken met de marktgemiddelden¹²⁸):

- > *Central Business District*: 2,7% (marktgemiddelde: 8,1%);
- > Gedecentraliseerde zone: 9,4% (marktgemiddelde: 14,6%);
- > Rand: 20,6% (marktgemiddelde: 23,6%).

11.2.3 Waardering

11.2.3.1 *Frequentie*¹²⁹

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.

¹²⁷ De leegstandsgraad wordt berekend op al de te huur aangeboden gebouwen.

¹²⁸ Bron: CB Richard Ellis – 30 september 2010.

¹²⁹ Punt 6.1 van Bijlage XV van de Verordening.

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

Verder actualiseert de expert na elk van de eerste drie boekjaarkwartalen de algemene waardering van deze onroerende goederen in 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.

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 terugkoop prijs 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.

11.2.3.2 Waarderingsmethoden (situatie op 30 september 2010)

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 0.403.376.874 (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 0.422.118.165 (tel.: +32 2 629.02.90); Winssinger & Vennoten waardeert alle andere gebouwen.

11.2.3.2.1 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:

4. 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 m²;

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 m² 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.

11.2.3.2 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 volgt¹³⁰:

Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebepaling, onder normale verkoopsvoorwaarden 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 m² 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.

¹³⁰ Uittreksel uit het verslag van expert Jones Lang LaSalle op 30 september 2010.

11.2.3.3 Beleggingswaarde van de gebouwen (situatie op 30 september 2010)¹³¹

De experts hebben ermee ingestemd dat hun expertverslagen worden opgenomen in het Prospectus.

11.2.3.3.1 **Verslag van de expert Winssinger & Vennoten op 30 september 2010**



Email: Christophe.ackermans@dtz.com
Direct Tel: +32(0) 2 629 02 87
Direct Fax: +32(0) 2 648 79 89

Your ref: Befimmo 30.09.10

Our ref: CHA/kme/42.506

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

22 oktober 2010

Geachte heer,

Betreft: Schatting dd. 30 september 2010

Achtergrond

Befimmo heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium per 30 september 2010, 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.

¹³¹ Punt 2.7 van Bijlage XV van de Verordening.

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 29 goederen onder studie op 30 september 2010 € 653.411.000** (ZES HONDERD DRIEENVIJFTIG MILJOEN VIER HONDERD ELF DUIZEND EURO) **bedraagt**.

De verkoopwaarde van deze 29 goederen op 30 september 2010 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") bedraagt € 637.381.000 (ZES HONDERD ZEVENDEERTIG MILJOEN DRIE HONDERD EENENTACHTIG DUIZEND EURO).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 22 oktober 2010
Winssinger & Vennoten



Christophe ACKERMANS* MRICS
Director



Fabian DAUBECHIES MRICS*
Director

11.2.3.3.2 Verslag van de expert Jones Lang Lasalle op 30 september 2010

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 2010

Achtergrond

Conform artikel 59, § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Bevaks dient Befimmo haar vastgoed patrimonium op 30 september 2010 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 m² 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 gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplicator varieert afhankelijk van het vereiste 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 2010

1.971.947.000 €

(EEN MILJARD NEGENHONDERD EENENZEVENTIG MILJOEN NEGENHONDERD ZEVENENVEERTIG DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 september 2010 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

1.922.611.000 €

(EEN MILJARD NEGENHONDERD TWEENTWINTIG MILJOEN ZESHONDERD EN ELF 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 6,60%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,90% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 95,53%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 94,03%

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld +/-5,60% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit :

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	%
VASTGOEDBELEGGINGEN	1 884,9	98,0
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	1 835,3	95,4
Brussel centrum (CBD)	1 017,8	52,9
Brussel gedecentraliseerd	129,8	6,7
Brussel rand	159,6	8,3
Vlaanderen	358,4	18,6
Wallonië	87,5	4,6
Luxemburg stad	82,2	4,3
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	49,6	2,6
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	37,7	2,0
TOTAAL	1 922,6	100

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 22 oktober 2010



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

11.2.3.4 Netto-inventariswaarde per aandeel¹³²

Op 30 september 2010 bedraagt de netto-inventariswaarde per aandeel 60,60 €.

11.2.4 Rechten en lasten

11.2.4.1 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, Antwerpse Steenweg 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 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 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 15 jaar, d.w.z. tot oktober 2025.

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.

¹³² Punt 8.3 van Bijlage XV van de Verordening.

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.

Befimmo heeft geen enkele hypotheek toegestaan op haar activa.

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.

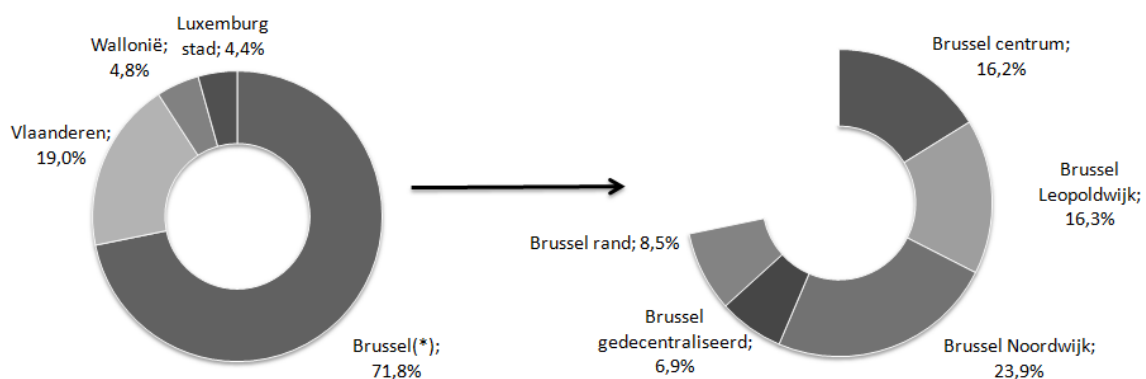
Befimmo is overgegaan tot afstand van schuldvordering met betrekking tot huren die bepaalde beperkingen inhouden met betrekking tot de verkoopbaarheid van de betrokken activa (*infra*, punt 15.4).

11.2.4.2 *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 gebruikswijze, een grondigere renovatie nodig (gevel, afwerking van gemeenschappelijke ruimten en technische uitrusting). De belangrijkste renovatieplannen sinds 30 september 2010 worden beschreven in punt 11.3 *infra*.

Ook de verwerving of overdracht van gebouwen brengt kosten met zich mee (provisie voor vastgoedtussenpersonen, expertisekosten, belastingen, registratierechten, honoraria van adviseurs, enz.).

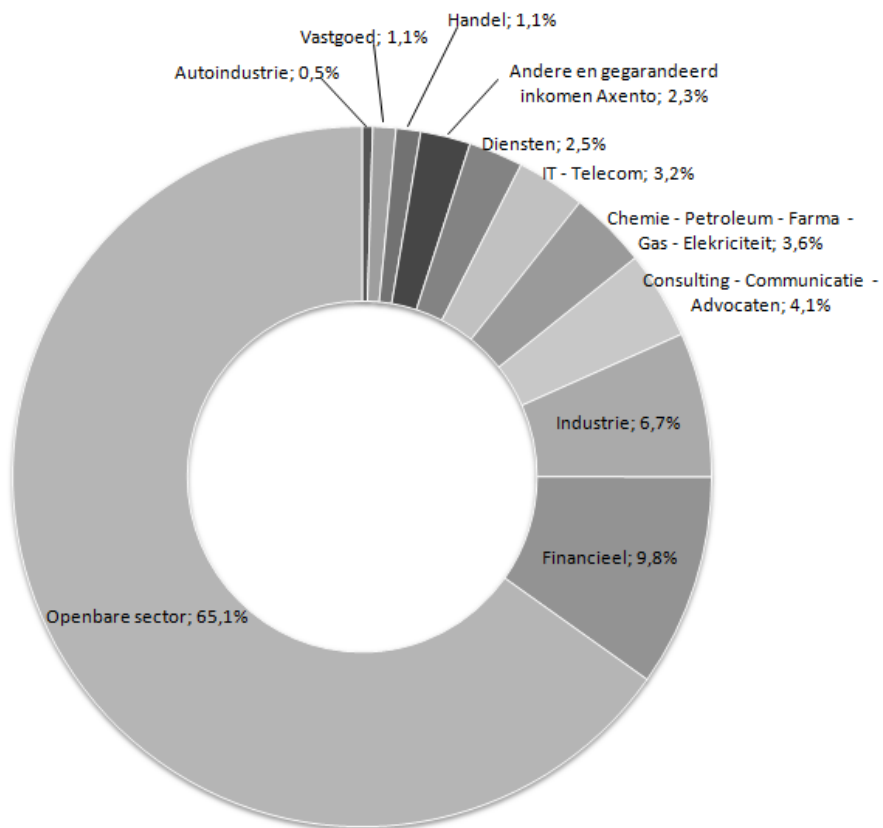
11.2.5 Geografische spreiding (situatie op 30 september 2010)¹³³



^(*)Brussel : het gaat om Brussel en zijn economisch hinterland, namelijk het Central Business District (CBD), de gedecentraliseerde zone en de rand.

¹³³ Op basis van de lopende huur op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de huur van gebouwen die worden gehouden om te verkopen.

11.2.6 Huurders (situatie op 30 september 2010)¹³⁴



¹³⁴ Op basis van de lopende huur op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de huur van gebouwen die worden gehouden om te verkopen.

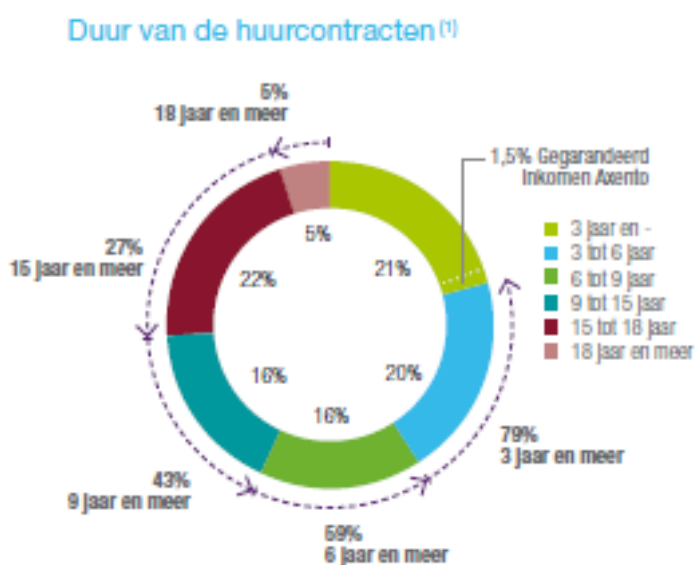
11.2.7 Gemiddelde gewogen duur van de huurcontracten

Huurders (1 ^{ste} vervalddag op 30.09.2010)			
	Jaarlijkse huur ⁽¹⁾	Gewogen gemiddelde huur ⁽²⁾	Percentage
1. Belgische openbare sector (federaal & regionaal)			59,1%
2. Europese instellingen & vertegenwoordigingen			6,0%
Top twee van de huurders : OPENBARE SECTOR	80,9 miljoen €	11,2 jaar	65,1%
3. BNP Paribas Fortis en verbonden vennootschappen			4,8%
4. Linklaters Associates			2,6%
5. Levi Strauss			2,3%
6. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen			2,3%
7. Citibank			2,2%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			1,0%
10. Scarlet Business			0,7%
Acht volgende huurders	21,5 miljoen €	7,4 jaar	17,3%
Tien volgende huurders	5,9 miljoen €	3,3 jaar	4,7%
Top 20 van de huurders	108,3 miljoen €	10,0 jaar	87,2%
± 165 huurders	14,0 miljoen €	3,5 jaar	11,2%
Gegarandeerd inkomen Axento	1,9 miljoen €	0,3 jaar	1,5%
TOTAAL	124,2 miljoen €	9,1 jaar	100,0%

⁽¹⁾ De jaarlijkse huur houdt geen rekening met het vastgoed bestemd voor verkoop.

⁽²⁾ De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten : de som van (de lopende jaarlijkse huurinkomsten van elk huurcontract, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervalddag van die overeenkomst) gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur in portefeuille.

11.2.8 Duur van de huurcontracten (situatie op 30 september 2010)¹³⁵



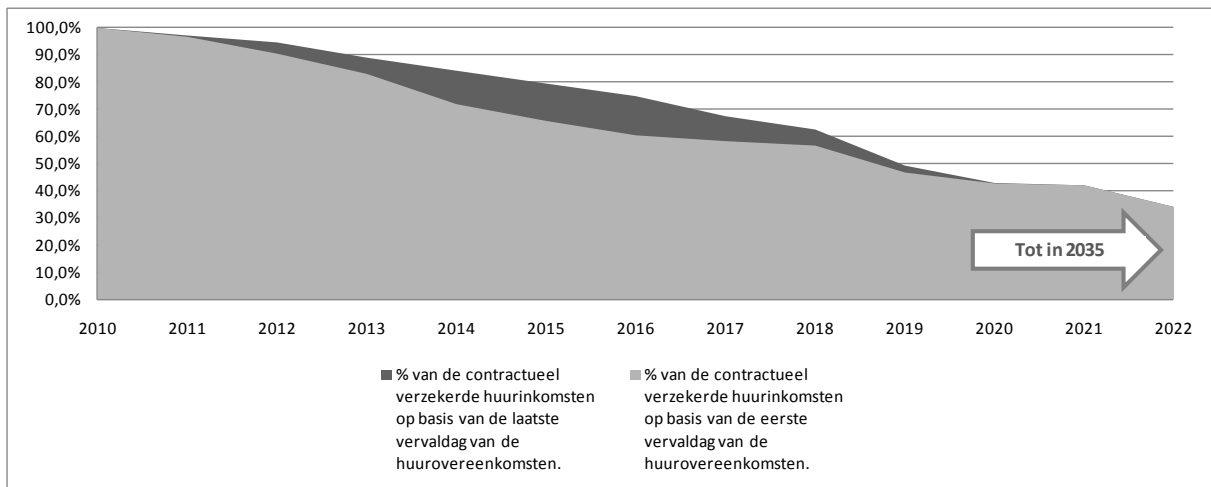
11.2.9 Omslagpercentage (situatie op 30 september 2010)¹³⁶

(op 30.09.2010)	Lopende huurinkomsten + huurinkomsten uit toekomstige getekende contracten (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten (%)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (1 ^{ste} break)	Omslagpercentage
Brussel centrum (CBD)	66.550	53,6%	10,3 jaar	-4,4%
Brussel gedecentraliseerd	8.994	7,2%	4,0 jaar	-9,1%
Brussel rand	11.529	9,3%	2,8 jaar	-6,4%
Vlaanderen	20.653	16,6%	14,2 jaar	-3,4%
Wallonië	11.044	8,9%	6,2 jaar	-14,2%
Luxemburg stad	5.387	4,3%	3,4 jaar	-4,7%
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	124.157	100%	9,1 jaar	-5,6%

¹³⁵ Op basis van de lopende huur op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de huur van gebouwen die worden gehouden om te verkopen.

¹³⁶ Het omslagpercentage is het verschil, uitgedrukt in %, tussen de huur van een gebouw en de huur op de markt zoals geraamd door de onafhankelijke experten. Omslagpercentage: 1- ((lopende huur + geraamde huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakten)/geraamde huurwaarde van de totale oppervlakten).

11.2.10 Percentage van de verzekerde huurinkomsten volgens de resterende duur van de huurcontracten in de geconsolideerde portefeuille¹³⁷ (op basis van de lopende en ondertekende toekomstige contracten) (in %)



¹³⁷ 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 huurcontracten op 30 september 2010.

11.2.11 Gebouwen in de portefeuille van Befimmo op 30 september 2010: overzicht per gebouw

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend €)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend €)	Bezettings- graad
KANTOREN							
Brussel centrum							
Brederode I							
Brederode-, Naamse- en Theresianenstraat te 1000 Brussel	1990/2001	19 665	14	3 485	2,8%	3 457	97,9%
Brederode Corner							
Brederode en Naamsestraat te 1000 Brussel	2008	8 036	9	1 919	1,5%	1 930	100,0%
Central Gate							
Ravensteinsstraat 50-70/ Cantersteen 39-55 te 1000 Brussel	1997/2000	32 730	3/6/9	3 135	2,6%	3 206	72,8%
Keizer							
Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1997/2004	5 953	9	987	0,8%	987	100,0%
Montesquieu							
Vierarmenstraat 13 te 1000 Brussel	2009	19 004	20,5	4 272	3,4%	4 275	100,0%
Voorlopig Bewind							
Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	1973/2005	2 836	21	570	0,5%	570	100,0%
Lambermont							
Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	1850/2000	1 788	21	331	0,3%	330	100,0%
Pacheco							
Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 481	15	673	0,5%	673	100,0%
Poelaert							
Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	14 146	18	3 214	2,6%	3 214	100,0%
		109 639		18 586	14,9%	18 642	93,6%
Brussel Leopoldwijk							
Kunst							
Kunststraat 28/30, Handelstraat 96/112 te 1000 Brussel	1920/2005	16 793	21	3 799	3,0%	3 796	100,0%
Guimard							
Guimardstraat 9, Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	1997	5 357	3/6/9	919	0,7%	923	79,7%
Jozef II							
Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 831	27	3 899	3,1%	3 902	100,0%
Schuman 3							
Schumanplein 2-4a, Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 487	9	1 504	1,1%	1 369	100,0%
Schuman 11							
Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 204	3/6/9	1 473	1,2%	1 460	99,5%
View Building							
Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 106	3/6/9	2 071	1,7%	2 090	100,0%
Wiertz							
Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 865	15	3 097	2,5%	3 103	100,0%
		67 643		16 762	13,3%	16 644	98,6%

⁽¹⁾Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgewraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Brussel Noordwijk							
Noord Building							
Koning Albert II-laan 156/1 te 1000 Brussel	1989	42 726	27	8 263	6,6%	8 257	100,0%
World Trade Center - Toren 2							
Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	2009	68 980	9	11 227	9,7%	12 160	97,0%
Word Trade Center - Toren 3	en cours de rénovation	75 800	21	10 525	8,7%	10 847	100,0%
Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel							
		187 506		30 015	25,0%	31 265	98,8%
Brussel gedecentraliseerd							
Eudore Devroye							
Plater Eudore Devroyestraat 245 te 1150 Brussel	1996	1 576	6/9	309	0,2%	309	100,0%
Goemaere							
Waversseleerweg 1945 te 1160 Brussel	1988/1998	6 956	3/6/9	1 150	0,8%	1 000	94,1%
Terhulpen - derde verdieping (vooraan)							
Terhulpesteenweg 177 te 1170 Brussel	1970	534	-	82	0,0%	-	0,0%
Jean Dubrucq							
Jean Dubrucqlaan 175 b 1 te 1080 Brussel	1991	8 087	9	870	0,7%	880	100,0%
La Plaine							
Generaal Jacquestaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 933	9	2 921	2,2%	2 688	100,0%
Triomf I							
Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	11 498	9	2 519	2,0%	2 534	100,0%
Triomf II							
Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	9 032	6/9	1 382	1,1%	1 367	99,6%
Triomf III							
Arnaud Fraiteurlaan 25-27 te 1050 Brussel	1993	7 178	6/9	509	0,2%	215	21,4%
		60 794		9 742	7,2%	8 994	90,6%
Brussel rand							
Eagle Building							
Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	974	0,8%	1 011	87,1%
Fountain Plaza							
Belgicestraat 1/3/5/7 te 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1 591	1,4%	1 777	73,6%
Ikaros Business Park (fasen I tot V)							
Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	4 558	3,6%	4 547	72,5%
Media							
Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2 418	2,0%	2 534	99,3%
Ocean house							
Belgicestraat 17 te 1930 Zaventem	1997	4 693	6	758	0,6%	771	100,0%
Planet II							
Louvensseleerweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	638	0,5%	614	59,7%
Waterloo Office Park							
Drive de Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	309	0,2%	275	84,6%
		106 470		11 246	9,2%	11 529	79,4%

