

## Befimmo NV

**Kapitaalverhoging door inbreng  
in natura per 25 november 2014**

**Verslag van de commissaris**

<b>Inhoud</b>		<b>Blz.</b>
1.	Inleiding	3
2.	Identificatie van de voorgenomen verrichting	4
3.	Beschrijving van de inbreng in natura en van de waarderingsmethode	6
4.	De als tegenprestatie toegekende vergoeding	7
5.	Uitgevoerde controles	9
6.	Gebeurtenissen na waarderingsdatum	10
7.	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 beslissing tot verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies (respectievelijk met 2.714.690,86 EUR en met 8.057.384,59 EUR) van Befimmo NV (“de Vennootschap”) door inbreng in natura op 25 november 2014. Bovendien zal er een opslag in cash van 43,95 EUR betaald worden. De inbreng in natura zal gebeuren 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 raad van bestuur van Befimmo NV wenst over te gaan tot een verhoging van het kapitaal van de Vennootschap, in het kader van het toegestaan kapitaal, zoals hem is toegestaan volgens artikel 7 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 10.2 van de statuten van de Vennootschap), naar rato van maximaal 253.194.780,59 EUR, werd aan de raad van bestuur 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 193.531.933,05 EUR.

Op 20 november 2014 heeft de raad van bestuur van Befimmo NV beslist het kapitaal te verhogen door een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend. De aandeelhouders van Befimmo zullen de mogelijkheid hebben in te schrijven op deze inbreng in natura tussen 1 december 2014 en 12 december 2014. Die transactie zal een maximale impact van 10.515.818,56 EUR hebben op het beschikbare bedrag van het toegestaan kapitaal. Zodoende zal het niet-gebruikt saldo van het toegestaan kapitaal volstaan om de inbreng in natura door Axa Belgium NV te laten plaatsvinden. De impact van de inbreng door het keuzedividend (meer bepaald op de aanwending van het toegestaan kapitaal, het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen) zal gepubliceerd worden na de realisatie ervan.

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 raad van bestuur 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 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, Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap “Befimmo NV” heeft haar maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Waverssesteenweg 1945. Het ondernemingsnummer is 0455.835.167.

Befimmo NV 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 21 oktober 2014 volgens proces-verbaal opgemaakt door Meester Damien Hisette, geassocieerd notaris te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 november 2014, onder het nummer 14206110.

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt 320.537.602,80 EUR, vertegenwoordigd door 22.062.701 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 NV heeft de status van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), zoals beschreven in de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen en door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

Aandeelhouder (situatie op 13 november 2014)	Aantal aandelen
Ageas en verbonden vennootschappen	3.288.668
Axa Belgium NV	2.118.518
Blackrock Inc.	664.130
Befimmo NV	535.329
Overige aandeelhouders onder de statutaire drempel	15.456.056
<b>Total</b>	<b>22.062.701</b>

De raad van bestuur stelt voor over te gaan tot een verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies van de vennootschap voor een bedrag van 10.772.075,45 EUR, in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de erfpachtrechten op een gebouw gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35, voor een overeengekomen totale waarde van 15.388.742,00 EUR, in ruil voor 186.853 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde en een bedrag in cash als opleg van 43,95 EUR en daarenboven een bedrag van 4.616.622,60 EUR in contanten, rekening houdend met het feit dat dit laatste bedrag verminderd zal worden voor de gelopen huur tussen 1 oktober 2014 en de datum van de inbreng. De inbreng zal gerealiseerd worden door Axa Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor 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:

*“Op 10 september 2014 heeft de Vennootschap een inbrengovereenkomst afgesloten, met de naamloze vennootschap naar Belgisch recht 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 ») van de erfpachtrechten van 99 jaar (begonnen op 28 december 2004) op de twee volgende kantoorgebouwen:*

- het eerste gelegen te 1060 Brussel, Guldenvlieslaan, 72, gekadastraerd sectie B, nr. 20 P 3 voor een oppervlakte van 8 a (lot 1) en 13 a 73 ca (lot 2), zoals beschreven in de basisakte van 19 juli 2006 verleden voor de notaris Meersman (hierna genoemd het « Guldenvlies Gebouw »);*
- het tweede gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35 gekadastraerd sectie B, nr. 700/D, voor een oppervlakte van 12 a 99 ca (hierna genoemd het « Koolstraat Gebouw »).*

*Hierna samen genoemd de « Gebouwen ».*

*Voormelde inbrengovereenkomst werd ondertekend onder meerdere opschortende voorwaarden met betrekking tot beide Gebouwen.*

*Een van de opschortende voorwaarden met betrekking tot het Guldenvlies Gebouw werd niet vervuld: Befimmo werd ingelicht dat de Vlaamse Landmaatschappij, die het gebouw “Gulden Vlies 72” bezet, zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend. Bijgevolg kan enkel het Koolstraat Gebouw ingebracht worden (hierna het « Ingebrachte Gebouw »).*

*De raad van bestuur overweegt bijgevolg om, tijdens de vergadering die vandaag zal worden gehouden, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen, door de inbreng door AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht op het Koolstraat Gebouw.”*

De notariële akte zal opgesteld worden door Meesters Damien Hisette (notaris te Brussel) en Vincent Vroninks (notaris te Elsene).

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

In het kader van het toegestaan kapitaal stelt de raad van bestuur tijdens de vergadering te houden op 25 november 2014 voor om het kapitaal van de vennootschap te verhogen door middel van een inbreng in natura door de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Axa Belgium, met maatschappelijke zetel de 1170 Watermaal-Bosvoorde, Vorstlaan 25, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 404.483.367 (« Axa Belgium »), van het zakelijke erfpachtrecht van 99 jaar (begonnen op 28 december 2004) het gebouw gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35, gekadastraerd sectie B, nr. 700/D, met een grondoppervlakte van 12 a 99 ca.

De waarde van het gebouw werd bij overeenkomst bepaald op 15.388.742,00 EUR, welke aansluit bij de reële waarde bepaald door onafhankelijk vastgoedexpert PriceWaterhouseCoopers, vertegenwoordigd door mevrouw Ann Smolders en mijnheer Jean-Paul Ducarme. 70% van dit bedrag (zijnde 10.772.119,40 EUR) wordt vergoed in aandelen (inclusief een opleg in cash van 43,95 EUR) terwijl 30% van dit bedrag (zijnde 4.616.622,60 EUR) in cash zal betaald worden. Dit laatste bedrag wordt verminderd met het bedrag van de gelopen huur tussen 1 oktober 2014 en de datum van de inbreng.

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

De raad van bestuur acht dit in casu de meest geschikte waarderingmethode, deze methode is immers geschikt als het gaat om het waarderen van gebouwen die over voorzienbare huurinkomsten krachtens lopende contracten beschikken voor een relatief lange resterende looptijd (in het onderhavige geval, een vaste resterende duur van ongeveer 8,5 jaar).

#### **4. De als tegenprestatie toegekende vergoeding**

In overeenstemming met artikel 26, §§ 2 en 3 van de GVV wet, moet er rekening worden gehouden met de volgende elementen voor de vaststelling van de uitgifteprijs:

- (i) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging;
- (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende dertig kalenderdagen voorafgaand aan die zelfde datum.

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 uitgifteprijs, de datum van de ondertekening van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 10 september 2014. Op die datum is de referentie nettowaarde per aandeel gelijk aan de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2014, die gepubliceerd werd op de 1ste augustus 2014, zijnde 55,07 EUR per aandeel en de gemiddelde slotkoers gedurende dertig kalenderdagen voorafgaand aan de ondertekening van de ondertekening van de inbrengovereenkomst bedraagt 60,90 EUR per aandeel.

De raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te stellen op 57,65 EUR per aandeel, boven de reglementaire minimumprijs waarvan de berekening hieronder opgenomen is.

De vergoeding van de inbreng zal gedeeltelijk bestaan uit nieuwe uit te geven aandelen (70 % van de conventionele waarde, op 1 oktober 2014, « akte in handen » van het ingebrachte gebouw, zijnde 10.772.119,40 EUR waarvan 10.772.075,45 EUR in aandelen en 43,95 EUR in cash als opleg) en gedeeltelijk uit cash (30 % van de conventionele waarde, op 1 oktober 2014, « akte in handen » van het ingebrachte gebouw, namelijk 4.616.622,60 EUR, min de pro rata verschuldigde huursom tussen 1 oktober 2014 en de effectieve datum van de inbreng) (inbreng met gemengde vergoeding).

De raad van bestuur heeft het aantal uit te geven Befimmo aandelen ter vergoeding van de inbreng van het ingebrachte gebouw bepaald door 70 % van de conventionele waardering van de inbreng van het ingebrachte gebouw op 1 oktober 2014 te delen door de hierboven bepaalde conventionele uitgifteprijs (57,65 EUR/aandeel).

Bijgevolg wordt beoogd de inbreng te vergoeden door de betaling van een prijs van 4.616.622,60 EUR en de uitgifte van 186.853 nieuwe Befimmo aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/22.249.554 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van Axa Belgium en de betaling van een opleg van 43,95 EUR. De betaling van de prijs zal plaatsvinden op de dag van de kapitaalverhoging.

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

Uit wat voorafgaat volgt dat na de inbreng van het Koolstraat Gebouw, het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zou toenemen met 2.714.690,86 EUR (afgerond), door de uitgifte van 186.853 nieuwe Befimmo aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde en met dezelfde rechten en voordelen als de andere bestaande aandelen van Befimmo. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo zou bijgevolg stijgen van 320.537.602,80 EUR naar 323.252.293,66 EUR en de rubriek betreffende het eigen vermogen genaamd « Uitgiftepremie » zou stijgen van 662.080.061,87 naar 670.137.446,46 EUR, terwijl het aantal Befimmo aandelen zou stijgen van 22.062.701 naar 22.249.554.

Bijgevolg zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van 0,84% ondergaan, vergeleken met hun stemrecht in Befimmo voor de inbreng.

De nieuwe aandelen worden uitgegeven beneden de beurskoers van de bestaande aandelen (de uitgifteprijs is 57,65 EUR/aandeel terwijl de gemiddelde slotkoers voor de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van ondertekening van de inbrengovereenkomst 60,90 EUR/aandeel is) en boven de nettowaarde per aandeel op 30 juni 2014 (zijnde 55,07 EUR per aandeel). Op basis hiervan, zou de gemiddelde theoretische beurskoers na kapitaalverhoging, en zonder rekening te houden met het verwachte positieve effect ingevolge de uitvoering van de inbreng (aanvullende « EPRA earnings » gegenereerd door het project) 60,87 EUR/aandeel zijn en de nettowaarde per aandeel 55,09 EUR.

De raad van bestuur is van mening dat de voorziene kapitaalverhoging, die zal leiden tot een verwatering van de stemrechten van de bestaande aandeelhouders, in het belang van de vennootschap is, en wel om de volgende redenen:

*“- Deze transactie zal een positief effect op de « EPRA earnings » per aandeel genereren, geschat op 0,02 EUR, op jaarbasis. Voorts is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen gebaseerd op de nettowaarde per aandeel en op de beurskoers van Befimmo, hetgeen betekent dat het resultaat van het begrotingsjaar 2014 behaalt voor de inbrengovereenkomst reeds weerspiegeld is in de waarde per aandeel waartegen de nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden.*

*- De nieuwe aandelen zullen aan een hogere waarde dan de nettowaarde per aandeel van 30 juni 2014 uitgegeven worden, wat veeleer gunstig is voor de bestaande aandeelhouders.”*

Befimmo zal de toelating vragen tot de verhandeling van de nieuw uitgegeven aandelen op Euronext Brussel in overeenstemming met artikel 21 van de GVV wet.



## 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 het halfjaarverslag van Befimmo NV afgesloten op 30 juni 2014, en ons verslag van beperkt nazicht met betrekking daarop, alsook op de werkzaamheden verricht op de jaarrekening van Befimmo NV per 31 december 2013 en ons commissarisverslag, afgeleverd zonder voorbehoud.

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 10 september 2014, 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 2014, 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, met uitzondering van het feit dat de raad van bestuur op 20 november 2014 beslist heeft om de aandeelhouders de mogelijkheid te geven om een inbreng in natura te doen van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen van Befimmo NV. Dit dividendrecht is ontstaan door de beslissing van de raad van bestuur van 12 november 2014 om een interimdividend uit te keren van bruto 2,59 EUR per aandeel niet aangehouden door de groep. Deze inbreng in natura zal gerealiseerd worden aan een uitgifteprijs van 58,2750 EUR, het equivalent van 30 dividendrechten vertegenwoordigd door coupon nr 27. De 186.853 aandelen die gecreëerd worden ten voordele van Axa Belgium NV in ruil voor de gemengde inbreng in natura van het gebouw gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35, zullen ook de mogelijkheid krijgen deel te nemen aan het keuzedividend aan dezelfde voorwaarden als de andere aandeelhouders.

Voor de volledigheid vermelden wij ook nog dat de Buitengewone Algemene Vergadering van 21 oktober 2014 een statutenwijziging van Befimmo NV heeft goedgekeurd in het kader van de omvorming van Befimmo NV van bevak naar GVV, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. De gewijzigde statuten werden gepubliceerd op de website van Befimmo NV, alsook in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 13 november 2014.

## 7. Besluit

De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van de vennootschap Befimmo NV bestaat uit de erfpachtrechten op een gebouw gelegen te 1000 Brussel, Koolstraat 35, voor een overeengekomen totale waarde van 15.388.742,00 EUR, in lijn met de reële waarde bepaald door een onafhankelijke vastgoedexpert.

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 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 bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch ten minste overeenkomt met het aantal en met de fractiewaarde en 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 186.853 aandelen van de vennootschap Befimmo NV, zonder vermelding van nominale waarde, een opleg in cash van 43,95 EUR en daarenboven nog een bedrag van 4.616.622,60 EUR in contanten, weliswaar verminderd met de gelopen huur in de periode tussen 1 oktober 2014 en de effectieve datum van de inbreng in natura.

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, 25 november 2014

**De commissaris**



---

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck