

Befimmo NV

**Kapitaalverhoging door inbreng
in natura per 10 juli 2013**

Verslag van de commissaris

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

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 10 juli 2013 van het kapitaal van Befimmo NV ten belope van 110.000.000 EUR door inbreng in natura. De inbreng in natura zal uitgevoerd worden door Axa Belgium NV.

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.

(...)”

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van het toegestaan kapitaal in overeenstemming met artikel 603 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 8 van de statuten van de vennootschap. De machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal met een bedrag van 253.194.780,59 EUR werd hernieuwd, voor de laatste keer, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap van 22 juni 2011 voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de algemene vergadering van 22 juni 2011, zijnde 5 juli 2011. Het niet-gebruikte saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt 228.594.642,65 EUR op datum van dit verslag.

Het doel van ons verslag is bijgevolg om aan de raad van bestuur van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door de bestuurders gebruikte waarderingmethodes bij het bepalen van de waarde van de inbreng en vast te stellen of, onder de gegeven omstandigheden, deze methodes bedrijfseconomisch verantwoord 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 de raad van bestuur 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 naamloze vennootschap Befimmo, Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht (hierna « Befimmo »), met maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0455.835.167.

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 onder het nummer 950913-24.

De laatste wijziging van de statuten dateert van 20 december 2012, volgens proces-verbaal opgemaakt door Damien Hisette, Notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2013, onder het nummer 13010864.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 277.794.918,53 EUR, vertegenwoordigd door 19.120.709 aandelen zonder nominale waarde, die allemaal volledig volstort zijn. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen noch zijn er aandelen waaraan bijzondere rechten toegekend zijn.

Befimmo NV heeft het statuut van openbare vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed (vastgoedbevak) en wordt beheerst door de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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

Aandeelhouder	Aantal aandelen
AG Insurance en verbonden partijen	3.156.080
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (FPIM)	619.798
BlackRock, Inc.	583.226
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	14.761.605
Totaal	19.120.709

De raad van bestuur stelt voor om over te gaan tot een verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies ten belope van 110.000.000 EUR, in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de volle eigendom van een gebouw te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4. In ruil zullen 2.037.037 nieuwe aandelen op naam, zonder nominale waarde, gecreëerd worden. De inbreng in natura zal gebeuren door Axa Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 404.483.367.

Het ontwerpverslag van de raad van bestuur met betrekking tot de inbreng in natura omschrijft de transactie als volgt:

“De Raad van bestuur wenst het kapitaal van de Vennootschap op haar vergadering van 10 juli 2013 te verhogen door de inbreng van de volle eigendom van een gebouw gelegen te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 (hierna het « Gebouw ») door de naamloze vennootschap AXA Belgium met maatschappelijke zetel te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 404.483.367 (hierna « Axa Belgium »).

Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken. Het bestaat uit ongeveer 58.000 m² kantoren, 1.500 m² archieftruimte en 500 parkeerplaatsen en is volledig verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum) voor een vaste resterende looptijd van 16,5 jaar.”

De notariële akte zal opgesteld worden door Meester Matthieu Derynck, notaris te Brussel.

3. Beschrijving van de inbreng in natura en van de waarderingmethode

In het kader van het toegestaan kapitaal zal de raad van bestuur tijdens de vergadering van 10 juli 2013 voorstellen om het kapitaal en de uitgiftepremies te verhogen met 110.000.000 EUR, door inbreng in natura van de volle eigendom van een gebouw gelegen te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 (het "Gebouw"). De inbreng in natura zal gebeuren door Axa Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 404.483.367 ("Axa Belgium").

Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken. Het bestaat uit ongeveer 58.000 m² kantoren, 1.500 m² archieftruimte en 500 parkeerplaatsen en is volledig verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum) voor een vaste resterende looptijd van 16,5 jaar.

De waarde van het gebouw werd bij overeenkomst bepaald op 110.000.000 EUR, wat aansluit bij de reële waarde die een onafhankelijke vastgoedexpert bepaalde.

De raad van bestuur heeft als waarderingmethode de discounted cash flow methode ("DCF") gekozen. Deze bestaat uit de actualisatie van de toekomstige stromen van netto inkomsten die gegenereerd worden door de lopende huurovereenkomst en van de geschatte restwaarde van het gebouw na afloop van deze huurovereenkomst.

De raad van bestuur acht dit in casu de meest geschikte waarderingmethode. Deze methode is geschikt als het gaat om het waarderen van gebouwen die over een bezetting van 100% van de oppervlakte beschikken voor een relatief lange resterende looptijd (16,5 jaar voor het huidige gebouw).

4. De als tegenprestatie toegekende vergoeding

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

- (i) een netto inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging;
- (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De waarde van de uitgifte voor de berekening van de uitgifteprijs mag niet lager zijn dan de laagste waarde van de waarden zoals opgesomd onder (i) en (ii) hierboven.

