

## Befimmo Comm.VA

**Kapitaalverhoging door inbreng  
in natura per 23 november 2012**

**Verslag van de commissaris**

<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICATIE VAN DE VOORGENOMEN VERRICHTING</b>	<b>4</b>
<b>3. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG IN NATURA EN VAN DE TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODE</b>	<b>5</b>
<b>4. DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING</b>	<b>6</b>
<b>5. UITGEVOERDE CONTROLES</b>	<b>7</b>
<b>6. GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM</b>	<b>8</b>
<b>7. BESLUIT</b>	<b>9</b>

## 1. Inleiding

In toepassing van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen beslissing tot verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies van Befimmo Comm.VA (“de Vennootschap”) door inbreng in natura in het kader van een keuzedividend op 23 november 2012. De inbreng in natura zal gebeuren door de aandeelhouders van Befimmo Comm.VA.

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 zaakvoerder, 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.*

(...)”

Het bestuursorgaan van Befimmo Comm.VA wenst over te gaan tot een verhoging van het kapitaal van de Vennootschap, in het kader van het toegestaan kapitaal, zoals haar is toegestaan volgens artikel 9 van de statuten van de Vennootschap. De toestemming om het kapitaal in één of meer keren te verhogen, en met name door de inbreng van het dividendrecht (overeenkomstig artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap), 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 op 22 juni 2011 voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011. Het niet-gebruikte saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt heden 233.699.487,09 EUR. In overeenstemming met artikel 43 van de statuten van de Vennootschap, wenst het bestuursorgaan van de Vastgoedbevak over te gaan tot de uitkering van een interimdividend onder de vorm van een keuzedividend.

Het doel van ons verslag is bijgevolg om aan het bestuursorgaan 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 Brussel, Waversesteenweg 1945. Het ondernemingsnummer is 0455.835.167.

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

De laatste statutenwijziging vond plaats op 3 oktober 2012 volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Damien Hisette, geassocieerd notaris te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 oktober 2012, onder het nummer 12171265.

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt 272.690.074,09 EUR, vertegenwoordigd door 18.769.341 aandelen zonder aanduiding van de nominale waarde, en is volledig volstort. Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan bijzondere rechten zouden toegekend zijn.

Befimmo Comm.VA heeft de status van vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht (bevak), zoals beschreven in de wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en door het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Het bestuursorgaan stelt voor om over te gaan tot een kapitaalverhoging, in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de schuldvorderingen ontstaan door de uitkering van een interimdividend op 13 november 2012 in ruil voor nieuwe aandelen. Het ontwerp van bijzonder verslag van het bestuursorgaan met betrekking tot deze inbreng in natura beschrijft de verrichting als volgt:

*"De Raad van Bestuur heeft op 13 november 2012 beslist – overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen – om tijdens het boekjaar 2012, dat afgesloten wordt op 31 december 2012, een voorschot op dividend van 2,59 € bruto uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend van 2,0461 € (op basis van een roerende voorheffing van 21%).*

*De aandeelhouders die aanspraak kunnen maken op een vrijstelling van de roerende voorheffing ontvangen het brutodividend.*

*Het voorschot op dividend wordt uitbetaald op voorlegging van coupon nr. 23.*

*De Raad van Bestuur geeft de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheden:*

- het aan hun aandeel verbonden dividend in contanten te innen;*
- hun dividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;*
- een combinatie van de twee mogelijkheden.*

*De aandeelhouders moeten hun keuze maken tijdens de zogenoemde optieperiode die loopt van 3 tot 14 december 2012 (16u00 CET). De aandeelhouders die hun keuze niet kenbaar maken tijdens deze periode, krijgen hun voorschot op dividend in contanten betaald.*

*De aandeelhouders die niet over het vereiste aantal coupons beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, krijgen hun voorschot op dividend in contanten.*

*Het zal niet mogelijk zijn om bijkomende coupons nr. 23 te verwerven, want deze coupon zal niet op de beurs genoteerd zijn en het aandeel van Befimmo CommVA zal "ex-coupon" noteren vanaf 28 november 2012.*

*De aandeelhouders die niet over een aantal coupons nr. 23 beschikken om te kunnen inschrijven op een rond aantal nieuwe aandelen, kunnen de inbreng van hun dividendvordering niet aanvullen met een inbreng in contanten. Voor het saldo van coupons nr. 23 waarover ze eventueel beschikken, krijgen de aandeelhouders het voorschot op dividend in contanten."*

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

### **3. Beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste waarderingsmethode**

In het kader van het toegestaan kapitaal, wenst de zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de interimdividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De uitgifteprijs van een nieuw aandeel wordt bepaald op basis van het gemiddelde van de slotkoersen van het aandeel tijdens de referentieperiode (van 12 november 2011 tot 22 november 2012) op NYSE Euronext Brussels (i.e. 47,284 EUR), verminderd met de waarde van het brutodividend van 2,59 EUR.

Het resultaat van deze formule (44,694 EUR) wordt vervolgens afgerond naar beneden tot een veelvoud van het nettodividend van 2,0461 EUR. Het resultaat van deze afronding wordt dan de ruilverhouding (aantal nodige coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel) en leidt tot de bepaling van het disagio dat op 3,86% komt. De uitgifteprijs is 42,9681 EUR.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, zal op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van 42,9681 EUR, d.i. door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 21 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 23.

Het maximumbedrag van de inbreng in natura is 38.364.325,89 EUR (het maximum aantal nieuw uit te geven aandelen, 892.856, vermenigvuldigd met 42,9681 EUR). Het bedrag van elke ingebrachte dividendvordering is beperkt tot 2,0461 EUR, wat overeenstemt met het bedrag van het netto-interimdividend, waartoe beslist werd door het bestuursorgaan op 13 november 2012. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval 2,0461 EUR).

Deze waarderingsmethode wordt door het bestuursorgaan als adequaat beschouwd voor de inbreng van een netto-dividendvordering in het kader van een keuzedividend.

## 4. De als tegenprestatie toegekende vergoeding

De inbreng van de dividendvorderingen zal vergoed worden door de uitgifte van nieuwe aandelen.

Krachtens artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap: *«de inbrengen in natura kunnen ook dividendrechten toegekend in het kader van de toekenning van een keuzedividend betreffen, al dan niet met een bijkomende kapitaalverhoging in speciën»*. Daarnaast zullen krachtens artikel 12.4 van de statuten de voorwaarden die artikel 13, §2 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende de Vastgoedbevaks oplegt in het geval van inbrengen in natura niet van toepassing zijn in dit geval, gezien het gaat om inbrengen van het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend waarvoor alle aandeelhouders kunnen kiezen.

De uitgifteprijs van een nieuw aandeel wordt bepaald op basis van het gemiddelde van de slotkoersen van het aandeel tijdens de referentieperiode (van 12 november 2012 tot 22 november 2012) op NYSE Euronext Brussels (i.e. 47,284 EUR), verminderd met de waarde van het brutodividend van 2,59 EUR.

Het resultaat van deze formule (44,694 EUR) wordt vervolgens afgerond naar beneden tot een veelvoud van het nettodividend van 2,0461 EUR. Het resultaat van deze afronding wordt dan de ruilverhouding (aantal nodige coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel) en leidt tot de bepaling van het disagio dat op 3,86 % komt. De uitgifteprijs bedraagt 42,9681 EUR.

Rekening houdend met de intrinsieke waarde van het aandeel op 30 september 2012, namelijk 57,87 EUR, ligt de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen onder deze intrinsieke waarde.

Rekening houdend met het boekhoudkundig pari van (afgerond) 14,528484 EUR, zal elk nieuw uitgegeven aandeel leiden tot een nominale kapitaalverhoging van (afgerond) 14,528484 EUR en zal het saldo van de uitgifteprijs geboekt worden op een rekening onbeschikbare reserves 'uitgiftepremie' genaamd.

Coupon nr. 24, die aan elk nieuw aandeel zal gehecht zijn dat wordt uitgegeven als tegenprestatie voor de inbreng van de dividendvordering, zal recht geven op het dividendsaldo over het boekjaar 2012 dat in voorkomend geval zal toegekend worden door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 2013.

De aandeelhouders die beslissen om hun interimdividendvordering niet (of niet volledig) in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen, zullen een verwatering van hun financiële rechten (met name het dividendrecht en het recht op het saldo bij vereffening, in voorkomend geval) en van hun stem- en voorkeurrechten ondergaan.

Wij zijn van mening dat de financiële en boekhoudkundige informatie, opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, getrouw en voldoende is om het bestuursorgaan te informeren, dat moet beslissen over de kapitaalverhoging door inbreng in natura.

## 5. 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 in het kader van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen en op het beperkt nazicht van de staat van actief en passief op 30 september 2012 van Befimmo Comm.VA. We verwijzen naar ons verslag van 13 november 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 weerhouden methode van waardering en de motivatie gecontroleerd.

## 6. Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 13 november 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 september 2012 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben, behalve de verwerving van de resterende aandelen van Fedimmo NV en het akkoord gesloten over de verwerving van de aandelen van Befimmo NV, zoals vermeld in de persberichten van 3 en 31 oktober 2012 van Befimmo Comm.VA en in ons verslag met betrekking tot het interimdividend van 13 november 2012.



## 7. Besluit

De inbreng in natura in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging van de vennootschap Befimmo Comm.VA, bestaat uit de inbreng van een schuldvordering door de aandeelhouders, ontstaan uit het interimdividend toegekend aan de aandeelhouders op 13 november 2012, bij wijze van een keuzedividend.

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 het bestuursorgaan weerhouden methode van waardering redelijk en niet arbitrair is en dat de waardebepaling waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch tenminste overeenkomt met het aantal, de fractiewaarde en de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximaal 892.856 aandelen van de vennootschap Befimmo Comm.VA, zonder vermelding van nominale waarde op basis van een uitgifteprijs van 42,9681 EUR.

Als gevolg van deze inbreng zal het kapitaal van de vennootschap worden verhoogd met (afgerond) 14,528484 EUR per uitgegeven aandeel. Het verschil tussen de uitgifteprijs van 42,9681 EUR per aandeel en de fractiewaarde van (afgerond) 14,528484 EUR zal geboekt worden als uitgiftepremie.

Wij willen er tenslotte 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, 23 november 2012

**De commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV ovve CVBA

Vertegenwoordigd door



Rik Neckebroeck



Kathleen De Brabander