⁽¹⁾Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgewraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Wallonië							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	522	0,4%	522	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	213	0,2%	213	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	236	0,2%	236	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	84	0,1%	84	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	266	0,2%	266	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	795	0,6%	795	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	203	0,2%	204	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1967	38 945	6	4 114	3,3%	4 113	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualet 28	1968	2 991	6	219	0,2%	220	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	306	0,2%	306	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	478	0,4%	479	100,0%
Mons 1 - Rue Joncoquois 118	2002	7 851	18	1 218	1,0%	1 217	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1 222	1,0%	1 221	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	212	0,2%	212	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	85	0,1%	85	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	153	0,1%	153	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	90	0,1%	92	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	76	0,1%	77	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	335	0,3%	336	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	213	0,2%	213	100,0%
		95 601		11 040	8,8%	11 044	100,0%
Vlaanderen							
Antwerpen - Meir 48	1985	20 612	18/27	3 119	2,5%	3 155	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	177	0,1%	178	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	185	0,1%	185	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	354	0,3%	354	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	817	0,7%	817	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	369	0,3%	369	100,0%
Diksmuide - Vrouwenweg 49	1979	2 207	21	265	0,2%	265	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	364	0,3%	365	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	258	0,2%	260	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	986	0,8%	985	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1 973	9	222	0,2%	222	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1967	3 296	18	406	0,3%	407	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623	18	574	0,5%	574	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	298	0,2%	298	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	392	0,3%	394	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11 505	18	1 430	1,1%	1 434	100,0%
Kortrijk - Uzerkaai 26	1992	1 813	9	202	0,2%	203	100,0%

¹⁾Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1 880	1,5%	1 896	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	248	0,2%	248	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	381	0,3%	384	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	348	0,3%	349	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	315	0,3%	315	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	453	0,4%	453	100,0%
Roesselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6 795	21	711	0,6%	719	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	822	0,7%	822	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	398	0,3%	403	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 176	0,9%	1 182	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	458	0,4%	459	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	768	0,6%	773	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	1 052	0,8%	1 052	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	182	0,1%	183	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	143	0,1%	144	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	815	0,6%	808	100,0%
		180 563		20 568	16,5%	20 653	100,0%

Luxemburg stad

Axento - Luxemburg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	475	4,3%	5 387	100,0%
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING		821 663		118 434	99,3%	124 157	95,5%

Froissart Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	3 185	-	-	-	-	-
Wetenschap - Montoyer Wetenschapstraat 8 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	5 316	-	282	-	-	-
Project Paradis 1 Rue Paradis 1 te 4000 Liège	bouwproject	-	-	-	-	-	-
WTC IV Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	terrein	-	-	-	-	-	-
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING		8 501		282			

TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN		830 164		118 721	99,3%	124 157	94,0%
-------------------------------------	--	----------------	--	----------------	--------------	----------------	--------------

Kattendijkdok Oostkaai 22, te 2000 Antwerpen		12 167	-	818	-	852	
Empress Court Keizerinlaan 17-19 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	15 357	-	10	-	10	
Terhulpen - derde verdieping (achteraan) Terhulpesteenweg 177 te 1170 Brussel		411	-	-	-	-	
TOTAAL - VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		27 935		828	0,7%	862	

TOTAAL		858 099		119 549	100%	125 019	
---------------	--	----------------	--	----------------	-------------	----------------	--

⁽¹⁾Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

Na het afsluiten van het boekjaar op 30 september 2010, verwierf Befimmo de aandelen van Ringcenter NV, eigenaar van het complex "The Pavilion". Dit complex met een totale oppervlakte van 19.650 m² en afgewerkt in 2005, is gelegen in het hart van de Brusselse Leopoldwijk. De Europese Commissie heeft een vruchtgebruik op het gebouw voor een resterende duur van ongeveer 15 jaar.

11.3 Beleggingsstrategie

11.3.1 Beleggingsdoel en -beleid

11.3.1.1 *Beschrijving*¹³⁸

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 deskundige 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 kantoorvastgoed¹³⁹.

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 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.

¹³⁸ Punt 1.1 van Bijlage XV van de Verordening.

¹³⁹ Punt 6.1.2 van Bijlage IV van de Verordening.

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 onlangs 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 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-certificatie¹⁴⁰, 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 9.5).

11.3.1.2 Limieten voor leningen en schulden¹⁴¹

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 2010 bedraagt de schuldratio¹⁴² van Befimmo 44,1% en 45,4% op 30 september 2009.

Befimmo wil haar schuldratio, in “lopende” activiteit, op een niveau rond 50% behouden.

11.3.1.3 Wettelijk statuut en controleautoriteit¹⁴³

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 CBFA/FSMA (*supra* punt 9.3).

11.3.1.4 Profiel van het type belegger¹⁴⁴

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 kantoovastgoed.

Voor zover de Vennootschap bekend, is het aandeelhouderschap op datum van het Prospectus als volgt verdeeld:

- privébeleggers (of niet-geïdentificeerde institutionele beleggers): tussen 30% en 35%¹⁴⁵;

¹⁴⁰ 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.

¹⁴¹ Punt 1.2 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁴² De schuldratio werd berekend overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006, dat werd opgeheven door het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

¹⁴³ Punt 1.3 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁴⁴ Punt 1.4 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁴⁵ Bron: ramingen Befimmo; de Vennootschap kan de betrouwbaarheid van deze ramingen niet waarborgen.

- institutionele beleggers (pensioenfondsen, Belgische en buitenlandse vastgoedfondsen, enz.): tussen 46,2% en 51,2%¹⁴⁶;
- AG Insurance en verbonden vennootschappen: 18,8% (punt 2.1.4).

11.3.2 Beperkingen bij beleggingen¹⁴⁷

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.

11.3.3 Belangrijkste beleggingen gerealiseerd sinds 30 september 2010¹⁴⁸

Op 21 februari 2011 heeft Befimmo van het Duitse fonds SEB Investment GmbH de aandelen van de NV Ringcenter verworven. Dat is de vennootschap die eigenaar is van het complex "The Pavilion". De prijs van de aandelen bedraagt 55,6 miljoen €. Dit complex, voltooid in 2005, is gelegen in het hart van de Leopoldwijk te Brussel, tussen de Wetstraat, de Spastraat en de Jozef II-straat. Het gaat in

¹⁴⁶ Bron: ramingen Befimmo; de Vennootschap kan de betrouwbaarheid van deze ramingen niet waarborgen.

¹⁴⁷ Punten 2.1, 2.2 en 2.3 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁴⁸ Punt 5.2 van Bijlage IV van de Verordening.

totaal om 18.750 m² kantooroppervlakte, 900 m² archieftruimte en 106 parkeerplaatsen. De waarde van het hele complex werd op 78 miljoen € geschat, wat aansluit op de investeringswaarde die een onafhankelijke vastgoedexpert bepaalde. De Europese Commissie heeft nog ongeveer 15 jaar het vruchtgebruik van het volledige complex.

Wat de herinrichtings- en renovatieprogramma's betreft, volgt Befimmo een omvangrijk investeringsprogramma. Globaal heeft Befimmo in de loop van het boekjaar 2009/2010 renovatie- en bouwwerken uitgevoerd in haar vastgoedportefeuille voor een totaal bedrag van 34,8 miljoen €;

- De herinrichtingswerken in het gebouw Empress Court (15.500 m²) vingen aan in de loop van 2009 en werden afgerond begin 2011. Na laureaat te zijn in de wedstrijd "BIM 2007 – Groene gebouwen", kreeg dit gebouw het BREEAM¹⁴⁹ 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 m²) in Brussel. Dit ambitieuze renovatieprogramma heeft betrekking op de herstelling van de gevels en de 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 m²) liep, zoals voorzien, op 27 maart 2010 af. Fedimmo is onmiddellijk gestart met herinrichtingswerken in het gebouw. Dit project 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 project was laureaat van de wedstrijd "BIM 2009 – Groene gebouwen" en kreeg het BREEAM-certificaat Design & preconstruction "Excellent". Het gebouw is uitstekend gelegen in de Europese wijk van Brussel en zou in het tweede halfjaar van 2011 beschikbaar moeten zijn voor verhuur;
- Fedimmo heeft de renovatiewerken in het gebouw Froissart (3.200 m²) 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 sinds eind oktober 2010 beschikbaar voor verhuur en wekt al belangstelling.
- 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 III van het World Trade Center, die op verzoek van de Belgische Staat werden uitgesteld. De eerste twee fasen van de werken in toren III werden volledig voltooid begin 2011, terwijl de derde fase zou moeten klaar zijn in september 2012. Het totale budget voor de werken in Toren III 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

¹⁴⁹ 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.

jaar. Deze stijging vertegenwoordigt een basisbedrag van 3,4 miljoen € in de loop van het boekjaar 2009/2010.

- Energie-investeringen¹⁵⁰: 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 €.
- Bouwproject van het nieuwe Financiecentrum, rue Paradis te Luik (39.000 m²): in het kader van een openbare promotieopdracht sloot de Belgische Staat begin 2009 met Fedimmo een huurcontract voor een nog op te trekken gebouw (voor een totale geraamde kostprijs van 91,1 miljoen €) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is met ingang van 1 juni 2013 voor 25 jaar vast verhuurd. Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een «enige vergunning» aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat haar midden 2008 afgeleverd werd. Deze procedure loopt momenteel. In het kader van deze procedure, en 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” desgevallend aflevert. De beslissing van de bevoegde autoriteiten over het gewijzigde ontwerp wordt tegen midden 2011 verwacht. Het gebouw zal dus met een voorzienbare vertraging van enkele maanden opgeleverd worden.

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.

Op datum van dit Prospectus heeft Befimmo geen enkele andere definitieve verbintenis aangegaan voor andere belangrijke investeringen.

Meer in het algemeen is Befimmo geïnteresseerd in diverse projecten die nog worden bestudeerd binnen de Vennootschap.

11.3.4 Belangrijkste desinvesteringen sinds 30 september 2010¹⁵¹

- 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, na realisatie van de opschortende voorwaarde,

¹⁵⁰ 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.

¹⁵¹ Punt 12.3.3 van Bijlage IV van de Verordening.

en de oplevering van het gebouw, na voltooiing van het renovatieprogramma, vonden plaats in de loop van het eerste kwartaal van 2011. Deze verkoop genereert een resultaat van 0,70 €/aandeel in de loop 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. Het succes van deze verrichting is een bewijs van het vermogen van Befimmo haar portefeuille actief te beheren door de marktopportunities te benutten om voordeel te halen uit de kwaliteit van haar beleggingen.

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.

12.1 Dienstenleveranciers

12.1.1 Beheeropdracht van AG Real Estate Property Management 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 en Ringcenter NV 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 10.1.2 *supra*. De procedure waarin artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen voorziet, werd reeds toegepast (in de toenmalige versie)¹⁵³.

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 gedragen¹⁵⁴.

12.1.2 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 vastgoedexpertiseopdrachten 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 0.422.118.165 (tel.: +32 2 629.02.90); Winssinger & Vennoten waardeert alle gebouwen die niet zijn opgenomen in de opdrachten van de expert Jones Lang LaSalle.

¹⁵² Punt 15 van Bijlage IV van de Verordening en punt 3 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁵³ Punt 3.5 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁵⁴ Punt 3.1 van Bijlage XV van de Verordening.

Al deze vastgoedexperts hanteren hun eigen waarderingsmethodes, zoals beschreven in punt 11.2.3.2 *supra*:

Wat Befimmo betreft, worden de honoraria¹⁵⁵ van Jones Lang LaSalle als volgt berekend voor de periodieke waarderings:

- 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 m²

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 waarderings:

- 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 waarderings 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 €.

12.2 Beheerders van en raadgevers in beleggingen¹⁵⁶

Befimmo doet geen beroep op diensten van externe beheerders of van externe raadgevers in beleggingen.

¹⁵⁵ Punt 3.1 van Bijlage XV van de Verordening.

¹⁵⁶ Punt 4 van Bijlage XV van de Verordening.

13 Financiële informatie, resultaten, kapitaal en kaspositie¹⁵⁷

13.1 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.

Op 26 mei 2011 zal de Vennootschap haar halfjaarrekeningen per 31 maart 2011 publiceren.

13.1.1 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.

¹⁵⁷ Punten 3.1 en 13 van Bijlage IV van de Verordening, punt 8.1 van Bijlage XV van de Verordening en punt 9 van Bijlage I van de Verordening.

13.1.2 Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten¹⁵⁸

13.1.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441
NETTOHUURRESULTAAT	123 452	118 645
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
VASTGOEDRESULTAAT	129 956	131 767
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
(+/-) Vastgoedkosten	-14 258	-17 666
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	115 699	114 101
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
XVII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982
OPERATIONEEL RESULTAAT	77 814	31 364
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
(+/-) Financieel resultaat	-26 566	-64 282
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	51 249	-32 918
XXII (-) Vennootschapsbelasting	- 651	- 461
(+/-) Belastingen	- 651	- 461
NETTORESULTAAT	50 598	-33 379
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	2,78	-2,45
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	50 598	-33 379
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120

De rubriek "Non controlling interests" is de voormalige rubriek "Minderheidsbelangen".

¹⁵⁸ Punt 13.2 van Bijlage IV van de Verordening.

13.1.2.2 Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	30.09.10	30.09.09
I. Vaste activa	1 905 723	1 939 688
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
II. Vlottende activa	79 352	49 707
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
TOTAAL ACTIVA	1 985 075	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 081 884	1 049 999
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 017 445	988 367
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
II. Non controlling interests	64 439	61 632
VERPLICHTINGEN	903 191	939 396
I. Langlopende verplichtingen	604 919	764 268
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
II. Kortlopende verplichtingen	298 272	175 128
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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 985 075	1 989 395

De jaarrekeningen werden geauditeerd door de Commissaris die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd¹⁵⁹.

¹⁵⁹ Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening.

13.1.3 Analyse van het nettoresultaat¹⁶⁰

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 – *supra* punt 9.1), 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 III 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.

¹⁶⁰ Punt 9.2 van Bijlage I van de Verordening.

13.2 Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2009¹⁶¹

De geconsolideerde cijfergegevens zijn deze afgesloten op 30 september 2009, datum waarop de rekeningen voor het boekjaar 2008/2009 werden afgesloten.

13.2.1 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.

¹⁶¹ Punt 13.2 van Bijlage IV van de Verordening.

13.2.2 Geconsolideerde jaarlijkse financiële staten

13.2.2.1 Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. (+) Huurinkomsten	119 086	109 507
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-441	-346
NETTO-HUURRESULTAAT	118 645	109 161
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
VASTGOEDRESULTAAT	131 767	122 017
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
(+/-) Vastgoedkosten	-17 666	-19 957
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	114 101	102 060
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 841	-11 888
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 874	1 255
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	106 134	91 427
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	213	8 801
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-74 982	-6 316
OPERATIONEEL RESULTAAT	31 364	93 913
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 032	19 545
XX. (-) Interestkosten	-30 010	-40 239
XXI. (-) Andere financiële kosten	-39 304	-10 655
(+/-) Financieel resultaat	-64 282	-31 349
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-32 918	62 563
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	-461	-646
(+/-) Belastingen	-461	-646
NETTORESULTAAT	-33 379	61 918
RESULTAAT GROEPSAANDEEL	-34 499	58 170
MINDERHEIDSBELANGEN	1 120	3 748
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	-2,45	4,45

13.2.2.2 Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	30.09.09	30.09.08
I. Vaste activa	1 939 688	1 927 934
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
II. Vlottende activa	49 707	43 817
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
TOTAAL ACTIVA	1 989 395	1 971 751
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
	30.09.09	30.09.08
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 049 999	1 028 507
I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	988 367	966 809
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
II. Minderheidsbelangen	61 632	61 698
VERPLICHTINGEN	939 396	943 244
I. Langlopende verplichtingen	764 268	862 434
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
II. Kortlopende verplichtingen	175 128	80 810
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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 989 395	1 971 751

De jaarrekeningen werden geauditeerd door de Commissaris die een verklaring zonder voorbehoud heeft afgelegd¹⁶².

¹⁶² Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening.

13.2.3 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 II 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 overdrachten¹⁶³ 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-recurrerende 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 II en III 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.

¹⁶³ 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.

13.3 Geconsolideerde rekeningen op 30 september 2008¹⁶⁴

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 afgelegd¹⁶⁵. Zoals vermeld onder punt 1.1, worden deze cijfergegevens opgenomen door verwijzing (jaarlijks financieel verslag 2007/2008, bladzijden 72 tot 112).

13.4 Financiële structuur

13.4.1 Financieringsbeleid

Befimmo beheert de kost van haar financiering proactief. Dit is immers haar voornaamste kostenrubriek die het resultaat en de cashflow dus aanzienlijk beïnvloedt.

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen over zo lang mogelijke periodes beschikbaar zijn. Tegelijk streeft ze naar 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 verstorende schommelingen in de economische cycli.

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.

Eind september 2010 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.179 miljoen € (waarvan 200 miljoen € vervalt in februari/maart 2011) en waarvan 790 miljoen € benut werd;
- een schuldratio van 44,1%, een LTV-ratio¹⁶⁶ van 40,9%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 2,87 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 die zelfde rentevoeten.

De gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) bedroeg 2,97% in 2009/2010, 3,58 % in 2008/2009 en 4,78 % in 2007/2008.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 10 januari 2011 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld (punt 2.1.5).

¹⁶⁴ Punt 19.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁶⁵ Punt 13.3.1 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁶⁶ *Loan-to-value*: [(financiële schulden – kaspositie)/reële waarde van de portefeuille].

13.4.2 Schuldstructuur op 30 september 2010

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 €;
- een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 afgesloten werd voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en met een duur van 5 jaar (2008-2013);
- verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 450 miljoen €, die vervallen in februari 2011 (100 miljoen €), maart 2011 (100 miljoen €), april 2012 (100 miljoen €) en december 2017 (150 miljoen €);
- verschillende vastrentende leningen, voor een totaal restbedrag van 79 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurinkomsten op vier gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo NV en een gebouw van Befimmo CommVA.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. In de huidige crisisomstandigheden op de financiële markten, was dit programma op 30 september 2010 voor 157,4 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.

Op 30 september 2010 beschikt de Vennootschap over 390 miljoen € aan onbenutte lijnen. Dit vrij hoge niveau is te verklaren door de anticipatie op de vernieuwing van twee lijnen die in februari en maart 2011 vervallen en die werden terugbetaald (200 miljoen €).

13.4.3 Indekking van het renterisico

Het indekkingsbeleid moet tussen 50% en 75% van de schuld indekken, over een periode van 3 tot 5 jaar. Alle momenteel beschikbare instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap eind september 2010 op 98,55%.

(in miljoen €)	Notioneel bedrag	Rentevoeten	Gedekte periode	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	maart 2007	maart 2012
IRS callable	100	3,90%	avril 2008	jan. 2018
IRS *	210	1,39%	sept./okt. 2011	sept./okt. 2012
IRS *	210	1,82%	sept./okt. 2012	sept./okt. 2013
IRS *	280	2,37%	sept./okt. 2013	sept./okt. 2014

* IRS verworven na 30 september 2010.

Specifiek en naargelang de omstandigheden, maakt de Vennootschap gebruik van een meer gerichte indekking van het type *Interest Rate Swap* ("IRS") en *Forward Rate Agreement* ("FRA"), om bijvoorbeeld het renterisico dat met de jaarovergang gepaard gaat, te dekken.

13.5 Dividendbeleid¹⁶⁷

Gegevens per aandeel	30/sep/10	30/sep/09	30/sep/08
Aantal aandelen	16.790.103	16.790.103	13.058.969
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	16.790.103	14.060.753	13.058.969
Distributiepercentage (%)	78%	85%	99%
Brutodividend (€)	3,90 €	3,36 €/1,04 €	4,55 €
Brutorendement(€)	6,29%	6,69%	6,36%
Nettodividend (€)	3,32 €	2,86 €/0,89 €	3,87 €
Nettocashflow (€)	5,00 €	5,15 €	4,58 €
EPRA earnings (€)	5,05 €	-	-

De definities van de EPRA earnings, EPRA NAV en EPRA NNAV zijn te vinden op de website van de European Public Real Estate Association ("EPRA"), www.epra.com.

Op basis van de veronderstellingen in het jaarlijks financieel verslag 2010 (blz. 66), meent Befimmo in staat te zijn dividenden uit te keren zoals vermeld in de tabel met de vooruitzichten op bladzijde 68 van het jaarlijks financieel verslag 2010.

13.6 Trends¹⁶⁸

Buiten de verwerving en overdrachten van activa die elders in het Prospectus vermeld worden, heeft Befimmo op datum van dit Prospectus geen weet van gebeurtenissen die de vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2010/2011 aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

13.7 Juridische procedures¹⁶⁹

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.

13.8 Belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie¹⁷⁰

Buiten de verwerving en overdrachten van activa die elders in het Prospectus worden vermeld, zijn er sinds 30 september 2010 geen significante wijzigingen geweest in de financiële of commerciële situatie van Befimmo.

¹⁶⁷ Punt 20.7 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁶⁸ Punt 8 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁶⁹ Punt 13.6 van Bijlage IV van de Verordening.

¹⁷⁰ Punt 13.7 van Bijlage IV van de Verordening.

13.9 Kaspositie en kapitaal¹⁷¹

Met voorbehoud van de beperkingen op de beleggingen als vermeld onder punt 11.3.2 *supra*, is er geen andere beperking op het gebruik van het kapitaal van de Vennootschap.

¹⁷¹ Punt 10.4 van Bijlage I van de Verordening.

14 Belangrijkste aandeelhouders

14.1 Deelnemingen die een transparantieverklaring vereisen, en aandeelhouderschap van Befimmo CommVA op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit de transparantieverklaringen¹⁷²

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.

De transparantieverklaring die de Vennootschap heeft ontvangen, werd gedaan door:

- AG Insurance (voorheen Fortis Insurance Belgium) en de hieraan verbonden vennootschappen. Op 15 oktober 2008 hebben ze 2.454.729 stemrechten bij de aandelen in hun bezit aangegeven. AG Insurance en de verbonden vennootschappen hebben eveneens hun voorafgaande verbintenis bevestigd om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze in hun bezit hadden, wat 18,8% van het totale aantal bestaande aandelen vertegenwoordigt¹⁷³.

14.2 Stemrecht van de aandeelhouders¹⁷⁴

Elk aandeel verleent één stem. De hoofdaandeelhouders van de Vennootschap hebben geen preferente stemrechten.

14.3 Controle uitgeoefend op Befimmo CommVA¹⁷⁵

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 10.2.1.1 *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 10.2.2.1 *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 10.2.2.1 *supra* in de voetnoot, drie in de zin van het oude artikel 524, § 4, lid 2, van het Wetboek Vennootschappen en twee in de zin van het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen);
- dat – zoals vermeld in punt 10.1.2 *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,

¹⁷² Punt 18.1 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁷³ Verklaring betreffende de controleketen van bovenvermelde gecontroleerde ondernemingen via dewelke de deelneming daadwerkelijk wordt gehouden: “Op 15 oktober 2008 bezit Fortis Insurance Belgium Fortis Real Estate voor 99,99%, bezit Fortis Real Estate Cresco voor 99,98%, is Fortis Real Estate Management voor 99,99% in handen van Fortis Real Estate Management, die zelf voor 99,99% in handen is van Fortis Real Estate”.

¹⁷⁴ Punt 18.2 van Bijlage I van de Verordening.

¹⁷⁵ Punt 12.1 van Bijlage IV van de Verordening.

- dat Befimmo – zoals vermeld in punt 10.1.2 *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 10.1.2 *supra*;
- dat Befimmo NV het Corporate Governance Charter van Befimmo CommVA, zoals vermeld onder punt 10.1.1 *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.

14.4 Controlewijziging¹⁷⁶

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 CBFA/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 clausule 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.

¹⁷⁶ Punt 12.2 van Bijlage IV van de Verordening en punt 21.2.6 van Bijlage I van de Verordening.

15 Belangrijke contracten¹⁷⁷

15.1 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 11.2.4 *supra*.

15.2 Huurcontracten door Befimmo gesloten als verhuurder

15.2.1 Belangrijkste kenmerken

De belangrijkste kenmerken van elk huurcontract (type huur, type gebruiker, enz.) aangaande de door Befimmo verhuurde gebouwen zijn vermeld in punt 11.2.11 *supra*.

Het aandeel dat elk type van huurder en elke sector op 30 september 2010 in de totale huurgelden vertegenwoordigt, is vermeld in punt 11.2.6 *supra*.

15.2.2 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

¹⁷⁷ Punt 15 van Bijlage IV van de Verordening.

van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurcontract niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Als Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurcontract, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

15.2.3 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 wederinstandstelling 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 11.3.3 *supra*.

De huurcontracten worden geregistreerd.

15.2.4 Aannemingscontracten

De belangrijkste investeringen die Befimmo overweegt wat werken betreft, zijn beschreven in punt 11.3.3 *supra*.

15.3 Financieringscontracten

De kredietovereenkomsten en andere financieringscontracten die door Befimmo zijn gesloten, worden hieronder beschreven. Ze werden gesloten tegen voorwaarden die overeenstemmen met de marktpraktijken.

15.3.1 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 €.

15.3.2 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.

15.3.3 Bilaterale kredietlijnen

- met ING België NV: twee roll-over-kredietovereenkomsten voor een totaalbedrag van 200 miljoen €; met als vervaldagen respectievelijk februari 2011 (100 miljoen €) en april 2012 (100 miljoen €);
- met Dexia Bank België NV: kortetermijnvoorschot voor een bedrag van 50 miljoen €, jaarlijks stilzwijgend verlengbaar, en een roll-over-kredietovereenkomst voor een bedrag van 100 miljoen € tot in maart 2011;
- met Fortis Bank NV: een roll-over-kredietovereenkomst voor een bedrag van 150 miljoen € tot in december 2017.

15.3.4 Commercial paper

- Gemeenschappelijk programma Dexia Bank België NV – Fortis Bank NV- Bank Degroof: 300 miljoen €;
- Programma KBC NV: 100 miljoen €.

15.3.5 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.

15.4 Schuldoverdrachtcontracten van 13 mei 2004 en van 20 maart 2008

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.

15.5 Contracten voor indekkingsinstrumenten

Befimmo NV heeft verschillende indekkingsinstrumenten gebruikt om tussen 50% en 75% van de schuld van de Vennootschap in te dekken, over een periode van 3 tot 5 jaar. De bedoeling hiervan is een bescherming te bieden tegen een aanzienlijke stijging van de rentevoeten boven een bepaald percentage. Op 30 september 2010 bedroeg de schuld met vlottende rente die beoogd wordt door het indekkingsbeleid 774,3 miljoen €.

De tabel hieronder geeft alle financiële indekkingsinstrumenten weer waarover de Vennootschap op datum van dit Prospectus beschikt.

(in miljoen €)	Notioneel bedrag	Rentevoeten	Gedekte periode	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	maart 2007	maart 2012
IRS callable	100	3,90%	avril 2008	jan. 2018
IRS *	210	1,39%	sept./okt. 2011	sept./okt. 2012
IRS *	210	1,82%	sept./okt. 2012	sept./okt. 2013
IRS *	280	2,37%	sept./okt. 2013	sept./okt. 2014

* IRS verworven na 30 september 2010.

15.6 Verzekeringscontracten

Befimmo heeft volgende verzekeringopolissen gesloten:

- diverse verzekeringopolissen voor de gebouwen (die onder meer risico's dekken zoals brand, storm, waterschade, ontploffingen, terreurdaden, enz.) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde zonder grond) van ongeveer 1.763 miljoen € op 30 september 2010. 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 huurderving 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.

- arbeidsongevallen;
- collectieve ongevallen;
- professionele burgerlijke aansprakelijkheid en burgerlijke aansprakelijkheid leidinggevend;
- burgerlijke milieuaansprakelijkheid tijdens aannemingswerken en levering van diensten;
- professionele burgerlijke aansprakelijkheid van de milieuadviseurs en bodemsaneringsdeskundigen;
- auto.

15.7 Dienstencontracten

We verwijzen naar hoofdstuk 12 *supra*.

16 Transacties met verbonden partijen¹⁷⁸

16.1 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 14.4 *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.

16.2 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 12.1.1 *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 m² op verdieping -2 van het Central Gate-gebouw in Brussel (precaire huur, jaarlijkse huur van ongeveer 10.000 €).

¹⁷⁸ Punt 19 van Bijlage I van de Verordening en punt 10.2 van Bijlage IV van de Verordening.

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 zekerheden 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 bod 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 (en de daaraan verbonden vennootschappen).

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 datum van het Prospectus vond geen enkele verrichting plaats met vennootschappen verbonden aan de Promotor of aan vennootschappen met een indirect aandeelhouderschap.

16.3 Verrichtingen met vennootschappen verbonden aan bestuurders

De voorbije drie boekjaren werden er geen verrichtingen aangegaan met vennootschappen verbonden aan bestuurders.

16.4 Verrichtingen met Fedimmo NV

De voorbije drie boekjaren werden er geen verrichtingen aangegaan met Fedimmo NV.

17 Informatie in het Prospectus afkomstig van derden¹⁷⁹

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 11.2.3.2 en 11.2.3.3).

De Commissaris stemde ermee in dat zijn verslag van 12 november 2010 over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010 werd opgenomen in dit Prospectus (Bijlage 1).

¹⁷⁹ Punt 16 van Bijlage IV van de Verordening.

18 Documenten beschikbaar voor het publiek¹⁸⁰

De volgende documenten zijn beschikbaar op de website 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 3 juni 2009 inzake de kapitaalverhoging die plaatsvond op 25 juni 2009;
- Het prospectus van 8 mei 2007 inzake de kapitaalverhoging die plaatsvond op 7 juni 2007;
- 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, evenals de jaarrekeningen en de jaar- en halfjaarverslagen van de voorbije drie boekjaren geraadpleegd worden bij de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de hoofdzetel van de Vennootschap;
- kunnen de oprichtingsakte en de statuten van Befimmo NV alsook de jaarrekeningen en jaarverslagen sinds haar oprichting, 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.

¹⁸⁰ Punt 17 van Bijlage IV.

BIJLAGE 1

Deze bijlage geeft de bladzijden 151 tot 152 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 van Befimmo CommVA weer, "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