De raad van bestuur heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale waarde van de uitgifte, de datum van de ondertekening van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 18 juni 2013. Op die datum is de referentie netto inventariswaarde de netto inventariswaarde per 31 maart 2013, die gepubliceerd werd op 16 mei 2013, zijnde 55,36 EUR per aandeel en de gemiddelde slotkoers bedraagt 50,68 EUR per aandeel.

De raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te stellen op 54,00 EUR per aandeel (afgerond), wat boven de reglementaire minimumprijs ligt waarvan de berekening hierboven opgenomen is.

Het geconsolideerde netto-actief van Befimmo NV, dat bepaald is op basis van de IFRS-regels, bedraagt 1.023,3 miljoen EUR op 31 maart 2013.

De raad van bestuur heeft het aantal uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng van het Gebouw bepaald door de conventionele waardering van de inbreng van het Gebouw te delen door de conventionele uitgifteprijs hierboven bepaald (54,00 EUR).

Bijgevolg wordt de uitgifte beoogd van 2.037.037 nieuwe Befimmo NV aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/21.157.746 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van AXA Belgium.

De nieuwe aandelen laten toe om deel te nemen in de winst van het lopende boekjaar zoals de reeds bestaande aandelen van Befimmo NV. Ze genieten dus van hetzelfde recht op het volledige dividend van het boekjaar als de bestaande aandelen van Befimmo NV.

Uit wat voorafgaat volgt dat na de inbreng van het Gebouw, het maatschappelijk kapitaal van Befimmo NV zal toenemen met 29.595.059,86 EUR, door de uitgifte van 2.037.037 nieuwe Befimmo NV aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van Befimmo NV. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo NV stijgt van 277.794.918,53 EUR naar 307.389.978,39 EUR en de uitgiftepremies stijgen van 548.168.208,98 EUR naar 628.573.149,12 EUR, terwijl het aantal Befimmo NV aandelen stijgt van 19.120.709 naar 21.157.746.

Bijgevolg zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van hun stemrechten in Befimmo NV ondergaan ten belope van 9,63% na de hierboven beschreven transactie. Bovendien, rekening houdend met het feit dat de nieuwe aandelen uitgegeven zullen worden aan 54,00 EUR per aandeel, wat een waarde onder de geconsolideerde netto-inventariswaarde per 31 maart 2013 van 55,36 EUR per aandeel is, zal deze transactie ook resulteren in een financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders. Na deze inbreng in natura zal de geconsolideerde netto-inventariswaarde per 31 maart 2013 herleid zijn naar 55,23 EUR per aandeel.

De raad van bestuur is van mening dat deze verwatering als volgt kan gerechtvaardigd worden:

“Ten slotte is de beoogde kapitaalverhoging in het belang van Befimmo, aangezien zij zal resulteren in een verhoging van het eigen vermogen van de Vennootschap, zodat haar schuldgraad zal verbeteren, en aangezien zij de waarborg van derden zal versterken.”

Befimmo NV zal de toelating vragen tot de verhandeling van de nieuw uitgegeven aandelen op NYSE Euronext Brussel in overeenstemming met artikel 20 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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 naar aanleiding van de tussentijdse afsluiting per 31 maart 2013 en op ons commissarisverslag zonder voorbehoud over de jaarrekening van Befimmo NV, afgesloten op 31 december 2012. Meer bepaald hebben we kunnen vaststellen dat de reële waarde van het vast actief van Befimmo NV op 31 maart 2013 overeenstemt met de schattingsverslagen van de vastgoedexperts en dat de mark-to-market waarde van de financiële instrumenten per 31 maart 2013 overeenstemt met de waarde zoals bevestigd door de financiële instellingen.

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 methode van waardering en de motivatie ervan gecontroleerd.

6. Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 18 juni 2013, 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 31 maart 2013, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt voor het bepalen van de vergoeding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de toegekende vergoeding.

Voor de volledigheid vestigen wij uw aandacht op de persberichten van 18 april 2013 waarin Befimmo NV volgende gebeurtenissen aankondigt:

- de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Blue Tower Louise NV;
- de private plaatsing van 637.371 eigen aandelen van Befimmo NV, aangehouden door dochtervennootschappen Vitalfree NV en Meirfree NV.

7. Besluit

De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van de vennootschap Befimmo NV, bestaat uit de inbreng van de volle eigendom van een gebouw gelegen te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4.

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura. De raad van bestuur 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 de 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 bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch ten minste overeenkomt met het aantal, met de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 2.037.037 aandelen van de vennootschap Befimmo NV, zonder vermelding van nominale waarde.

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, 2 juli 2013

De commissaris

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

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander