Deloitte

Deloitte Bedrijfsrevisoren
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgium
Tel. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Befimmo Comm. VA

Verslag van de commissaris aangaande het voorstel tot fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo Comm. VA

Deloitte

Inhoud

		Blz.
1.	Inleiding	3
2.	Identificatie van de betrokken vennootschappen	4
2.1.	BEFIMMO COMM. VA (OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP)	4
2.2.	RINGCENTER NV (OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP)	6
3.	Identificatie van de verrichting	8
4.	Toegepaste waarderingsmethodes	9
4.1.	HET NETTO-ACTIEF VAN DE OVERNEMENDE EN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAPPEN	9
4.1.1.	*De waarde van het geconsolideerde netto-actief van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA*	*10*
4.1.2.	*De waarde van het netto-actief van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV*	*11*
4.2.	TOEGEPASTE METHODEN VAN WAARDERING	12
4.3.	WAARDERING VAN DE FUSERENDE VENNOOTSCHAPPEN	14
4.3.1.	*De geconsolideerde netto-inventariswaarde van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA per 31 december 2010*	*14*
4.3.2.	*Het gecorrigeerde netto-actief van de over te nemen vennootschap Ringcenter NV per 30 december 2010*	*14*
4.4.	UITGEVOERDE CONTROLES	15
5.	Bepaling van de ruilverhouding	16
6.	Gebeurtenissen na balansdatum	18
7.	Besluit	19

Deloitte

1. Inleiding

Overeenkomstig artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen werden wij verzocht door de zaakvoerder van de vennootschap Befimmo Comm. VA om verslag uit te brengen over het voorstel tot fusie door overneming van 25 maart 2011 van de vennootschap Ringcenter NV, de overgenomen vennootschap door de vennootschap Befimmo Comm. VA, de overnemende vennootschap.

Het fusievoorstel werd op 28 maart 2011 neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de bij de verrichting betrokken vennootschappen heeft ons in staat gesteld ons een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de waarderingen ten grondslag liggen. De andere financiële inlichtingen die in het fusievoorstel zijn opgenomen, werden door ons onderzocht.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgesteld voor gebruik door de aandeelhouders van Befimmo Comm. VA in het kader van de geplande fusie door overneming zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

Deloitte

2. Identificatie van de betrokken vennootschappen

2.1. Befimmo Comm. VA (overnemende vennootschap)

De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht "Befimmo Comm. VA", heeft haar maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0455.835.167.

Befimmo Comm. VA werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de maatschappelijke benaming "WOLUWE GARDEN D", bij akte verleden door Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel, op 30 augustus 1995, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 september 1995, onder het nummer 950913-24.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 25 juni 2009, volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, notaris-vennoot te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 juli 2009, onder het nummer 2009-07-10/0097190.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 243.934.746,09 EUR, vertegenwoordigd door 16.790.103 aandelen zonder nominale waarde, en werd volledig volstort. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

Befimmo Comm. VA heeft het statuut van vennootschap met vast kapitaal voor beleggingen in vastgoed (vastgoedbevak), zoals bepaald door de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Het doel van de vennootschap luidt als volgt:

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

- De onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- De aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden onroerende vennootschappen;
- De optierechten op onroerende goederen;
- De aandelen van andere beleggingsorganismen in onroerende goederen ingeschreven op de lijst voorzien door het artikel 31 of artikel 129 van voormelde wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- De vastgoed certificaten voorzien door het artikel 2, 4° van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig;
- De rechten voorkomend uit overeenkomsten die één of meerdere goederen in onroerende leasing geven aan de BEVAK;
- Alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijk Besluiten, genomen in uitvoering van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

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

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

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

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

2.2. Ringcenter NV (overgenomen vennootschap)

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht "Ringcenter NV" heeft haar maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945. Het ondernemingsnummer van deze vennootschap is 0461.168.979.

Ringcenter NV werd opgericht volgens akte verleden door Meester Jan Boeykens, notaris te Antwerpen, op 2 juli 1997, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 juli 1997, onder het nummer 1997-07-30/319.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 27 januari 2011 volgens proces-verbaal opgesteld door Meester Peter Van Melkebeke, notaris-vennoot te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 februari 2011, onder het nummer 2011-02-25/0030702.

Het kapitaal van Ringcenter NV bedraagt 21.230.522 EUR en is vertegenwoordigd door 14.000 aandelen zonder nominale waarde, die in handen zijn van:

- *Befimmo Comm. VA: 4.340 aandelen;*
- *Meirfree NV, dochteronderneming van Befimmo Comm. VA, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1160 Brussel, Waversesteenweg, 1945: 6.440 aandelen;*
- *Vitalfree NV, dochteronderneming van Befimmo Comm. VA, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1160 Brussel, Waversesteenweg, 1945: 3.220 aandelen.*

Ringcenter NV is een vastgoedmaatschappij die onderworpen is aan het gemeen recht van de naamloze vennootschappen.

Het doel van de vennootschap luidt als volgt:

"Het, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, stellen van allerhande verrichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op het verwerven, vervreemden, ruilen, verhuren, bouwen, verbouwen, verkavelen, beheren en valoriseren van onroerende goederen zoals hierna beschreven.
Het nemen of toestaan van optierechten tot koop of verkoop van vastgoed.
Alle mogelijke operaties van onroerende aard, met inbegrip van huur, leasing, erfpacht, opstal, verkoop, inbreng, projectontwikkeling, grote infrastructuurwerken, dit alles zowel in België als in het buitenland alsmede alle handel in verband met deze activiteiten.
Gezien het statuut van vastgoedvennootschap van de vennootschap zoals bedoeld in artikelen 26 en 68 van het Investmentgesetz ("InvG") van de Bondsrepubliek Duitsland, mag de vennootschap niet meer dan 3 "Percelen" zoals bedoeld in artikel 67, paragrafen 1 en 2 van het InvG verwerven:

1. *Onroerende goederen voor woninghuur, handelspanden en onroerende goederen voor gemengd verbruik;*

2. *Onroerende goederen in aanbouw, indien de goedgekeurde bouwplannen voldoen aan de vereisten bepaald onder punt 1 en, naargelang de omstandigheden de voltooiing van het project kan worden verwacht binnen een redelijke termijn en indien de totale kost van zulke onroerende goederen niet meer bedraagt dan twintig procent van de waarde van het Fonds;*

3. *Onbebouwde gronden die bestemd zijn en geschikt zijn om te gepaste tijde te bebouwen door de beleggingsvennootschap overeenkomstig punt 1, indien op het moment van de verwerving de waarde ervan, samen met de waarde van bestaande onbebouwde gronden die zich reeds in het Fonds bevinden niet meer bedraagt dan twintig procent van de waarde van het Fonds;*

4. *De rechten vermeld onder artikel 67, paragraaf 1, 4 van het InvG, onder de voorwaarden vermeld in nummers 1 tot 3.*

Indien de regels van het Fonds hierin voorzien en een lange termijn inkomst redelijkerwijze kan worden verwacht van de percelen, kan de vennootschap, onder de voorwaarden van sub-secties (3) tot (6) van artikel 67 van het InvG, eveneens andere onroerende goederen en rechten voorzien in artikel 67, paragraaf 2 van het InvG verwerven. De onroerende goederen en rechten bedoeld in de vorige zin mogen enkel worden verworven indien op het ogenblik van verwerving hun waarde, samen met de waarde van de onroerende goederen en rechten van dezelfde soort die zich reeds in het Fonds bevinden, niet meer bedraagt dan twintig procent van de waarde van het Fonds.

De vennootschap mag een onroerend goed alleen verwerven indien de waarde ervan niet meer bedraagt dan vijftien procent van de waarde van het Fonds voor rekening waarvan een participatie in de vennootschap wordt aangehouden in verhouding tot de participatie aangehouden door het Fonds.

Kortom, zij mag alles doen wat verband houdt met bovengenoemd doel, of wat van aard is de verwezenlijking ervan te bevorderen."

Deloitte

3. Identificatie van de verrichting

Conform de bepalingen van artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen, werd een bijzonder verslag opgesteld door de zaakvoerder van Befimmo Comm.VA, waarbij aan de buitengewone algemene vergadering zal worden voorgesteld om over te gaan tot een fusie door overneming van de vennootschap Ringcenter NV door de vennootschap Befimmo Comm.VA.

De buitengewone algemene vergadering die zich over het fusievoorstel moet uitspreken, is voorzien voor 30 juni 2011.De notariële akte aangaande deze fusie zal verleden worden voor Meester Louis-Philippe Marcelis, notaris te Brussel.

Zoals voorzien in het bijzonder verslag, zal deze fusie geen boekhoudkundige retroactieve uitwerking krijgen, zodat de datum van de handelingen van de overgenomen vennootschap boekhoudkundig geacht worden verricht te zijn voor rekening van Befimmo Comm.VA vanaf de datum waarop de algemene vergaderingen van de overnemende en de overgenomen vennootschap het fusievoorstel hebben goedgekeurd.

Het fusievoorstel stelt voor de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap te vergoeden in functie van het gecorrigeerd netto-actief van Ringcenter NV, dit is het boekhoudkundig eigen vermogen volgens het Belgische boekhoudrecht gecorrigeerd voor de herwaardering van het vastgoed aan reële waarde, de aftrek van een belastingslatentie op deze meerwaarde en op kapitaalsubsidies en de aftrek van bepaalde activa, met nieuw uit te geven aandelen van Befimmo Comm. VA.

De nieuwe aandelen van Befimmo Comm. VA toegekend aan de aandeelhouders van Ringcenter NV, de overgenomen vennootschap, zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen. Er wordt aan de nieuwe aandelen een stemrecht verbonden identiek als het stemrecht verbonden aan de bestaande aandelen.

Befimmo Comm. VA kent geen bijzondere rechten toe aan de aandeelhouders van Ringcenter NV. De uitgegeven aandelen geven elk recht op één stem en zijn dividendgerechtigd om vanaf 1 oktober 2010 te delen in de winst van het dan lopende boekjaar van Befimmo Comm. VA dat een aanvang nam op 1 oktober 2010 en zal eindigen op 30 september 2011.

Omtrent de wijze waarop de aandelen in de overnemende vennootschap worden uitgegeven voorziet het fusievoorstel het volgende:

"De nieuwe aandelen die Befimmo Comm. VA in het kader van de fusie uitgeeft, zullen gewone aandelen op naam zijn. De aandelen van Befimmo Comm. VA die toegekend worden aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap worden hen als volgt overhandigd:

Binnen de acht (8) dagen na de bekendmaking van het besluit tot fusie door overneming in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, schrijft de zaakvoerder van de overnemende vennootschap volgende gegevens in het aandelenregister van de overnemende vennootschap in:

- *De identiteit van de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap ten gunste van wie aandelen werden uitgegeven;*
- *Het aantal aandelen van de overnemende vennootschap waarop de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap recht hebben;*
- *De datum van de beslissing van de fusie door overneming*

Deze inschrijving wordt getekend door de zaakvoerder van de overnemende vennootschap, evenals door de nieuwe aandeelhouders of door hun volmachtdrager."

Deloitte

4. Toegepaste waarderingsmethodes

Teneinde de ruilverhouding vast te stellen, werden door de raad van bestuur van de overgenomen vennootschap en de zaakvoerder van de overnemende vennootschap volgende waarderingsmethodes in beschouwing genomen:

Voor Befimmo Comm. VA:

- Geconsolideerde netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de indiening van het fusievoorstel of, naar keuze van de vastgoedbevak, voor de datum van de akte van fusie;
- De gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan die zelfde datum.

Voor Ringcenter NV:

- Gecorrigeerd netto-actief van de vennootschap, dit is het netto-actief volgens het Belgisch boekhoudrecht na aanpassingen, zijnde de herwaardering van het vastgoed aan reële waarde, de aftrek van een belastingslatentie op deze meerwaarde en op kapitaalsubsidies en de aftrek van bepaalde activa waarvan de inning contractueel in handen is van de verkoper van de aandelen van Ringcenter NV.

De zaakvoerder van de overnemende vennootschap en de raad van bestuur van de overgenomen vennootschap hebben geoordeeld dat het billijk was om – met het oog op het vaststellen van de waarde en de ruilverhouding van de te fuseren vennootschappen – uit te gaan van de geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo Comm. VA en omschrijven dit in het fusievoorstel als volgt:

"Deze waarde lijkt haar immers de stabielste referentie terzake en de methode, die erin bestaat deze waarde te vergelijken met de aangepaste intrinsieke waarde van Ringcenter, lijkt bijgevolg de meest geschikte, onder meer rekeninghoudend met de eigenschappen van de sector van Befimmo."

Rekening houdend met het voorgaande, werden volgende waardes weerhouden:

Befimmo Comm. VA: geconsolideerde netto-inventariswaarde per 31 december 2010:	971.729.343 EUR
Ringcenter NV: gecorrigeerd netto-actief per 30 december 2010:	53.460.855 EUR

4.1. Het netto-actief van de overnemende en de overgenomen vennootschappen

De zaakvoerder van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA en de raad van bestuur van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV hebben de financiële staten per respectievelijk 31 december 2010 en 30 december 2010 aangewend teneinde te kunnen overgaan tot de waardebepaling van hun aandelen.

Hierna volgt een samenvatting van het netto-actief per 31 december 2010 van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA en per 30 december 2010 van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV. Alle bedragen zijn in EUR.

Deloitte

4.1.1. De waarde van het geconsolideerde netto-actief van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA

Op 31 december 2010 ligt de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo Comm.VA op 1.920,6 miljoen €, ten opzichte van een waarde van 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie van de waarde omvat de kosten voor de renovatiewerken die in de loop van het kwartaal in de portefeuille uitgevoerd werden, evenals de waardevariaties die op de resultatenrekening geboekt werden.

Op 31 december 2010 heeft het netto-actief van Befimmo[1] – groepsaandeel – een totale waarde van 971,7 miljoen €. De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 57,88 € per aandeel.

Geconsolideerd netto-actief op 31 december 2010	**971.729.343**
Aantal aandelen	**16.790.103**
Intrinsieke waarde per aandeel op 31 december 2010	**57,88**

[1] Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen (per 30 juni en per 31 december) worden niet geauditeerd. Daarentegen worden de halfjaarrekeningen (per 31 maart) beperkt onderzocht en worden de jaarrekeningen die per 30 september worden afgesloten, onderworpen aan een audit.

Deloitte

4.1.2. De waarde van het netto-actief van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV

Op 30 december 2010 was het netto-actief van Ringcenter NV als volgt samengesteld:

Activa	
Materiële vaste activa	43.354.154
Vorderingen op ten hoogste één jaar	82.600
Liquide middelen	12.524.236
Overlopende rekeningen	1.682.825
Totaal	**57.643.815**
Passiva	
Schulden op meer dan één jaar	15.000.000
Schulden op ten hoogste één jaar	15.047.936
Overlopende rekeningen	26.512
Totaal	**30.074.448**
Netto-actief	**27.569.367**
Aantal aandelen	**14.000**
Boekhoudkundig netto-actief per aandeel op 30 december 2010	**1.969,24**

We verwijzen naar punt 4.3.2. voor de berekening van het gecorrigeerde netto-actief dat gebruikt werd om de ruilverhouding te berekenen.

Deloitte

4.2. Toegepaste methoden van waardering

Zoals gespecificeerd in het derde hoofdstuk van dit verslag zal de fusie door overneming van de vennootschap Ringcenter NV plaatsvinden door de uitgifte van nieuwe aandelen Befimmo Comm. VA. Deze nieuwe aandelen hebben tot doel de aandelen van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV, aangehouden door huidige aandeelhouders Vitalfree NV en Meirfree NV, te vergoeden.

Op datum van dit rapport is het kapitaal van Ringcenter NV vertegenwoordigd door het aantal aandelen opgenomen in onderstaande tabel.

Over te nemen vennootschap	Aantal aandelen Overgenomen vennootschap	Aantal aandelen Befimmo Comm. VA	Aantal aandelen Vitalfree NV	Aantal aandelen Meirfree NV
Ringcenter NV	14.000	4.340	3.220	6.440

Eén aandeel Ringcenter NV geeft recht op 65,9805 aandelen Befimmo Comm.VA.

De berekeningsmethode voor de ruilverhouding is nader uitgelegd in hoofdstuk 3.1 t.e.m. 3.3 van het fusievoorstel, uitgewerkt door de zaakvoerder van Befimmo Comm. VA en de raad van bestuur van Ringcenter NV.

Deze wordt hierna opnieuw weergegeven:

"III. Ruilverhouding en bedrag van de opleg (artikel 693, lid 2, 2° van het Wetboek van Vennootschappen)

3.1. Vastgoedbevakreglementering

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 legt een aantal regels op die bij een fusie door overneming moeten nageleefd worden.

(a) Inventaris en waardering door de deskundige

Overeenkomstig artikel 28 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, maakte Befimmo een inventaris van haar vastgoed en van dat van haar dochtervennootschappen op.

Voor wat de verplichtingen overeenkomstig artikel 30 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreft, om de reële waarde van het vastgoed te schatten, publiceerde Befimmo, op 17 februari 2011, in haar tussentijdse verklaring op 31 december 2010, de actualisering van de waardering door de vastgoeddeskundigen van de reële waarde op 31 december 2010 van het vastgoed dat zijzelf en haar dochtervennootschappen aanhoudt (zoals bedoeld in artikel 29, § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

Overeenkomstig bovengenoemd artikel 30, bevestigden de deskundigen op 23 maart 2011 dat de algemene economische situatie en de staat van het vastgoed geen nieuwe waardering vereisen.

(b) Waarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding

Overeenkomstig artikel 13, §§ 2 en 3 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010, moet rekening worden gehouden met volgende elementen voor de berekening van de ruilverhouding:

(i) Een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van fusie en;

(ii) De gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan die zelfde datum. Dit gemiddelde bedraagt 60,58 EUR.

De uitgiftewaarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding mag niet lager zijn dan de laagste waarde tussen de bedoelde waarden onder (i) en (ii) hierboven.

Befimmo heeft gekozen voor een berekening van de ruilverhouding op basis van de netto-inventariswaarde die, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, niet van meer dan 4 maanden dateert vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel en vastgelegd werd op 31 december 2010.

Deze waarde lijkt haar immers de stabielste referentie ter zake en de methode, die erin bestaat deze waarde te vergelijken met de aangepaste intrinsieke waarde van Ringcenter, lijkt bijgevolg de meest geschikte, onder meer rekeninghoudend met de eigenschappen van de sector van Befimmo.

De gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan het huidige voorstel is hoger dan de netto-inventariswaarde.

(c) Datum van de algemene vergaderingen

Artikel 13, §§2 en 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 nodigt uit om de datum van de algemene vergadering te vermelden die zich zal uitspreken over de fusie. Zoniet moet ze in ieder geval plaatsvinden binnen de vier maanden vanaf de datum waarop het fusievoorstel ingediend werd.

De algemene vergaderingen van aandeelhouders van Befimmo Comm. VA en van Ringcenter zullen ten laatste op 30 juni 2011 plaatsvinden.

3.2 Netto-inventariswaarde en intrinsieke waarde per aandeel van de betrokken vennootschappen op 31 december 2010 (in EUR)

A. Geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo op 31 december 2010

Het geconsolideerde netto actief van Befimmo dat op basis van het IFRS-referentiesysteem werd bepaald, bedraagt op 31 december 2010, 971.729.343 EUR.

De netto geconsolideerde inventariswaarde van Befimmo op 31 december 2010 werd op 17 februari 2011 gepubliceerd en bedraagt 57,88 EUR per aandeel.

B. Intrinsieke waarde van Ringcenter NV op 30 december 2010

De intrinsieke waarde van Ringcenter NV bedraagt 53.460.855 EUR op 31 december 2010.

Ze werd bepaald op grond van de nettoboekwaarde (BGAAP) van de vennootschap, zoals aangepast om rekening te houden met de volgende elementen:

Herwaardering van het gebouw tegen zijn reële waarde op basis van de beschikbare expertise

- Verrekening van een deferred tax op de meerwaarde tegen het percentage van de exit tax (16,995%)
- Verrekening van een deferred tax op de kapitaalsubsidie tegen het percentage van de exit tax

- Afboeking van het actief van 1,7 miljoen EUR in verband met een geschil waarvoor een arbitrageprocedure loopt, waarvoor het risico ligt bij de verkoper van de aandelen van Ringcenter NV
- Afboeking van het actief van 62.598 EUR, dat overeenstemt met crediteur/leveranciersrekeningen.

Deze aanpassingen drongen zich op om de vergelijking van de referentiewaarden mogelijk te maken in het kader van de gekozen methode voor de berekening van de ruilverhouding.

Op deze basis komt de intrinsieke waarde per aandeel van Ringcenter NV op 3.818,63 EUR/aandeel.

3.3 Ruilverhouding

De zaakvoerder van Befimmo en de raad van bestuur van Ringcenter stellen volgende ruilverhouding voor: 65,9805 gewone aandelen van de overnemende vennootschap voor één aandeel van de over te nemen vennootschap.

Er zal een opleg van 24,31 EUR worden toegekend aan Meirfree en een opleg van 12,15 EUR aan Vitalfree.

De zaakvoerder van Befimmo en de raad van bestuur van Ringcenter menen dat ze met deze ruilverhouding evenwichtig aansluiten op de rechten en belangen van de aandeelhouders van Ringcenter en van de aandeelhouders van Befimmo."

4.3. Waardering van de fuserende vennootschappen

De methoden beschreven in punt 4.2 van dit verslag worden hieronder concreet uitgewerkt.

4.3.1. De geconsolideerde netto-inventariswaarde van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA per 31 december 2010

De geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo Comm. VA per 31 december 2010 is weergegeven in punt 4.1.1 van dit verslag.

Het aandelenkapitaal van Befimmo Comm. VA wordt vertegenwoordigd door 16.790.103 aandelen, zodat de geconsolideerde netto-inventariswaarde per aandeel als volgt verkregen wordt:

Eigen vermogen per 31 december 2010:	971.729.343 EUR
Aantal aandelen:	16.790.103
Geconsolideerde netto-inventariswaarde per aandeel:	57,88 EUR

4.3.2. Het gecorrigeerde netto-actief van de over te nemen vennootschap Ringcenter NV per 30 december 2010

Gecorrigeerd netto-actief per 30 december 2010:	53.460.855 EUR
Aantal aandelen:	14.000
Waarde per aandeel:	3.818,63 EUR

Deloitte

Het gecorrigeerde netto-actief gehanteerd voor de bepaling van de ruilverhouding werd als volgt berekend (in EUR):

Boekhoudkundig netto-actief per 30 december 2010	**27.569.367**
• Herwaardering van het gebouw tegen zijn reële waarde op basis van de beschikbare expertise:	+32.158.041
• Verrekening van een deferred tax op de meerwaarde tegen het percentage van de exit tax:	-4.324.610
• Verrekening van een deferred tax op de kapitaalsubsidie tegen het percentage van de exit tax:	-196.520
• Afboeking van het actief van 1,7 miljoen EUR in verband met een geschil waarvoor een arbitrageprocedure loopt, waarvoor het risico ligt bij de verkoper van de aandelen van Ringcenter NV:	-1.682.825
• Afboeking van het actief van 62.598 EUR, dat overeenstemt met crediteur/leveranciersrekeningen:	-62.598
Gecorrigeerd netto-actief per 30 december 2010:	**53.460.855**

4.4. Uitgevoerde controles

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij ons onder meer gesteund op ons commissarisverslag zonder voorbehoud over de jaarrekening van Befimmo Comm.VA per 30 september 2010. Voor Ringcenter SA heeft commissaris Luc Callaert BV o.d.v.v. EBVBA, vertegenwoordigd door Luc Callaert, een commissarisverslag zonder voorbehoud opgesteld over de jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 30 december 2010.

In het bijzonder hebben we:

- De redelijkheid nagegaan van de bepaling van het gecorrigeerd netto-actief per 30 december 2010 van Ringcenter NV en vastgesteld dat het vastgoed van Ringcenter NV gewaardeerd is aan de reële waarde zoals bepaald door vastgoeddeskundige Jones Lang Lasalle op 27 januari 2011;
- Vastgesteld dat de reële waarde van het vastgoed van Befimmo Comm. VA per 31 december 2010 overeenstemt met de schattingsverslagen van de vastgoeddeskundigen en dat de mark-to-market waarde van de financiële instrumenten per 31december 2010 overeenstemt met de waardes bevestigd door de financiële instellingen.

Bij het onderzoek van de toegepaste waarderingsmethode teneinde de voorgestelde ruilverhouding te beoordelen, werd bijzondere aandacht geschonken aan de aanvaardbaarheid van de gebruikte methode, rekening houdende met de aandeelhoudersstructuur en de activiteiten van de vennootschappen.

De noodzakelijke wijzigingen in de waardering om tot een vergelijkbare basis te komen, werden correct uitgevoerd.

In de gegeven omstandigheden zijn wij van oordeel dat de methode die voor de waardering van de vennootschappen en de vaststelling van de ruilverhouding werd aangewend bedrijfseconomisch verantwoord is, in voorliggend geval gepast is en correct werd toegepast.

Tevens stoelt de ruilverhouding op ondernemingswaarden berekend volgens vergelijkbare grondslagen, aangezien de in de verschillende betrokken vennootschappen toegepaste methode dezelfde is of op dezelfde wijze werd toegepast.

Deloitte

5. Bepaling van de ruilverhouding

De vooropgestelde ruilverhouding is 65,9805 aandelen van Befimmo Comm. VA voor 1 aandeel van Ringcenter NV niet aangehouden door Befimmo Comm.VA.

De ruilverhouding is toegelicht in hoofdstuk 3.3. van het fusievoorstel, uitgewerkt door de zaakvoerder en de raad van bestuur van de twee vennootschappen en kan worden weergegeven als volgt:

Befimmo Comm. VA	In EUR
Weerhouden waarde	*971.729.343*
Totaal aantal aandelen	*16.790.103*
Waarde per aandeel	*57,88*
Ringcenter NV	In EUR
Weerhouden waarde	*53.460.855*
Totaal aantal aandelen	*14.000*
Waarde per aandeel	*3.818,63*

Waarde van één aandeel Ringcenter NV 3.818,63 EUR

---------- = ---------- = 65,9805

Waarde van één aandeel Befimmo Comm. VA 57,88 EUR

De ruilverhouding is dus als volgt: één aandeel van Ringcenter NV wordt omgeruild voor 65,9805 aandelen Befimmo Comm. VA.

Aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap Ringcenter NV zullen derhalve als totale vergoeding voor deze overneming 637.671 aandelen worden uitgereikt van de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA, in ruil voor de 9.660 bestaande aandelen van Ringcenter NV niet aangehouden door Befimmo Comm. VA. Er zal een opleg van 24,31 EUR worden toegekend aan Meirfree NV en een opleg van 12,15 EUR aan Vitalfree NV.

Na de fusie bedraagt het eigen vermogen van Befimmo Comm. VA 1.008.617.111 EUR en zijn er 17.427.474 Befimmo Comm. VA aandelen, op basis van de boekhoudkundige staat per 31 december 2010, ervan uitgaande dat er geen andere wijzigingen in het eigen vermogen zijn. De eigenvermogenswaarde per aandeel bedraagt na de fusie dus eveneens 57,88 EUR. Het kapitaal zal aldus vertegenwoordigd worden door 17.427.474 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Befimmo Comm.VA (In EUR)	**Toestand vóór fusie**	**Impact fusie**	**Toestand na fusie**
Kapitaal	243.934.746	9.260.035	253.194.781
Kosten verbonden aan kapitaalverhogingen	-9.950.206	0	-9.950.206
Uitgiftepremies	485.339.509	6.641.959	491.981.468
Reserves	21.113.155	0	21.113.155
Overgedragen winst	231.291.917	20.985.996	252.277.913
Totaal	**971.729.121**	**36.887.990**	**1.008.617.111**
Aantal aandelen	16.790.103	+637.371	17.427.474
Waarde per aandeel	**57,88**	**57,88**	**57,88**

Deloitte

In het ontwerp van omstandig verslag (overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen) licht de zaakvoerder de berekening van de ruilverhouding nader toe en wordt ze als volgt verantwoord:

"Methode – Befimmo CommVA heeft gekozen voor een berekening van de ruilverhouding op basis van de netto-inventariswaarde die, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, niet dateert van meer dan vier maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel en vastgelegd werd op 31 december 2010.

Deze waarde lijkt haar de stabielste referentie ter zake en de methode, die erin bestaat deze waarde te vergelijken met de aangepaste intrinsieke waarde van Ringcenter NV, lijkt bijgevolg de meest geschikte, onder meer rekening houdend met de eigenschappen van de sector van Befimmo CommVA.

Deze methode houdt trouwens de facto andere methodes in, die bijvoorbeeld betrekking zouden hebben op de verwachte rentabiliteit van het vastgoed van de vastgoedbevak.

Het bestuursorgaan heeft dus voor de berekening van de ruilverhouding uitsluitend gekozen voor de vergelijking van de geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo CommVA en van de intrinsieke waarde van Ringcenter NV, waarbij echter gesteld wordt dat deze waarde gecorrigeerd werd om rekening te houden met de behoeften van de vergelijking met de geconsolideerde inventariswaarde van de vastgoedbevak, op basis van de reële waarde van het gebouw van Ringcenter en rekening houdend met een deferred tax.

Zo ook zullen de nieuwe aandelen vanaf 1 oktober 2010 recht geven op winst, wanneer de resultaten die sinds het begin van het boekjaar door elk van beide vennootschappen werden geboekt in de referentiewaarden weerspiegeld zijn."

Deloitte

6. Gebeurtenissen na balansdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 30 december 2010, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt voor het bepalen van de ruilverhouding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de voorgestelde ruilverhouding.

Deloitte

7. Besluit

Op basis van onze controles, uitgevoerd conform de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de fusie van vennootschappen, verklaren wij hetgeen volgt:

- De ruilverhouding van 637.371 nieuwe aandelen van Befimmo Comm. VA op naam en zonder nominale waarde in ruil voor 9.660 aandelen van Ringcenter NV is redelijk;
- De weerhouden waarderingsmethode, zijnde de intrinsieke waarde op basis van het gecorrigeerd netto-actief per 30 december 2010 (3.818,63 EUR per aandeel) voor de overgenomen vennootschap Ringcenter NV enerzijds en de geconsolideerde netto-inventariswaarde per 31 december 2010 (57,88 EUR per aandeel) voor de overnemende vennootschap Befimmo Comm. VA anderzijds, is passend en verantwoord.

Diegem, 2 mei 2011

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

BEFIMMO CommVA
Commanditaire Vennootschap op aandelen
Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: **Waversesteenweg, 1945 1160 Brussel**
Rechtspersonenregister – **Brussel 0455.835.167**

Verslag van de Raad van Bestuur van Befimmo NV, statutaire zaakvoerder van Befimmo CommVA, in toepassing van artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen
Fusie door overneming

Wij hebben de eer u, in uitvoering van artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen, het verslag voor te stellen met betrekking tot de fusie door overneming van de vennootschap Ringcenter NV (hierna «Ringcenter NV »)
door de vennootschap Befimmo CommVA (hierna, « Befimmo CommVA »).

Huidige operatie wordt uitgevoerd met naleving van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die de fusie door overneming regelen, en van de regelgeving die eigen is aan de vastgoedbevaks met betrekking tot de fusie.

Het fusievoorstel, dat overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van Vennootschappen werd uitgewerkt, werd op 28 maart 2011 neergelegd bij de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel.

I. VENNOOTSCHAPPEN DIE BIJ DE FUSIE BETROKKEN ZIJN

De vennootschappen die deelnemen aan de voorgestelde fusie zijn:

A. Overnemende vennootschap: Befimmo CommVA

De commanditaire vennootschap op aandelen Befimmo CommVA, vastgoedbevak naar Belgisch recht (hierna « Befimmo CommVA») met maatschappelijke zetel aan de Waversesteenweg, 1945 te 1160 Brussel.

Befimmo werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de maatschappelijke benaming «WOLUWE GARDEN D», bij akte verleden door Meester Gilberte Raucq, Notaris te Brussel, op 30 augustus 1995, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 september 1995, onder het nummer 950913-24.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 25 juni 2009, volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, Notaris-vennoot te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 juli 2009, onder het nummer 2009-07-10/0097190.

Befimmo CommVA is ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0455.835.167, en geregistreerd onder het BTW-nummer BE 455.835.167.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 243.934.746,09 EUR, vertegenwoordigd door 16.790.103 aandelen zonder nominale waarde, die allemaal volledig volgestort zijn.

Befimmo CommVA heeft het statuut van vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed (vastgoedbevak), zoals bepaald door de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna, het «Koninklijk Besluit van 7

december 2010»), dat onder meer een aantal fiscale bepalingen bevat die afwijken van het gemeen recht.

Ze wordt hieronder de «overnemende vennootschap» of «Befimmo CommVA» genoemd.

B. Over te nemen vennootschap: Ringcenter NV

De naamloze vennootschap Ringcenter NV (hierna « Ringcenter NV»), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1160 Brussel, Waversesteenweg, 1945.

Ringcenter NV werd opgericht volgens akte verleden door Meester Jan Boeykens, Notaris te Antwerpen, op 2 juli 1997, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 juli 1997, onder het nummer 1997-07-30/319.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 27 januari 2011 volgens proces-verbaal opgesteld door Meester Peter Van Melkebeke, Notaris-vennoot te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 februari 2011, onder het nummer 2011-02-25/0030702.

Ringcenter NV is ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0461.168.979 en geregistreerd onder het BTW-nummer BE 461.168.979.

Het kapitaal van Ringcenter NV is vertegenwoordigd door 14.000 aandelen zonder nominale waarde, die in handen zijn van:

(i) Befimmo CommVA: 4.340 aandelen;
(ii) Meirfree NV, dochteronderneming van Befimmo CommVA, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1160 Brussel, Waversesteenweg, 1945: 6.440 aandelen;
(iii) Vitalfree NV, dochteronderneming van Befimmo CommVA, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1160 Brussel, Waversesteenweg, 1945: 3.220 aandelen.

Ringcenter NV is een vastgoedmaatschappij die onderworpen is aan het gemeen recht van de naamloze vennootschappen.

Ze wordt hieronder de «over te nemen vennootschap» of «Ringcenter NV» genoemd.

II. VERMOGENSTOESTAND

De vermogenstoestand van de betrokken vennootschappen die in aanmerking moet worden genomen voor de beoordeling van de kenmerken van de verrichting, is enerzijds de inventariswaarde van Befimmo CommVA op 31 december 2010, en anderzijds de gecorrigeerde intrinsieke waarde van Ringcenter NV op 30 december 2010 (zie het uittreksel uit de jaarrekeningen van Ringcenter, dat bij dit verslag gevoegd is).

De geconsolideerde inventariswaarde van Befimmo CommVA wordt uitvoeriger beschreven in punt IV, 4 (a), hierna en de gecorrigeerde intrinsieke waarde van Ringcenter wordt beschreven in punt IV, 4, (b) hierna.

De jaarrekeningen van Befimmo CommVA op 30 september 2010 en de jaarrekeningen van Ringcenter NV op 30 december 2010 zijn ter beschikking van de aandeelhouders.

III. VERANTWOORDING EN OPPORTUNITEIT VAN DE OVERWOGEN VERRICHTING

Befimmo CommVA verwierf de aandelen van Ringcenter NV aan de zijde van haar dochterondernemingen Meirfree NV en Vitalfree NV.

De overwogen verrichting heeft tot doel om de groepsstructuur van Befimmo CommVA te vereenvoudigen en om haar beheerkosten te optimaliseren.

Na afloop van de verrichting worden Meirfee en Vitalfree houders van aandelen van Befimmo CommVA. De regels in verband met het bezit van een gekruiste deelneming zijn van toepassing voor Meirfree en Vitalfree wanneer ze houder worden van de aandelen van Befimmo CommVA.

IV. TOEGEPASTE METHODES VOOR DE BEPALING VAN DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN

1. Overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de zaakvoerder de methodes onderzocht die gehanteerd moeten worden voor de bepaling van de ruilverhouding van de aandelen, met naleving van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

2. **Regelgeving vastgoedbevaks** – Ter herinnering, de bepalingen betreffende de fusie als gevolg van de regelgeving voor vastgoedbevaks zijn de volgende, op grond van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

(i) Inventaris en waardering door de deskundige

Overeenkomstig artikel 28 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, maakte Befimmo CommVA een inventaris van haar vastgoed en van dat van haar dochterondernemingen op.

Voor wat de verplichting overeenkomstig artikel 30 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreft, om de reële waarde van het vastgoed te schatten, publiceerde Befimmo CommVA op 17 februari 2011, in haar tussentijdse verklaring per 31 december 2010, de reële waarde van het vastgoed dat zijzelf of haar dochtervennootschappen aanhouden (zoals bedoeld in artikel 29, § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010), als resultaat van de actualisering van de waardering die de vastgoeddeskundigen op 31 december 2010 maakten.

Overeenkomstig voornoemd artikel 30, bevestigden de deskundigen op 23 maart 2011 dat de algemene economische situatie en de staat van het vastgoed geen nieuwe waardering vereisen.

(ii) Waarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding

Overeenkomstig artikel 13, §§ 2 en 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, moet rekening worden gehouden met volgende elementen voor de berekening van de ruilverhouding:

(i) een netto –inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van fusie en;

(ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan die zelfde datum.

De uitgiftewaarde die dient voor de berekening van de ruilverhouding mag niet lager zijn dan de laagste waarde tussen de bedoelde waarden onder (i) en (ii) hierboven.

De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan het huidige voorstel ligt op 60,58 EUR en is hoger dan de netto- inventariswaarde op 31 december 2010, namelijk 57,88 EUR per aandeel.

(iii) Datum van de algemene vergaderingen

Artikel 13, §§ 2 en 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 nodigt uit om de datum van de algemene vergadering te vermelden die zich zal uitspreken over de fusie. Zoniet moet ze in ieder geval plaatsvinden binnen de vier maanden vanaf de datum waarop het fusievoorstel ingediend werd.

De algemene vergaderingen van aandeelhouders van Befimmo CommVA en van Ringcenter NV zullen ten laatste op 30 juni 2011 plaatsvinden.

3. **Methode** – Befimmo CommVA heeft gekozen voor een berekening van de ruilverhouding op basis van de netto-inventariswaarde die, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, niet dateert van meer dan vier maanden vóór de datum van de indiening van het fusievoorstel en vastgelegd werd op 31 december 2010.

Deze waarde lijkt haar de stabielste referentie ter zake en de methode, die erin bestaat deze waarde te vergelijken met de aangepaste intrinsieke waarde van Ringcenter NV, lijkt bijgevolg de meest geschikte, onder meer rekening houdend met de eigenschappen van de sector van Befimmo CommVA.

Deze methode houdt trouwens *de facto* andere methodes in, die bijvoorbeeld betrekking zouden hebben op de verwachte rentabiliteit van het vastgoed van de vastgoedbevak.

Het bestuursorgaan heeft dus voor de berekening van de ruilverhouding uitsluitend gekozen voor de vergelijking van de geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo CommVA en van de intrinsieke waarde van Ringcenter NV, waarbij echter gesteld wordt dat

deze waarde gecorrigeerd werd om rekening te houden met de behoeften van de vergelijking met de geconsolideerde inventariswaarde van de vastgoedbevak, op basis van de reële waarde van het gebouw van Ringcenter en rekening houdend met een deferred tax (zie punt 4. (b), (i) en (ii), op pagina 5 hierna).

Zo ook zullen de nieuwe aandelen vanaf 1 oktober 2010 recht geven op winst, gezien de resultaten die sinds het begin van het boekjaar door elk van beide vennootschappen werden geboekt in de referentiewaarden weerspiegeld zijn.

4. Netto-inventariswaarde en intrinsieke waarde van de betrokken vennootschappen, respectievelijk op 31 en 30 december 2010 (in EUR) –

(a) Geconsolideerde netto-inventariswaarde van Befimmo CommVA op 31 december 2010

Het geconsolideerde netto-actief van Befimmo CommVA, dat op basis van het IFRS-referentiesysteem werd bepaald en dat Befimmo op 17 februari 2011 bekendmaakte, bedraagt 971 729 343 EUR op 31 december 2010.

De netto geconsolideerde inventariswaarde van Befimmo CommVA op 31 december 2010 werd op 17 februari 2011 gepubliceerd en bedraagt 57,88 EUR per aandeel.

(b) Intrinsieke waarde van Ringcenter NV op 30 december 2010

De intrinsieke waarde van Ringcenter NV bedraagt 53 460 855 EUR op 31 december 2010, volgens de berekening hierna.

Deze waarde werd bepaald op grond van de nettoboekwaarde (BGAAP) van Ringcenter NV, namelijk 27.569.367 EUR, die werd gecorrigeerd om de vergelijking mogelijk te maken van de referentiewaarden in het kader van de gekozen methode om de ruilverhouding te berekenen. Bijgevolg werden volgende correcties aangebracht om de intrinsieke waarde aan te sluiten op de waarde die voortvloeit uit de toepassing van de verschillende regels die resulteren uit de regelgeving van de vastgoedbevaks (met name de boekhoudkundige verwerking van het vastgoed tegen fair value), evenals de afvoer van bepaalde activa, zoals contractueel overeengekomen:

(i) Herwaardering van het gebouw tegen zijn reële waarde op basis van de expertise die op 27 januari 2011 gebeurde door expert Jones Lang LaSalle: de reële waarde van het gebouw komt op 75 512 195 EUR;

(i) Verrekening van een *deferred tax* op de meerwaarde tegen het percentage van de *exit tax* en verrekening van een deferred tax op de kapitaalsubsidie tegen het percentage van de *exit tax* (16,995 %); deze belastingen zijn deze die Befimmo CommVA zal moeten dragen ten gevolge van de fusie;

(ii) Afboeking van het actief van 1,7 miljoen EUR in verband met een geschil waarvoor een arbitrageprocedure loopt; het risico van de

afwikkeling van het geschil wordt inderdaad gedragen door de verkopers van de Ringcenter-aandelen;

(iii) Afboeking van het actief van 62.598 EUR, dat overeenstemt met crediteur/leveranciersrekeningen.

Op deze basis komt de intrinsieke waarde per aandeel van Ringcenter NV op 3.818,63 EUR/aandeel.

V. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN EN OPLEG

De zaakvoerder van Befimmo CommVA en de raad van bestuur van Ringcenter NV stellen volgende ruilverhouding voor: 65,9805 gewone aandelen van de overnemende vennootschap voor één aandeel van de over te nemen vennootschap.

De zaakvoerder van Befimmo CommVA en de raad van bestuur van Ringcenter NV menen dat ze met deze ruilverhouding evenwichtig aansluiten op de rechten en belangen van de aandeelhouders van Ringcenter NV en van de aandeelhouders van Befimmo CommVA.

Gezien Befimmo CommVA aandeelhouder is van Ringcenter NV naar rato van 4.340 aandelen op 14.000 bestaande aandelen worden er, overeenkomstig artikel 703, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, geen nieuwe aandelen uitgegeven naar rato van de aandelen die aldus in bezit zijn.

Er wordt de algemene vergadering van Befimmo CommVA dus voorgesteld om 637 371 nieuwe gewone aandelen uit te geven, zonder nominale waarde, enkel ten gunste van de twee andere aandeelhouders van Ringcenter NV, Meirfree NV en Vitalfree NV, in ruil voor de aandelen die deze vennootschappen in Ringcenter NV bezitten (of respectievelijk: 6.440 en 3.220 aandelen van Ringcenter NV) en voor de overname van een andere verbintenis die Meirfree SA en Vitalfree SA zijn aangegaan (zie punt VI.C hieronder).

Er zal een opleg van 24,31 EUR worden toegekend aan Meirfree en een opleg van 12,15 EUR aan Vitalfree.

VI. ANDERE VOORWAARDEN VAN DE FUSIE

A. Datum vanaf welke de nieuwe aandelen recht geven te delen in de winst

De nieuwe aandelen zullen deelnemen in het bedrijfsresultaat en recht geven op het dividend, vanaf het maatschappelijk boekjaar dat begint op 1 oktober 2010.

B. Datum waarop de fusie van kracht wordt

Boekhoudkundig gezien, worden de verrichtingen van de over te nemen vennootschap beschouwd als zijnde verricht voor rekening van de overnemende vennootschap vanaf de dag waarop de algemene vergaderingen van de overnemende vennootschap zich ten gunste van de fusie van deze twee vennootschappen zal uitspreken.

C. Overdracht naar Befimmo CommVA van een door Meirfree SA et Vitalfree SA aangegane verbintenis

Op datum van de fusie zullen de vennootschappen Meirfree SA en Vitalfree SA aan Befimmo de verbintenis overdragen die ze zijn aangegaan tegenover de verkopers van de Ringcenter SA-aandelen om pro rata hun participatie in Ringcenter SA, het bedrag dat eventueel aan Ringcenter zou toekomen als gevolg van een geschil waarin Ringcenter verwikkeld is en dat aan een arbitrageprocedure onderworpen is, over te dragen. Deze overdracht zal als gevolg hebben dat de volledige impact van dit geschil, na de fusie, bij Befimmo CommVA terechtkomt (verbintenis tegenover de verkopers van de Ringcenter-aandelen en schuldvordering in de balans van Ringcenter, die bij de berekening van de ruilverhouding afgeboekt werd).

D. Bijzondere voordelen voor de bestuurders en bezoldiging van de commissarissen

1. De zaakvoerder van Befimmo CommVA en de raad van bestuur van Ringcenter NV krijgen geen enkel bijzonder voordeel toegekend wegens de fusie.

2. Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Mevrouw Kathleen De Brabander en de heer Rik Neckerbroeck, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk handelen, werd belast met de opmaak van het verslag zoals bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, voor de overnemende vennootschap en voor de over te nemen vennootschap.

De bijzondere bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris voor de opmaak van het schriftelijk verslag over het fusievoorstel, zoals bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, werd vastgelegd op 8.300 EUR voor Befimmo en op 5.450 EUR voor Ringcenter NV, d.w.z. een totaal van 13.750 EUR.

VII. GEVOLGEN VAN DE FUSIE

1. Befimmo CommVA zal Ringcenter NV overnemen na afloop van de voorgestelde fusie.

Overeenkomstig artikel 682 van het Wetboek van Vennootschappen zal de fusie van rechtswege en gelijktijdig volgende rechtsgevolgen hebben:

(i) het gehele vermogen, zowel rechten als verplichtingen, van de over te nemen vennootschap zal overgaan op de overnemende vennootschap;

(ii) de andere vennoten van de overnemende vennootschap dan Befimmo CommVA worden van rechtswege vennoten van de overnemende vennootschap;

(iii) de overgenomen vennootschap houdt op te bestaan, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening.

2. Het gehele vermogen van Ringcenter NV, zowel rechten als verplichtingen, gaat over op Befimmo CommVA.

3. Het kapitaal van Befimmo CommVA wordt met 9 260 034,50 EUR verhoogd tot 253 194 780,59 EUR, en er zullen 637 371 nieuwe aandelen worden uitgegeven, in ruil voor 9660 aandelen van Ringcenter NV.

4. De verrichting brengt een verhoging van het aantal aandelen met 3,796 % mee. Het stemrecht van de op vandaag bestaande aandelen wordt teruggebracht tot 96,3427 % van alle aandelen na fusie.

5. Elk aandeel zal recht geven op 1/17.427.474ste van de winst (vermeerderd door de bijdrage van het nieuwe actief), in de plaats van 1/16.790.103de momenteel.

Opgemaakt te Brussel, op 29 april 2011.

Voor Befimmo NV,
Zaakvoerder van Befimmo CommVA

Benoît De Blieck
Vast Vertegenwoordiger

Alain Devos
Voorzitter van de Raad
van Befimmo NV