

Kapitaalverhoging

Openbaar aanbod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare



Openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht

- Openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten belope van maximaal EUR 127.3 miljoen.
- Voorbehouden voor de Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten aan EUR 49.75 per aandeel.
- Inschrijvingsverhouding van 1 Nieuwe Aandelen voor 9 bestaande aandelen.
- Inschrijvingsperiode van 15 september 2016 tot en met 22 september 2016. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn verhandelbaar tijdens de Inschrijvingsperiode.
- Private plaatsing van de Scrips: 23 september 2016.
- Betaaldag: 27 september 2016.
- Nieuwe Aandelen zullen recht geven op een dividend voor het lopende boekjaar (dat aanvang op 1 januari 2016), pro rata temporis berekend vanaf de Closingdatum (27 september 2016) tot 31 december 2016.

Bedrijfsprofiel van Befimmo

Befimmo SA/NV is een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht, onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's.

Befimmo is een vastgoedoperator die een strategie hanteert van specialist ("pure-player") in kantoorgebouwen gelegen in België (vooral in Brussel en in de andere voornaamste Belgische steden) en in het Groothertogdom Luxemburg. Op 30 juni 2016 had de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van ongeveer EUR 2,4 miljard en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m².

Befimmo stelt haar huurders kwaliteitsvolle gebouwen ter beschikking die flexibel, performant en goed uitgerust zijn en in de buurt van de grote verkeersassen liggen. Als specialist in kantoorgebouwen biedt Befimmo een volledige service aan (property management, project management, milieu-ondersteuning en facility management), en rust haar gebouwen optimaal uit (flexibele vergaderzalen, restaurant, catering, kinderopvang, fitness, enz.) om het dagelijks leven van haar huurders gemakkelijker te maken. Door een vertrouwensrelatie met haar klanten op te bouwen, ziet Befimmo er op toe om de bezettingsgraad van haar portefeuille hoog te houden, wat terugkerende en voorspelbare inkomsten oplevert.

Befimmo oefent de opdrachten, die bij haar vak als vastgoedoperator horen, op een verantwoordelijke manier uit: investering, commercialisering, terbeschikkingstelling van diensten en faciliteiten, renovatie en bouw voor eigen rekening, en desinvestering. In haar strategische denkoefening plaatst zij de uitdagingen van het maatschappelijke verantwoordelijkheid centraal.

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussel. Op 30 juni 2016 bedroeg de beurskapitalisatie ongeveer EUR 1,3 miljard. Befimmo verwacht zijn aandeelhouders een solied dividend te kunnen aanbieden, en een rendement aangepast aan haar risicoprofiel.

(Bron: Befimmo SA)

Belangrijke mededeling

Elke belegging in effecten houdt, per definitie, aanzienlijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in het Prospectus (De risicofactoren kan u raadplegen in de sectie van het Registratie Document beginnend op pagina 2, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting). Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden ze de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden, en dus ook de waarde van de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en het dividend. Bijgevolg zouden ze ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van het Openbaar Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie.

Overzicht van de kerncijfers van Befimmo

Hieronder vindt u de geconsolideerde kerncijfers (in EUR) van Befimmo NV, opgesteld volgens de internationale boekhoudkundige normen (IFRS). (Bron: Befimmo NV)

Resultaat (x EUR 1.000)	31.12.2015 - 12 mois	30.06.2016 - 6 mois
Netto huurresultaat	139.510	67.984
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	115.098	55.224
Courant nettoresultaat	87.249	43.512
Courant nettoresultaat (in EUR per aandeel)	3.93	1.89
EPRA resultaat (in EUR per aandeel)	3.89	1.89
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22.198.549	23.021.293

Bilan (x EUR 1.000)	31.12.2015	30.06.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2.388	2.427
Total activa	2.500	2.532
Eigen vermogen	1.265	1.253
Financiële schulden	1.124	1.139
Andere schulden	111	140

Aanwendungen van de opbrengsten van het Aanbod

De Vennootschap wenst met het Aanbod nieuwe financiële middelen op te halen om haar investeringsstrategie voort te zetten in haar kernmarkt van kwaliteitsvolle kantoorgebouwen gelegen in België (vooral in Brussel en in de andere voornaamste Belgische steden) en in het Groothertogdom Luxemburg, terwijl ze een solide balans behoudt in overeenstemming met de financiële strategie van de Vennootschap (gekenmerkt door een nagestreefde LTV-ratio van ongeveer 50%).

De netto opbrengst van het Aanbod, op voorwaarde dat er volledig op wordt ingeschreven, wordt geschat EUR 124 miljoen te bedragen. Deze fondsen zullen voornamelijk worden gebruikt in het kader van lopende en toekomstige herontwikkelings-, renovatie- en bouwprojecten gefinancierd door kapitaal in combinatie met langetermijnschuld, die de Vennootschap zal toelaten om waarde te blijven creëren voor haar aandeelhouders terwijl ze een goed gebalanceerde LTV-ratio behoudt.

De Vennootschap beoogt deel van de netto opbrengst te gebruiken in het kader van de herontwikkeling van het Noord Building naar de Quatuor Building (60.000 m²). De stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning werden aangevraagd op 23 september 2014 en worden verwacht verkregen te zijn tegen begin 2017. De werken worden verwacht aan te vangen begin 2018, na het einde van de huidige huurovereenkomst in het Noord Building (niet later dan begin 2018) en ongeveer 30 tot 36 maanden te duren. De Quatuor Building zal bestaan uit vier autonome kantoorstorens die een strategische ligging genieten in de Brusselse Noordwijk en een mooie architecturale eenheid vormen. De totale kostprijs van het project wordt geschat op ongeveer EUR 150 miljoen (waarvan, op 30 juni 2016, EUR 1,1 miljoen reeds gerealiseerd is in totaal en EUR 0,1 miljoen toegekend). Het herontwikkelingsproject kan een lopend brutorendement op bouwkosten van meer dan 6,5% genereren.

Verder beoogt de Vennootschap deel van de netto opbrengst van het Aanbod te gebruiken om haar balans te versterken in het kader van haar overige lopende bevestigde bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten, die voornamelijk bestaan uit (i) het Gateway project en (ii) het Guimard gebouw.

Voor redenen van cashbeheer, zal de netto opbrengst van het Aanbod initieel worden gebruikt om bankkredieten gedeeltelijk terug te betalen die beschikbaar blijven tot hun maturiteit om huidige en toekomstige bouw-, herontwikkelings-, renovatie- en overnameprojecten te financieren wanneer nodig.

Op basis van een volledig onderschreven Aanbod, zal de LTV-ratio van de Vennootschap, die 54,64% bedroeg op 30 juni 2016, dalen tot een geschatte 40,52%. Deze pro forma berekening, gebaseerd op de beschikbare informatie op 30 juni 2016, houdt geen rekening met enig ander element dat een impact zou kunnen hebben op de totale activa en de schuldpositie van de Vennootschap en dus op de LTV-ratio.

De Vennootschap behoudt een grote mate van vrijheid in het bepalen van de bedragen en de timing van de effectieve toewijzing van de opbrengst van het Aanbod, wat zal afhangen van tal van factoren.

In aanvulling op de opbrengst van het Aanbod, kan de Vennootschap andere financieringsbronnen (bankleningen, enz.) en de opbrengsten van mogelijke desinvesteringen gebruiken om haar voorgenomen bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten (gedeeltelijk) te financieren.

(BRON: Befimmo SA)

Risicocategorie volgens ING België NV

De risicocategorie eigen aan ING België NV wordt bepaald aan de hand van een analyse van verschillende factoren, waaronder het kredietrisico van Befimmo, het risico van de markt waarin Befimmo actief is en de algemene economische situatie. Deze analyse wordt verfijnd op basis van de specificiteiten van het Openbaar Aanbod. Deze risicocategorie is eigen aan ING België NV en is geen kredietrating van Befimmo.

In totaal onderscheiden we 7 risicocategorieën, gaande van 1 (laagste risico) tot 7 (hoogste risico).

Het Openbaar Aanbod wordt ingedeeld in de risicocategorie:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | **7**



Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus bestaat uit het registratiedocument (22 maart 2016), de verrichtingsnota en de samenvatting (13 september 2016).

De verrichtingsnota is opgesteld in het Engels, is gedateerd op 13 september 2016 en is goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Daarnaast is er ook een samenvatting, opgesteld in het Nederlands, het Frans en het Engels.

Het Prospectus kan gratis verkregen worden in alle ING kantoren, via het telefoonnummer 02/464.60.01 van het ING Contact Center of geraadpleegd worden op ing.be/aandelentransacties. Het Prospectus wordt eveneens ter beschikking gesteld op de website van Befimmo NV (www.befimmo.be), op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel, evenals op het tijdelijk adres Arnaud Fraiteurlaan 15/23, 10 Brussel (Tel.02/679.38.60).

De investeerder moet kennis nemen van het Prospectus en inzicht verkrijgen in het Openbaar aanbod alvorens een investeringsbeslissing te nemen en meer in het bijzonder de risicofactoren opgenomen in het Prospectus er op naslaan (u kan de risicofactoren raadplegen in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 2, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting).



Belangrijkste risico's van deze uitgifte

Investeren in Nieuwe Aandelen en/of Scrips of het handelen in Onherleidbare Toewijzingsrechten houdt risico's in. Beleggers lopen het risico om hun belegde kapitaal volledig of gedeeltelijk te verliezen.

Vooraleer in te schrijven wordt de potentiële belegger verzocht aandachtig alle risicofactoren door te nemen die vermeld staan in de Verrichtingsnota. U kan de risicofactoren raadplegen in de sectie van het Registratie Document beginnend op pagina 2, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting. Hieronder worden de voornaamste risico's gerelateerd aan het Openbaar Aanbod en Befimmo toegelicht..

Belangrijkste risico's eigen aan Befimmo en haar sector

• Geografische en sectorconcentratie

Befimmo spitst haar investeringsstrategie toe op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, ideaal gelegen en goed bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. De gebouwen zijn gelegen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg. Door deze geografische en sectorconcentratie is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, die onder meer gekenmerkt wordt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.

• Aantasting van het economisch klimaat, huurleegstand

Momenteel wordt de kantoorvastgoedmarkt gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. Op 30 juni 2016 bedraagt de bezettingsgraad van de Befimmo-portefeuille 93,68% (ten opzichte van 94,15% op 31 december 2015). De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Het gaat onder meer om het risico van verlies en/of daling van inkomsten, het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen, het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes en het risico van de daling van de reële waarde. Indien deze risico's materialiseren, zou dat concreet kunnen leiden tot een daling van de bezettingsgraad en tot een lager operationeel resultaat van de portefeuille van de Vennootschap. Om deze risico's te beperken, investeert de Vennootschap in kwaliteitsgebouwen en beheert ze actief de relatie met haar klanten. Befimmo biedt een gepersonaliseerde en volledige service aan om het dagelijks leven van haar huurders te verge-

makkelijken. Bovendien is een groot deel van Befimmo's vastgoedportefeuille verhuurd op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of aan meerdere huurders. Op 30 juni 2016 ligt de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo op 8,30 jaar.

- **Blootstelling aan financieel onvermogen van de huurders van de Vennootschap**

Het financieel onvermogen van huurders kan leiden tot een verlies van huurinkomsten, een stijging van huurlasten omdat ze niet meer kunnen gec recupereerd worden en onverwachte leegstand.

Om het wanbetalingsrisico te beperken, analyseert de Vennootschap vooraf de financiële gezondheid van haar belangrijkste potentiële klanten. Huurders uit de overheidssector, die een beperkter risicoprofiel hebben, vertegenwoordigen een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap (66,26% op 30 juni 2016). Bovendien wordt aan huurders uit de privésector een huurwaarborg gevraagd en worden de onbetaalde vorderingen geregeld opgevolgd.

- **Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van negatieve schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die bepaald wordt door onafhankelijke experts. Een daling in de reële waarde van de portefeuille heeft een effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld- en de LTV ("Loan-to-value") van de Vennootschap.

Op basis van de gegevens op 30 juni 2016 zou een waardeverandering van 1% een impact hebben gehad van zowat EUR 24,27 miljoen op het nettoresultaat en zowat EUR 1,05 op de intrinsieke waarde per aandeel (vergeleken met EUR 23,88 miljoen en EUR 1,04 op 31 december 2015). Deze zou ook een impact hebben gehad van zowat +0,48% op de schuldratio en van zowat +0,46% op de LTV.

De omvang van het risico wordt afgezwakt door het investeringsbeleid van Befimmo, dat gekenmerkt wordt door investeringen in kwaliteitsvolle en goed gelegen kantoorgebouwen die genieten van een geschikte huurderssituatie. Bovendien verplicht de regelgeving een rotatie van de onafhankelijke experts, die geregeld op de hoogte worden gehouden door de Vennootschap (bijvoorbeeld met organisatie van onder meer bezoeken aan gebouwen).

- **Ontoereikende verzekeringsdekking die tot grote schadegevallen in haar gebouwen leidt.**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat ernstige schadegevallen haar gebouwen treffen. Bij een schadegeval horen kosten om de schade te herstellen. Een groot schadegeval waarbij de vertrekken niet langer kunnen betrokken worden, kan leiden tot een opzegging van de huurovereenkomst, wat een onvoorziene huurleegstand met zich meebrengt, wat het operationeel resultaat van de portefeuille verlaagt.

Om het risico af te zwakken, zijn Befimmo's gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode die overeenstemt met de nodige tijd voor de heropbouw, voor een totaal bedrag op 30 juni 2016 van EUR 2.113,3 miljoen (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde).

- **Uitvoering van werken**

De Vennootschap is bij het uitvoeren van grootscheepse werken aan de gebouwen in haar portefeuille blootgesteld aan de risico's van vertraging, budgetoverschrijding, aantasting van het milieu, organisatorische problemen, onvermogen en niet-naleving van de lastenboeken door haar aannemers.

Problemen kunnen het resultaat van de Vennootschap aantasten omdat huurinkomsten verloren gaan en/of omdat er hogere kosten zijn en ze kunnen ook de reputatie van de Vennootschap negatief beïnvloeden.

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 in verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Befimmo maakt ook geregeld een evaluatie van haar belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controleert onder meer de sociale en fiscale schulden van haar medecontractanten. Op milieuvlak werden specifieke maatregelen opgenomen in de lastenboeken en contracten voor de aanbesteders. Naleving van deze milieumaatregelen wordt opgevolgd tijdens de werken.

- **Mede-eigendom**

De Vennootschap bezit bepaalde gebouwen uit de portefeuille in mede-eigendom. Mede-eigendommen worden beheerd door regels van mede-eigendom overeengekomen tussen de mede-eigenaars. Deze regels kunnen onder meer bepaalde beperkingen bevatten op het gebruik van het gebouw en andere bijzondere voorwaarden. Verder schrijft het stelsel van mede-eigendom onder meer vereisten voor met betrekking tot besluitvorming. De belangrijke beslissingen moeten het voorwerp uitmaken van gekwalificeerde meerderheden, wat een impact zou kunnen hebben op de uitvoeringstermijnen van belangrijke werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten.

De Vennootschap tracht de activa in mede-eigendom te beperken.

- **Inflatie en deflatie**

In de huurovereenkomsten van Befimmo zijn clausules opgenomen die de huurprijzen indexeren volgens de evolutie van de gezondheidsindex. De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan geraamd worden op EUR 1,4 miljoen op jaarbasis (zonder bescherming), per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, is 90,56% van de huurovereenkomsten (berekend op basis van de jaarlijkse huur op 30 juni 2016) van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt (43,59% voorziet een bodem op het niveau van de basis-huurprijs en 46,98% bevat een clausule die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd). Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 9,44%, voorziet niet in een bodem.

In haar relaties met de aannemers tracht Befimmo dit risico te beperken met contractuele clausules.

- **Variaties in de marktrentevoeten**

De financiële kosten zijn de grootste kostenpost van de Vennootschap. Ze worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden. Stijgende rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en verminderen het nettoresultaat en de EPRA earnings. Een schommeling van de rentevoeten kan daarnaast ook een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebeoordelingen van de gebouwen in portefeuille.

Een deel van de schuld van de Vennootschap is gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten) (een schuld van EUR 746,79 miljoen, wat overeenstemt met 67,42% van de totale schuld op 30 juni 2016). Het saldo van de schuld, EUR 360,82 miljoen, is met variabele rentevoeten gefinancierd. Een deel daarvan is gedekt aan de hand van optionele instrumenten (CAP en COLLAR).

Wanneer geen rekening wordt gehouden met de dekkingen zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25%, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentevoeten op 30 juni 2016 (die allemaal verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van EUR 1,62 miljoen leiden (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële kosten met een geraamde EUR 1,62 miljoen doen dalen (op jaarbasis).

Rekening houdend met de dekkingsinstrumenten, de schuldstaat en de Euribor-rentevoeten op 30 juni 2016 (die allemaal verondersteld worden dezelfde te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde EUR 0,71 miljoen verhogen (op jaarbasis).

Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% leiden tot een geraamde vermindering van de financiële lasten van EUR 0,71 miljoen (op jaarbasis).

- **Evolutie van de kredietmarges, in lijn met het globaal economisch klimaat en met de regelgeving**

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die door de banken en door de financiële markten worden geëist. Een verhoging van de kredietmarges leidt tot hogere financiële kosten, en daardoor tot aantasting van de EPRA earnings en het nettoresultaat.

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de vervaldagen van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen.

- **Variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt**

Een schommeling in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt. Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 30 juni 2016 zouden hebben gelegen, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, EUR 25,39 miljoen minder hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde EUR 24,55 miljoen meer hebben bedragen.

Schommelingen in de US Dollar en Pond Sterling wisselkoersen kunnen ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de USPP-schuld. De Vennootschap heeft tegelijk met de financiering dekkingsinstrumenten (Cross Currency Swaps) verworven.

De Vennootschap heeft een combinatie van dekkingsinstrumenten geïmplementeerd (options en swaps) voorzien.

Op 30 juni 2016 bedroeg de reële nettowaarde van alle dekkingsinstrumenten EUR 3,87 miljoen.

- **Niet hernieuwen of opzeggen van financieringscontracten**

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden worden vernieuwd op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De Vennootschap zou misschien bijkomende financieringen moeten aangaan tegen een hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.

Om dit risico te beperken, diversifieert de Vennootschap haar financieringsbronnen: bankschuld bij acht bankinstellingen, verschillende obligatie-uitgiftes, enz. Op 30 juni 2016 beschikte de Vennootschap over EUR 254,2 miljoen aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil het risico dekken door doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aan te houden. Op 30 juni 2016 was het bedrag van de netto-interestkosten EUR 10,5 miljoen.

- **Regelgeving**

De Vennootschap is blootgesteld aan wetwijzigingen, alsmar toenemende en complexere wetten en regels en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken, met name op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten. De evolutie en de niet-naleving van de regelgeving stelt de Vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld (burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties), en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

De Vennootschap beschikt over een juridisch team met de nodige vaardigheden om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om proactief vooruit te lopen op de evolutie van deze wetgeving.

- **GVV-statuut en fiscaal stelsel**

In het geval van verlies van het statuut van GVV (openbaar of institutioneel) door de Vennootschap of een relevant lid van de groep, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's genieten. Het verlies van een erkenning wordt meestal beschouwd als grond voor vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration"), van de kredieten die de Vennootschap aanging. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden

ook een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen, de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden van een GVV kunnen beïnvloeden. De Vennootschap beschikt over een juridisch team met de nodige vaardigheden om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om proactief vooruit te lopen op de evolutie van deze wetgeving.

- **Personeel**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van vertrek van bepaalde kernmedewerkers en de overeenkomsten van zulke medewerkers bevatten geen niet-concurrentiebedingen. Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt en het ontbreken van niet-concurrentiebedingen in de overeenkomsten van de kernmedewerkers beschermt de Vennootschap niet tegen het gebruik van kerncompetenties door vroegere kernmedewerkers binnen de concurrentie van de Vennootschap.

- **Risico van de stedenbouwkundige bestemming**
- **Risico op waardevermindering van de gebouwen**
- **Milieurisico**
- **Risico in het kader van fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen**
- **Wisselkoersrisico**
- **Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap**
- **Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen**
- **Risico verbonden aan de verplichtingen die de financieringscontracten inhouden**
- **Risico verbonden aan de Brexit**
- **Risico van gerechtelijke procedures**
- **Operationeel risico**

Voornaamste risico's met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten

- **De marktprijs van de Aandelen of de Onherleidbare Toewijzingsrechten kan op een negatieve wijze worden aangetast door de werkelijke of geanticiperde verkoop van een substantieel aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten.** De verkoop van een substantieel aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de openbare markten, of de perceptie dat dergelijke verkopen kunnen plaatsvinden, kan de marktprijs van de Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten doen dalen. De Emittent kan geen voorspellingen doen met betrekking tot het effect van dergelijke verkoop of de perceptie ervan op de marktprijs van de Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten.
- **De marktprijs van de Aandelen kan volatiel zijn en kan dalen, wat ertoe kan leiden dat de aandeelhouders van de Vennootschap hun Aandelen niet kunnen verkopen aan een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de Uitgifteprijs.** Van tijd tot tijd ondergaan publiek verhandelde effecten significante prijsfluctuaties die ongerelateerd kunnen zijn aan de effectieve financiële prestaties van de bedrijven die ze hebben uitgegeven. De marktprijs van de Aandelen kan volatiel zijn ten gevolge van verschillende factoren waarvan vele zich bevinden buiten de invloed van de Emittent. De Emittent kan bijgevolg geen enkele voorspelling maken over de marktprijs van de Nieuwe Aandelen.
- **De Nieuwe Aandelen worden misschien niet actief verhandeld en er kan geen zekerheid worden gegeven dat het Aanbod de handelsactiviteit zal verbeteren.** Op 31 december 2015 was de velociteit van de free float van de vrij verhandelbare aandelen 116% (berekend over een periode van twaalf (12) maanden); op 30 juni 2016 was het 51% (berekend over een periode van zes (6) maanden). Het Aanbod zal resulteren in een toename van het aantal uitgegeven Aandelen. De Emittent kan geen enkele voorspelling maken met betrekking tot de impact van het Aanbod op de verhandelbaarheid van de Aandelen op korte of lange termijn. Verminderde verhandelbaarheid kan leiden tot moeilijkheden om Aandelen te verkopen en tot een goedkopere marktprijs voor de Aandelen.
- **Toekomstige dividenden uitgegeven door de Emittent en/of de dividendopbrengst op de Aandelen kunnen lager zijn dan in het verleden betaald.** Het niveau van toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van de beschikbare winst, die kan wijzigen in de tijd. De historische bedragen van dividenduitkeringen en dividendopbrengst hebben niet noodzakelijk een voorspellende waarde voor toekomstige dividenduitkeringen en/of de dividendopbrengst van de Aandelen.
- **Er is geen enkele zekerheid dat er zich een handelsmarkt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Als een markt zich ontwikkelt, kan de marktprijs voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten onderhevig zijn aan een grotere volatiliteit dan de marktprijs voor de Aandelen.** De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot de Bestaande Aandelen worden verwacht te worden verhandeld op Euronext Brussels vanaf 15 september 2016 tot en met 22 september 2016. Er is geen enkele zekerheid dat er zich een actieve handelsmarkt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen of zal stand houden gedurende die periode. Als een actieve handelsmarkt zich niet ontwikkelt of in stand gehouden blijft, kan de liquiditeit en de marktprijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten op een negatieve wijze worden aangetast.
- **Er is geen minimumbedrag voor het Aanbod.** De Emittent heeft het recht om tot een kapitaalverhoging over te gaan voor een bedrag lager dan het maximumbedrag. Er is geen minimumbedrag voor het Aanbod. Het uiteindelijke aantal Nieuwe Aandelen waarvoor ingeschreven wordt door

uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten en door de Scrips Private Plaatsing zal worden bevestigd in persberichten. Indien het Aanbod niet volledig wordt onderschreven, zal bovenop de Bestaande Aandelen een lager aantal Nieuwe Aandelen beschikbaar zijn voor verhandeling.

▪ **Bestaande Aandeelhouders zullen een verwatering ervaren ten gevolge van het Aanbod als zij hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig uitoefenen of niet volledig kunnen uitoefenen.**

Voor zover een Bestaande Aandeelhouder zijn toebedeelde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig uitoefent tegen het sluiten van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode, zullen zijn pro rata eigendom en stembelangen in de Emittent verwateren. Een Bestaande Aandeelhouder kan ook verwaterd worden voor zover het aantal aan hem toebedeelde Onherleidbare Toewijzingsrechten hem geen recht geeft op een rond aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio, behalve indien dergelijke Bestaande Aandeelhouder (een) bijkomende(e) Onherleidba(a)r(e) Toewijzingsrecht(en) koopt op de secundaire markt en dergelijk(e) Onherleidba(a)r(e) Toewijzingsrecht(en) dienovereenkomstig uitoefent. Bestaande Aandeelhouders die er niet in slagen hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, kunnen bovendien onderworpen zijn aan financiële verwatering.

▪ **Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet zijn uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode zullen nietig en ongeldig worden.**

Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet zijn uitgeoefend bij sluiting van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode, zullen nietig en ongeldig zijn en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Scrips. Elke houder van een niet-uitgeoefend Onherleidbaar Toewijzingsrecht op het moment van sluiting van de Inschrijvingsperiode, zal recht hebben op een proportioneel deel van de Netto Scrips Opbrengsten, tenzij de Netto Scrips Opbrengsten gedeeld door het aantal van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder is dan EUR 0,01. Er is echter geen zekerheid dat er Scrips zullen verkocht worden tijdens de Scrips Private Plaatsing of dat er enige dergelijke Netto Scrips Opbrengsten zullen zijn.

▪ **In bepaalde omstandigheden kan de terugtrekking van de inschrijving tot gevolg hebben dat niet kan worden gedeeld in de Netto Scrips Opbrengsten en kan het daarnaast andere negatieve financiële gevolgen hebben.**

Inschrijvingen op Nieuwe Aandelen zijn bindend en niet herroepbaar. Indien echter een aanvulling op het Prospectus is openbaar gemaakt, zullen inschrijvers op het Aanbod het recht hebben om inschrijvingen in te trekken die zij gedaan hebben voortgaand aan de publicatie van de aanvulling. Zulke intrekking moet gedaan worden binnen de tijdslimieten voorzien in de aanvulling. Elk Onherleidbaar Toewijzingsrecht of Scrip waarvan de inschrijving is teruggetrokken, zoals toegelaten door de wet, volgend op de openbaarmaking van een aanvulling op het Prospectus, zal, met betrekking tot het Aanbod, geacht worden niet uitgeoefend te zijn. Derhalve zullen de houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in de Netto Scrips Opbrengsten. Inschrijvers die hun inschrijving intrekken tijdens of na de Scrips Private Plaatsing zullen daarentegen niet gerechtigd zijn te delen in de Netto Scrips Opbrengsten en zullen op geen andere manier worden schadeloosgesteld.

▪ **De herroeping van het Aanbod krachtens een beslissing van de Emittent zal ertoe leiden dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips nietig en ongeldig zijn.**

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of te schorsen in bepaalde omstandigheden. Als de Raad van Bestuur beslist het Aanbod in te trekken, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten (en, in voorkomend geval, de Scrips) nietig en ongeldig zijn. Investeerders zullen niet worden schadeloosgesteld.

▪ **Beëindiging van de Underwriting Agreement kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de koers en onderliggende waarde van de Aandelen.**

De Underwriters en de Emittent worden verwacht de Underwriting Agreement te sluiten onmiddellijk na de sluiting van de Scrips Private Plaatsing en voor het leveren van de Nieuwe Aandelen. De Underwriting Agreement zal de Global Coordinators, handelend voor de Underwriters, in bepaalde omstandigheden toestaan om de Underwriting Agreement te beëindigen. Indien de Underwriting Agreement wordt beëindigd voor de aanvang van verhandeling van de Nieuwe Aandelen, zal de Emittent een aanvulling op het Prospectus openbaar maken. De beëindiging van de Underwriting Agreement, de omstandigheden die tot zulke beëindiging aanleiding geven of de openbaarmaking van een aanvulling op het Prospectus kunnen een wezenlijk nadelig effect hebben op de koers van de Aandelen, ongeacht de werkelijke operationele resultaten en financiële toestand van de Emittent.

▪ **Een substantiële daling van de marktprijs van de Aandelen kan ertoe leiden dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten dalen in waarde of waardeloos worden.**

Als er een substantiële daling van de marktprijs van de Aandelen plaatsvindt, kan dit een aanzienlijk negatief effect hebben op de marktprijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Elke volatiliteit in de marktprijs van de Aandelen kan ook op een negatieve wijze de marktprijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten beïnvloeden en de Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen ten gevolge daarvan dalen in waarde of waardeloos worden.

▪ **Investeerders buiten België kunnen op basis van effectenrecht van toepassing in de rechtsgebieden waar zij zich bevinden uitgesloten worden van deelname aan het Onherleidbare Toewijzingsrechtenaanbod, en kunnen blootgesteld worden aan verwatering of andere financiële negatieve gevolgen.**

De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen worden enkel in België openbaar aangeboden door publicatie van het Prospectus. De Emittent heeft de Nieuwe Aandelen of de Onherleidbare Toewijzingsrechten niet geregistreerd onder het effectenrecht van enig ander rechtsgebied, met inbegrip van maar niet beperkt tot de Verenigde Staten, Japan, Canada en Australië, en heeft niet de intentie dit te doen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen mogen niet worden aangeboden of verkocht in enig rechtsgebied waar de registratie of kwalificatie van de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Nieuwe Aandelen voor de verkoop of inschrijving is vereist maar niet heeft plaatsgevonden, met inbegrip van maar niet

beperkt tot de Verenigde Staten, Japan, Canada en Australië, behoudens uitzondering van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereisten. Investeerders buiten België kunnen daarom mogelijk niet gerechtigd zijn om de Onherleidbare Toewijzingsrechten te kopen, verkopen, of op enige andere manier over te dragen, of om de Nieuwe Aandelen te kopen, verkopen of op enige andere manier over te dragen of erop in te schrijven en, als een gevolg daarvan, kunnen zij blootgesteld worden aan verwatering of andere negatieve financiële gevolgen door het Onherleidbare Toewijzingsrechtenaanbod.

▪ **De Vennootschap kan in de toekomst haar kapitaal verhogen. Investeerders zijn mogelijk niet gerechtigd om in toekomstige kapitaalverhogingen deel te nemen en kunnen verwatering ervaren.**

De Emittent kan in de toekomst beslissen om haar kapitaal te verhogen op diverse wijzen met of zonder overdracht- en verkoopbeperkingen en met of zonder voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten. Belgisch recht en de Statuten geven de aandeelhouders van de Vennootschap voorkeurrechten in geval van een kapitaalverhoging in speciën, tenzij zulke rechten opgeheven worden bij besluit van de aandeelhoudersvergadering of Raad van Bestuur, indien daartoe gemachtigd door de aandeelhoudersvergadering. Overeenkomstig de GVV-Wet mogen zulke voorkeurrechten enkel opgeheven worden indien ze vervangen worden door een onherleidbaar toewijzingsrecht aangeboden aan de bestaande aandeelhouders pro rata hun deelname in het maatschappelijk kapitaal van de Emittent. Bovendien kunnen bepaalde investeerders buiten België mogelijk ook niet deelnemen aan toekomstige kapitaalverhogingen tenzij de aangeboden effecten geregistreerd zijn of de verkoop ervan is toegelaten overeenkomstig toepasselijke effectenwetgeving. Daarom bestaat er een risico dat investeerders verwatering kunnen ervaren van stemrechten en pro rata eigendom in het maatschappelijk kapitaal van de Emittent.

▪ **Investeerders horen geen onterecht vertrouwen te hechten aan de vooruitkijkende prognoses, aangezien zulke informatie aanzienlijk kan verschillen van de eigenlijke resultaten.**

Het Prospectus bevat een prognose van de EPRA earnings voor de Emittent met betrekking tot boekjaren 2016, 2017 en 2018 en een dividendprognose voor het boekjaar 2016. De prognoses zijn gebaseerd op een aantal veronderstellingen en schattingen die, hoewel zij door de Emittent als redelijk worden beschouwd op de datum van het Registratiedocument, inherent onderworpen zijn aan aanzienlijke bedrijfs-, operationele, economische en andere risico's en onzekerheden, waarvan vele zich buiten de controle van de Emittent bevinden.

De prognoses met betrekking tot de boekjaren 2016, 2017 en 2018 zijn vooruitkijkend en omvatten gekende en ongekende risico's, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden die ertoe kunnen leiden dat de eigenlijke resultaten aanzienlijk verschillen van deze verwacht in de prognoses. Nieuwe elementen zullen in de toekomst ontstaan en het is onmogelijk voor de Emittent om dergelijke elementen te voorspellen. Bovendien kan de Emittent de impact van ieder element op de bedrijfsvoering van de Emittent niet inschatten, voor zover ieder element, in combinatie met andere elementen, de eigenlijke operationele resultaten aanzienlijk kan doen verschillen van deze beschreven in de prognoses.

De laatste prognose werd vrijgegeven op 18 februari 2016 in het persbericht over de jaarresultaten 2015 van de Emittent en is ook vermeld op de pagina's 69 tot 74 van het Registratiedocument. Het bevat prognoses voor EPRA earnings voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018 en over de dividendprognoses van het boekjaar 2016.

In het kader van dit Aanbod heeft de Emittent deze prognoses nagekeken om de verwachte impact toe te voegen op de inkomsten, kosten, activa, kapitaal en passiva van alle belangrijke wijzigingen in de aannames in termen van, onder andere, verhuuringen, verkopenen van de gerelateerde financieringen die plaatsvonden vanaf februari 2016 tot de datum van publicatie van de Verrichtingsnota en die niet opgenomen waren in de originele prognoses. Dit nazicht heeft bevestigd dat de prognoses gepubliceerd op 18 februari 2016 nog steeds accuraat zijn, zonder rekening te houden met de impact van het Aanbod op de financiële kosten en het aantal uitgegeven Aandelen.

Omdat veronderstellingen, schattingen en risico's ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten aanzienlijk verschillen van diegene die in de prognose tot uitdrukking kwamen, horen investeerders geen onterecht vertrouwen of belang aan zulke informatie te hechten.

▪ **Juridische investeringsoverwegingen kunnen bepaalde investeringen beperken.**

De investeringsactiviteiten van bepaalde investeerders zijn onderworpen aan investeringswetten en regelgeving, of nazicht of regulering door bepaalde autoriteiten. Iedere mogelijke investeerder zou beroep moeten doen op zijn juridisch adviseurs om te bepalen of en voor zover (i) de Aandelen legale investeringen zijn voor hem, (ii) de Aandelen kunnen gebruikt worden als onderpand voor verschillende types leningen of (iii) andere beperkingen van toepassing zijn op zijn aankoop of in pandgeving van enige Aandelen. Toepasselijke buitenlandse effectenwetgeving kan de mogelijkheid beperken van bepaalde investeerders en aandeelhouders om aan het Aanbod deel te nemen of om de Nieuwe Aandelen in eigendom te hebben, te kopen of te verkopen.

▪ **Aandeelhouders in rechtsgebieden met munteenheden andere dan de Euro zijn blootgesteld aan een bijkomend investeringsrisico van wisselkoersfluctuaties in verband met hun investering in de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Aandelen.**

De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Aandelen hebben enkel de Euro als munteenheid en enige toekomstige betalingen of dividenden uitgekeerd op de aandelen zullen in euro zijn. Elke investering in de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Aandelen door een investeerder wiens voornaamste munteenheid niet de euro is, kan de investeerder blootstellen aan het wisselkoersrisico, dat een negatieve invloed kan hebben op de waarde van zijn investering in de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Aandelen.

▪ **Indien effecten- of sectoranalisten geen onderzoeksverslagen publiceren over de zaken of sector van de Emittent, of indien zulke analisten hun aanbeveling met betrekking tot de Aandelen in negatieve zin wijzigen, kan de koers en het handelsvolume van de Aandelen dalen.**

De handelsmarkt voor de Aandelen kan beïnvloed worden door onderzoeksverslagen gepubliceerd door effecten- of sectoranalisten over de zaken of sector van de Emittent. Indien één of meerdere analisten die de zaken of sector van de Emittent

bespreken de rating van de Aandelen verlaagt, zou de koers van de Aandelen kunnen dalen. Indien één of meerdere van deze analisten stopt met rapporteren over de zaken of sector van de Emittent of er niet regelmatig verslagen over publiceert, kan het profiel van de Emittent minder bekend worden in de financiële markten, wat de koers of het handelsvolume van de Aandelen kan doen afnemen.

- **Iedere verkoop, aankoop of uitwisseling van de Aandelen kan onderworpen zijn aan de Financiële Transactie Belasting.**

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel (het "FTB Commissievoorstel") aangenomen betreffende een richtlijn voor een gemeenschappelijke belasting op financiële transacties in België, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Oostenrijk, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië.

Het FTB Commissievoorstel heeft een zeer breed toepassingsgebied en kan, indien ingevoerd, onder bepaalde omstandigheden van toepassing zijn op transacties in de Aandelen (met inbegrip van transacties op de secundaire markt). De uitgifte van en inschrijving op de Nieuwe Aandelen zou echter uitzonderd moeten zijn.

- **De rechten van investeerders als aandeelhouders zullen onderworpen zijn aan Belgisch recht en kunnen in bepaald opzicht verschillen van de rechten van aandeelhouders in andere vennootschappen onder het recht van andere landen.**

De Emittent is een naamloze vennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht. De rechten van houders van de Aandelen worden beheerst door Belgisch recht en de Statuten. Deze rechten kunnen aanzienlijk verschillen van de rechten van aandeelhouders in vennootschappen buiten België. Bovendien kan het moeilijk zijn voor investeerders om te winnen in een geschil tegen de Emittent of om aansprakelijkheden af te dwingen op basis van effectenwetten van rechtsgebieden buiten België en, in het algemeen, voor investeerders buiten België om een geschil aanhangig te maken of buitenlandse gerechtelijke uitspraken te doen uitvoeren tegen de Emittent, haar bestuurders, leidinggevenden of managers.

- **Het kan moeilijk zijn voor investeerders buiten België om een geschil aanhangig te maken of buitenlandse gerechtelijke uitspraken te doen uitvoeren tegen de Emittent in verband met het Aanbod.**

Aangezien de Emittent geïncorporeerd is in België, kan het moeilijk zijn voor investeerders van buiten België om een geschil aanhangig te maken of buitenlandse gerechtelijke uitspraken te doen uitvoeren tegen de Emittent, haar bestuurders, leidinggevenden of managers in verband met het Aanbod.

- **Verskillende bepalingen van Belgisch recht en handelingen van de Raad van Bestuur kunnen bijkomende hindernissen creëren voor ongevraagde overnamebiedingen, fusies, wijzigingen in management of andere controlewijzigingen.**

Er zijn verschillende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en Belgisch recht die mogelijke overnamepogingen kunnen ontmoedigen en daardoor een negatief effect kunnen hebben op de koers van de Aandelen. Bovendien staat het Wetboek van vennootschappen de Raad van Bestuur toe, in bepaalde omstandigheden, en op voorwaarde van voorafgaande machtiging door de aandeelhouders van de Vennootschap, om handelingen te stellen die er op gericht zijn om openbare overnamebiedingen te ontmoedigen of verhinderen. Hindernissen voor het succesvol afronden van een overnamebod kunnen aandeelhouders ook de mogelijkheid ontnemen om hun Aandelen tegen een premie te verkopen.

- **Afhankelijkheid van de procedures van Euroclear.**

De Nieuwe Aandelen zullen gedematerialiseerde aandelen zijn en zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm door het vereffeningssysteem van Euroclear, de Belgische centrale effectenbewaarinstantie, behalve voor de Nieuwe Aandelen waarop ingeschreven wordt door aandeelhouders op naam, die zullen geleverd worden in de vorm van aandelen op naam ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Emittent. Overdrachten van gedematerialiseerde Aandelen zullen worden verwerkt tussen deelnemers aan Euroclear overeenkomstig hun respectievelijke regels en werkingsprocedures. Noch de Emittent, noch enige van de Underwriters zullen enige verantwoordelijkheid hebben voor de behoorlijke uitvoering door Euroclear en haar deelnemers (andere dan de Underwriters zelf) van hun verplichtingen onder hun respectievelijke regels en werkingsprocedures.

Productfiche inzake kapitaalsverhoging Befimmo

ISIN Code	De Nieuwe Aandelen zullen de ISIN code ISIN BE0003678894 dragen en De Onherleidbare Toewijzingsrechten de ISIN code ISIN BE BE0970151545 (coupon nr. 31)
Syndicaat/Managers	Joint Global Coordinators: ING Belgium NV, Kempen & Co NV - Joint Bookrunners: ING Belgium NV, Kempen & Co NV BNP Paribas Fortis NV, KBC Securities NV en Belfius Bank NV
Uitgifte	Befimmo NV, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, geeft 2.557.921 Nieuwe Aandelen uit. Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 14 september 2016 bezit. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 31 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 14 september 2016 na de sluiting van Euronext Brussel worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.
Inschrijvingsratio	De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 9 Onherleidbare Toewijzingsrechten.
Maximum Uitgiftebedrag	Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 127,3 miljoen, inclusief een eventuele uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimum bedrag bepaald. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag.
Inschrijvingsperiode	De inschrijvingsperiode loopt van 15 september 2016 tot en met 22 september 2016.
Betaling	27 september 2016
Inschrijving en kosten	De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van, ING Belgium NV, KBC Bank NV, KBC Securities NV, BNP Paribas Fortis NV en Belfius Bank NV. De inschrijvingsaanvragen kunnen ook worden ingediend via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.
Private plaatsing van de Scrips	<p>De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen vertegenwoordigd worden door Scrips die door de Joint Bookrunners te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en internationale Institutionele Beleggers, buiten de Verenigde Staten, via een private plaatsing in de vorm van een 'accelerated bookbuilding' (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek).</p> <p>De private plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 23 september 2016.</p> <p>De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbaar Toewijzingsrechten.</p> <p>De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners, op basis van de resultaten van de bookbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het excedentair bedrag), zal door de Vennootschap in bewaring worden gegeven ten gunste van de houders van coupon nr. 31 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht niet hebben uitgeoefend of overgedragen tijdens de Inschrijvingsperiode, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 31, in principe vanaf 30 september 2016. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal op 23 september 2016 via een persbericht worden gepubliceerd.</p>
Recht op dividend	Aandelen geven hun houders een gelijk recht om deel te nemen in de winst van Befimmo (indien aanwezig). Na analyse van de prognoses en op voorwaarde dat er zich geen onverwachte gebeurtenis voordoet, bevestigt de Raad van Bestuur de dividendprognose van EUR 3,45 per Bestaand Aandeel voor het boekjaar 2016, die bekengemaakt was op 18 februari 2016. Voor het boekjaar 2016 zullen de Nieuwe Aandelen enkel delen in de winst pro rata temporis vanaf de Closingdatum (voorzien op 27 September) tot 31 december 2016
Uitgifteprijs	<p>De Uitgifteprijs bedraagt EUR 49,75 per Nieuw Aandeel.</p> <p>De Uitgifteprijs is lager dan de slotkoers van EUR 59,70 per op Euronext Brussels genoteerd Aandeel op 13 september 2016. Gebaseerd op de slotkoers op die datum is de theoretische prijs ex-rechten (de "TPER") EUR 54,79, de theoretische waarde van één Onherleidbaar Toewijzingsrecht is EUR 0,56 en de korting op de Uitgifteprijs tegenover de TPER is 9,2%. De korting op de Uitgifteprijs tegenover TPER, rekening houdend met de onthechting van Coupon nr. 32, i.e. de coupon die het recht vertegenwoordigt op een dividend pro rata temporis vanaf 1 januari 2016 tot de dag voor de Closingdatum, bedraagt 9,2%.</p> <p>De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen inschrijven op Nieuwe Aandelen in een verhouding van 9 Onherleidbare Toewijzingsrechten voor één (1) Nieuw Aandeel.</p>
Munt	De uitgifte gebeurt in euro (€)

Toelating tot de handel en plaats van de notering	Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels zal worden ingediend. De toelating wordt verwacht plaats te vinden op 27 september 2016. De Nieuwe Aandelen zullen genoteerd zijn en verhandeld worden onder ISIN-code BE0003678894 en handelssymbool BEFB.
Fiscaliteit	<p>Algemeen: De fiscale behandeling hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst wijzigen. De algemene bepalingen zijn opgenomen in het Prospectus.</p> <p>Belasting op beurstransacties: Er is geen taks op de beursverrichtingen (TOB) in geval van inschrijving op de aandelen. De TOB in de secundaire markt, voor de verhandeling van Nieuwe Aandelen bedraagt momenteel 0,09% van de transactiewaarde, met een maximum van EUR 650 per transactie en per partij. In geval van verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten voor het einde van de inschrijvingsperiode, bedraagt de TOB 0,27%, met een maximum van EUR 800 per transactie en per partij.</p> <p>Fiscaal regime in België: Dividenden zijn momenteel (bij opmaak van deze productfiche) onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% op het bruto dividend. Fysieke personen met de Belgische nationaliteit zijn vrijgesteld van meerwaardebelasting op aandelen, als algemene regel. Zij kunnen echter onderworpen worden aan een belasting van 33% (plus bijkomende kosten), als de winst wordt beschouwd als speculatief of gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van het privé patrimonium.</p>
Toepasbaar recht	Belgisch recht
Evolutie van de prijs	De investeerders die hun aandelen aanhouden op een effectenrekening bij ING België, zullen de evolutie van de waarde van hun aandelen kunnen opvolgen op de secundaire markt dagelijks via Home'Bank.
Objectief van de investering	Een aandeel is een instrument die een deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Een aandeel heeft onbeperkte looptijd en garandeert geen enkele terugbetaling van het kapitaal. De aandelen zullen verhandeld worden op de reguliere markt van Euronext Brussel, hetgeen kan leiden tot zowel meerwaarden als minwaarden op het kapitaal. De aandelen kunnen recht geven op dividenden (ook al is dat niet het objectief op korte termijn) en behelzen het recht op stemming op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In geval van liquidatie komt de aandeelhouder achter de andere schuldeisers. In het algemeen recupereren de aandeelhouders niks van hun kapitaal. Als aandeelhouder van de Vennootschap, zullen uw rechten beheerst worden door het Belgisch recht.
Klachtendienst	Alle klachten kunnen worden ingediend bij ING – Complaint Management, Sint-Michielswarande 60, B - 1040 Brussel - Als u geen voldoening krijgt bij de ING klachten dienst, kunt u contact opnemen met de Ombudsman financiële conflicten Belliardstraat 15-17 vak 8, 1040 Brussel (www.ombudsfin.be).

Waarschuwing

Deze brochure heeft een promotioneel karakter en is opgesteld en verspreid door ING België NV. Ze is dus geen aanbeveling om in te tekenen of een advies of aanbeveling om gelijk welke verrichting te sluiten, en moet ook niet als dusdanig worden geïnterpreteerd. Hoewel ING België NV alle redelijke maatregelen heeft genomen om de juistheid van de informatie in dit document te waarborgen, kan noch ING België NV, noch enige andere persoon die met haar verbonden is, de informatie die zij ontvangen heeft van onafhankelijke derden en in het bijzonder van Befimmo, waarborgen (behoudens in geval van fout van ING). Bovendien wordt deze brochure door ING België NV ter beschikking gesteld aan alle of een deel van haar cliënten en is ze niet gebaseerd op het onderzoek van de specifieke situatie van de cliënt. De cliënt moet zelf oordelen of het financiële instrument waarop deze brochure betrekking heeft, aan zijn situatie is aangepast, zonder afbreuk te doen aan de verplichting van ING België NV om zich te vergewissen van de noodzakelijke informatie betreffende de kennis en de ervaring van de klant in de materie van financiële instrumenten, in het kader van beleggingsadvies.

Deze brochure is enkel bestemd voor gebruik door de oorspronkelijke geadresseerde en mag niet worden gereproduceerd, verspreid of doorgegeven aan andere personen, noch geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd.

De betrokken financiële instrumenten zullen niet worden geregistreerd volgens de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("Securities Act"), en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, noch aan Amerikaanse burgers, zelfs niet buiten de Verenigde Staten, noch aan houders van een "Green Card".

Om meer te weten of in te schrijven

De Inschrijvingsperiode loopt van 15 september 2016 tot 22 september 2016 (inclusief)

De bestaande aandeelhouders die wensen in te schrijven op de kapitaalverhoging kunnen hun inschrijving zonder kost indienen bij ING België tot en met 22 september 2016

Meer info ?

Bel naar 02 464 60 01

Surf naar ing.be/aandelentransacties

Maak een afspraak in een ING kantoor