

Befimmo Comm. VA

**Kapitaalverhoging door inbreng
in natura per 3 oktober 2012**

Verslag van de commissaris

Inhoud		Blz.
1.	Inleiding	3
2.	Identificatie van de voorgenomen verrichting	4
3.	Beschrijving van de inbreng in natura	5
4.	Beschrijving van de elementen die de inbreng samenstellen en van de waarderingsmethode	6
5.	De als tegenprestatie toegekende vergoeding	7
6.	Uitgevoerde controles	9
7.	Gebeurtenissen na waarderingsdatum	10
8.	Besluit	11

1. Inleiding

In toepassing van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen verhoging op 3 oktober 2012 van het kapitaal van Befimmo Comm.VA (hierna “de Vennootschap”) ten belope van 30.609.682,42 EUR door inbreng in natura van 491.008 aandelen van Fedimmo NV. De inbreng in natura zal uitgevoerd worden door de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (hierna “FPIM”).

De opdracht tot dit verslag luidt volgens vermeld artikel 602 als volgt:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.

Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

(...)”

Om de inbreng in natura te vergoeden en om nieuwe aandelen uit te geven, zal het bestuursorgaan het kapitaal van de Vennootschap verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, zoals door artikel 9 van de statuten van de Vennootschap is toegestaan. De toestemming om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, onder meer door middel van een inbreng in natura, naar rato van maximaal 253.194.780,59 EUR, werd aan de statutaire zaakvoerder (Befimmo NV) van de Vennootschap verleend bij een beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 22 juni 2011, voor een duur van vijf jaar met ingang van 5 juli 2011.

Krachtens de notariële akte die op 15 december 2011 werd opgemaakt, werd dit toegestaan kapitaal een eerste keer gebruikt in het kader van de toekenning van een voorschot op keuzedividend van 10.866.812,21 EUR. Als gevolg van deze verhoging bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 264.061.592,80 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 18.175.440 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.

Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal belooft 242.327.968,38 EUR vóór de uitvoering van de verrichting die in huidig verslag beschreven wordt.

Het doel van ons verslag is bijgevolg om aan de statutaire zaakvoerder van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door het bestuursorgaan gebruikte waarderingmethodes bij het bepalen van de waarde van de inbreng en vast te stellen of, onder de gegeven omstandigheden, deze methodes redelijk en niet arbitrair zijn. Wij hebben dus geen waardering gedaan van de inbreng noch van de als tegenprestatie toegekende vergoeding en spreken ons niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Onderhavig verslag werd opgesteld voor het gebruik van het bestuursorgaan van de vennootschap in het kader van de verhoging van het kapitaal zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

2. Identificatie van de voorgenomen verrichting

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

Befimmo Comm.VA werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap met als benaming "WOLUWE GARDEN D" volgens akte verleden door Meester Gilberte Raucq, Notaris te Brussel, op 30 augustus 1995. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 13 september 1995 onder het nummer 950913-24.

De laatste statutenwijziging dateert van 15 december 2011 volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, Notaris te Brussel, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17 januari 2012 onder het nummer 12013991.

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 264.061.592,80 EUR, vertegenwoordigd door 18.175.440 aandelen zonder nominale waarde en is volledig volstort. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan bijzondere rechten verbonden zijn. Het aantal aandelen Befimmo Comm.VA in omloop op 30 juni 2012 is 17.517.150.

Befimmo Comm.VA heeft de status van vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht (bevak), zoals beschreven in de wet van 20 juli 2004 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en door het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Volgens de kennisgevingen die de Vennootschap heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders (toestand op 22 augustus 2012)	Aantal aandelen
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3.156.080*
Befimmo Comm.VA (eigen aandelen)	25.127
Meirfree NV (dochteronderneming van Befimmo Comm.VA)	424.914
Vitalfree NV (dochteronderneming van Befimmo Comm.VA)	212.457
Vlottend	14.356.862
Totaal	18.175.440

*Op basis van de transparantieverklaring die op 15 oktober 2008 werd ontvangen en de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten. Sindsdien heeft de Vennootschap geen recentere transparantiemelding verkregen.

Het bestuursorgaan stelt voor:

1. Het kapitaal van Befimmo Comm.VA te verhogen door uitgifte van 593.901 nieuwe aandelen zonder nominale waarde van Befimmo Comm.VA om aldus het kapitaal te verhogen tot 272.690.074,09 EUR. Het saldo van de waarde van inbreng in natura zal geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves 'uitgiftepremie' genaamd;
2. De kapitaalverhoging te realiseren door inbreng in natura van 491.008 aandelen op naam van categorie A van de vennootschap Fedimmo NV door de naamloze vennootschap naar publiek recht Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij ("FPIM").

De notariële akte zal opgesteld worden door Meester Damien Hisette, notaris te Brussel.

3. Beschrijving van de inbreng in natura

In het verslag van het bestuursorgaan, wordt de inbreng in natura als volgt omschreven:

“De inbreng in natura waarvan sprake bestaat uit 491.008 aandelen op naam van categorie A van Fedimmo.”

De naamloze vennootschap Fedimmo NV (hierna “Fedimmo”) heeft zijn maatschappelijke zetel te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945, en is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0866 003 389. Fedimmo NV werd opgericht volgens akte verleden door meester Marcelis op 28 december 2006, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 10 januari 2007, onder het nummer 07006174.

Huidige verrichting kadert in de verwerving, door de Vennootschap, van de aandelen van de naamloze vennootschap Fedimmo NV die ze nog niet in bezit heeft.

De Vennootschap bezit inderdaad 8.838.145 aandelen op naam van categorie B, die 90% vertegenwoordigen van het kapitaal van Fedimmo.

Daarnaast:

- bezit de FPIM 721.156 aandelen op naam van categorie A van de vennootschap Fedimmo, die 7,34% van het kapitaal van Fedimmo vertegenwoordigen;
- en bezit de naamloze vennootschap Sopima 260.860 aandelen op naam van categorie A van de vennootschap Fedimmo, die 2,66% van het kapitaal van Fedimmo vertegenwoordigen.

Befimmo Comm.VA heeft het voornemen om, tegen speciën, 230.148 Fedimmo-aandelen waarvan de FPIM eigenaar is en de 260.860 Fedimmo-aandelen waarvan Sopima eigenaar is, te verwerven.

Na afloop van deze dubbele verwerving zal de FPIM nog 491.008 Fedimmo-aandelen in handen hebben. De FPIM zal diezelfde dag deze aandelen inbrengen in de Vennootschap, die nieuwe aandelen van de Vennootschap zal uitgeven als vergoeding voor deze inbreng.

4. Beschrijving van de elementen die de inbreng samenstellen en van de waarderingsmethode

De inbreng in natura waarvan sprake bestaat uit 491.008 aandelen op naam van categorie A van Fedimmo.

De Vennootschap en de FPIM zijn overeengekomen om voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van het aantal aandelen van de Vennootschap dat moet worden uitgegeven als vergoeding van deze inbreng, de respectieve intrinsieke waarden van de Vennootschap en van Fedimmo op 30 juni 2012 te hanteren. Deze waarden worden bepaald volgens het IFRS-referentiestelsel, met aftrek van 10% in beide gevallen.

Fedimmo voert haar boekhouding volgens het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, Belgian GAAP. Er werden echter per 30 juni 2012 halfjaarlijkse rekeningen afgesloten volgens het IFRS-referentiestelsel (die onderworpen werden aan een beperkt nazicht door de commissaris van de vennootschap, de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw K. De Brabander en de heer R. Neckebroeck, bedrijfsrevisoren).

De intrinsieke waarde van Fedimmo, volgens het IFRS-referentiestelsel, bedraagt 680.215.164,90 EUR op 30 juni 2012. Na toepassing van de aftrek van 10%, komt het waarderingsbedrag dat wordt gebruikt om de waarde van de inbreng te bepalen op 612.193.648,41 EUR; de conventionele waarde van de inbreng door de FPIM van haar 491.008 aandelen van Fedimmo van categorie A ligt aldus op 30.609.682,42 EUR, of 62,34 EUR per Fedimmo-aandeel (in de wetenschap dat het kapitaal van de vennootschap Fedimmo vertegenwoordigd wordt door een totaal van 9.820.161 aandelen).

Ter informatie deelt de Vennootschap mee dat hetzelfde waarderingsbedrag van de Fedimmo-aandelen werd toegepast voor de bepaling van de prijs waartegen de Vennootschap voorafgaand aan de inbreng in natura vandaag 230.148 Fedimmo-aandelen van de FPIM en 260.860 Fedimmo-aandelen van Sopima koopt.

5. De als tegenprestatie toegekende vergoeding

De inbreng van 491.008 Fedimmo-aandelen in de Vennootschap zal vergoed worden door de uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap.

Zoals hiervoor al werd vermeld in verband met de waardering van de inbreng, hebben de Vennootschap en de FPIM conventioneel de waarde van het aandeel van de Vennootschap die dient te worden aangemerkt voor de bepaling van de ruilverhouding, als volgt vastgelegd: intrinsieke waarde (groepsaandeel) van de Vennootschap (in IFRS) op 30 juni 2012, min 10%, gedeeld door het aantal aandelen van de Vennootschap die momenteel in omloop zijn (17.517.150 aandelen). Het resultaat geeft de conventionele waarde van een Befimmo-aandeel om de ruilverhouding vast te leggen.

Uit de halfjaarlijkse rekeningen op 30 juni 2012, die werden opgesteld volgens het IFRS-referentiestelsel (en die onderworpen werden aan een beperkt nazicht door de Commissaris van de Vennootschap, de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw K. De Brabander en de heer R. Neckebroeck, bedrijfsrevisoren) blijkt op die datum een intrinsieke waarde (groepsaandeel) van de Vennootschap van 1.003.153.394,22 EUR. Na aftrek van 10% komt het bedrag op 902.838.054,80 EUR of na deling door het aantal aandelen in omloop (17.517.150 aandelen), op een conventionele waarde van 51,54 EUR per aandeel van de Vennootschap.

Als vastgoedbevak moet de Vennootschap de voorwaarden naleven die opgelegd zijn door artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, in verband met de uitgiftes van effecten tegen een inbreng in natura. In het bijzonder bepaalt artikel 13 § 2, 2° van dit Koninklijk Besluit betreffende de bepaling van de uitgifteprijs: *“de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventaris waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare Vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum”*.

Het bestuursorgaan moet er zich zodoende van vergewissen dat de conventionele waarde die tot de uitgifteprijs moet leiden, beantwoordt aan het voorschrift van artikel 13 §2, 2° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en bepaalde daartoe de twee waarden die in dit artikel worden genoemd:

- (a) De netto-inventariswaarde van de Vennootschap die wordt aangemerkt, is deze van 30 juni 2012 (en dateert dus van niet meer dan vier maanden vóór de uitgifte van nieuwe aandelen). De intrinsieke waarde van het aandeel op deze datum bedraagt 57,27 EUR;
- (b) Het gemiddelde van de slotkoersen op de beurs van het aandeel tijdens een periode van 30 kalenderdagen voorafgaand aan die dag (of dus van 3 september tot 2 oktober 2012) op de NYSE Euronext Brussels markt bedraagt 46,70 EUR.

De conventionele uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (51,54 EUR/aandeel) bedraagt dus niet minder dan de laagste waarde tussen de waarden (a) en (b).

Gezien het boekhoudkundig pari van 14,53 EUR (afgerond) zal elk nieuw uitgegeven aandeel tot een nominale verhoging van het kapitaal van 14,53 EUR (afgerond) leiden. Het saldo van de waarde van de inbreng in natura zal geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves, “uitgiftepremie” genaamd.

De ruilverhouding is als volgt: in ruil voor de inbreng van 491.008 aandelen op naam van Fedimmo zullen aan de FPIM 593.901 nieuwe aandelen van Befimmo Comm. VA worden toegekend, met coupon nr. 23 aangehecht. Als aanvulling op de ontvangen aandelen van de Vennootschap zal de FPIM een opleg voor een totaalbedrag van 24,88 EUR ontvangen.

De bestaande aandeelhouders zullen een verwatering van hun stem- en voorkeurrechten ondergaan. De houder van de nieuwe aandelen van de Vennootschap die als tegenprestatie voor de inbreng zullen uitgegeven worden, zal hetzelfde stemrecht krijgen, in verhouding tot zijn aandelen, als de huidige aandeelhouders van de Vennootschap. Op basis van het totale aantal uitgegeven aandelen, zal de houder van de nieuwe aandelen van de Vennootschap een participatie in de Vennootschap van 3,16% van het kapitaal van de Vennootschap hebben. Deze nieuwe aandelen zullen recht geven op het dividend over het lopende boekjaar (boekjaar 2012).

Het kapitaal van Befimmo Comm.VA zal van 264.061.592,80 EUR naar 272.690.074,09 EUR gebracht worden en het aantal aandelen zal verhoogd worden van 18.175.440 naar 18.769.341 aandelen.

6. Uitgevoerde controles

Onze opdracht, uitgevoerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, omvatte de steekproeven en controlemethodes die in de gegeven omstandigheden als noodzakelijk werden beschouwd, inbegrepen een algemeen onderzoek van de administratieve en boekhoudkundige procedures en het systeem van interne controle van de onderneming, die wij voldoende hebben gevonden om dit verslag af te leveren.

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij ons onder meer gesteund op onze werkzaamheden uitgevoerd op het halfjaarverslag afgesloten op 30 juni 2012 van de vennootschappen Befimmo Comm.VA en Fedimmo NV, en op onze verslagen van beperkt nazicht met betrekking hierop. Wij verwijzen naar onze verslagen van 22 augustus 2012.

Wij hebben de vennootschap gevraagd, rekening houdend met het relatief belang van elk ingebracht bestanddeel, de bescheiden en economische gegevens te overhandigen die wij nodig achten om een oordeel te kunnen uitspreken over de beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen. Wij hebben de door de partijen weerhouden methodes van waardering en hun motivatie gecontroleerd.

7. Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 22 augustus 2012, datum van het bepalen van de waarde van de inbreng in natura, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering van de inbreng in natura.

Tevens hebben er zich op datum van dit verslag sinds 30 juni 2012, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben.

8. Besluit

De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van de vennootschap Befimmo Comm.VA, bestaat uit 491.008 aandelen van categorie A van de naamloze vennootschap Fedimmo.

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura. Het bestuursorgaan van de vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van elke inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering redelijk en niet arbitrair is en dat de waardebepalingen waartoe deze methode van waardering leiden mathematisch tenminste overeenkomen met het aantal, met de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 593.901 aandelen van de vennootschap Befimmo Comm.VA, zonder vermelding van nominale waarde, met coupon nr 23 aangehecht. Als aanvulling op de ontvangen aandelen van Befimmo Comm.VA zal de FPIM een opleg voor een totaalbedrag van 24,88 EUR ontvangen.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat conform de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, de waarde van de inbreng of van de als tegenprestatie toegekende vergoeding.

Diegem, 3 oktober 2012

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander