

Befimmo NV

**Kapitaalverhoging door inbreng
in natura per 20 november 2014**

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 toegepaste 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 beslissing tot verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies van Befimmo NV ("de Vennootschap") door inbreng in natura in het kader van een keuzedividend op 20 november 2014. De inbreng in natura zal gebeuren door de aandeelhouders van Befimmo 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 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.

(...)"

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. In overeenstemming met artikel 42 van de statuten van de Vennootschap, wenst de raad van bestuur van de Vastgoedbevak over te gaan tot de uitkering van een interimdividend onder de vorm van een keuzedividend.

De lopende verrichting die voorafgaand aan de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend zouden moeten plaatsvinden, te weten de inbreng door AXA Belgium NV van het erfpachtrecht op een in Brussel gelegen onroerend goed, zal een maximale impact van 2.714.690,86 EUR hebben op het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal. Zodoende zal het niet-gebruikt saldo van het toegestaan kapitaal volstaan om de uitkering van een keuzedividend te voltrekken. De impact van de inbreng door AXA Belgium NV (meer bepaald op de aanwending van het toegestaan kapitaal, het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen) zal gepubliceerd worden op het moment waarop die inbreng gerealiseerd wordt.

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, Waversesteenweg 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 Hissette, 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.

De raad van bestuur 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 12 november 2014 in ruil voor nieuwe aandelen. Het ontwerp van bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot deze inbreng in natura beschrijft de verrichting als volgt:

"De Raad van Bestuur heeft op 12 november 2014 beslist – overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen – om tijdens het boekjaar 2014, dat afgesloten wordt op 31 december 2014, een voorschot op het dividend van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep¹ uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend van 1,9425 € (op basis van een roerende voorheffing van 25%). Bij de berekening van dit bedrag werd rekening gehouden met de eventuele uitgifte, vóór de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend, van 186.853 nieuwe aandelen door de Vennootschap als tegenprestatie voor de inbreng door AXA Belgium SA van het zakelijke erfpachtrecht op één in Brussel gelegen gebouw.

De aandeelhouders die aanspraak kunnen maken op een vrijstelling van de roerende voorheffing ontvangen het bruto-dividend.

Het voorschot op het dividend wordt uitbetaald op voorlegging van coupon nr. 27.

De Raad van Bestuur wenst de aandeelhouders de volgende keuzemogelijkheden te geven:

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

De aandeelhouders moeten hun keuze maken tijdens de zogenoemde optieperiode die aanvangt op 1 en eindigt op 12 december 2014 (16u00 CET). De aandeelhouders die hun keuze niet kenbaar maken tijdens deze periode, krijgen hun voorschot op het dividend in contanten.

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

Het zal niet mogelijk zijn om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven, want deze coupon zal niet op de beurs genoteerd zijn en het aandeel van Befimmo NV zal "ex-coupon" noteren vanaf 27 november 2014.

De aandeelhouders die niet over een aantal coupons nr. 27 beschikken om te kunnen inschrijven op een rond aantal nieuwe aandelen, kunnen de inbreng van hun vordering tot dividenduitkering niet aanvullen met een inbreng in contanten. Voor het saldo van coupons nr. 27 waarover ze eventueel beschikken, ontvangen de aandeelhouders het voorschot op het dividend in contanten."

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

¹ De Raad van Bestuur heeft besloten om het dividendrecht op de aandelen die de groep bezit, te schrappen. De normaal aan deze aandelen verbonden uitkerbare winst wordt verdeeld over de andere aandeelhouders en is inbegrepen in het bedrag van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep.

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

In het kader van het toegestaan kapitaal, wenst de raad van bestuur 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 10 november 2014 tot 19 november 2014) op NYSE Euronext Brussels (i.e. 62,08 EUR), verminderd met de waarde van het brutodividend van 2,59 EUR per aandeel niet aangehouden door de groep.

Het resultaat van deze formule (59,49 EUR) wordt vervolgens afgerond naar beneden tot een veelvoud van het nettodividend van 1,9425 EUR. Het resultaat van deze afronding vormt dan de basis voor de ruilverhouding (aantal nodige coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel) en leidt tot de bepaling van het disagio dat op 2,04% komt. De uitgifteprijs is 58,2750 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 58,2750 EUR, d.i. door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 27.

Het maximumbedrag van de inbreng in natura is 42.179.852,93 EUR (het maximum aantal nieuw uit te geven aandelen, 723.807, vermenigvuldigd met 58,2750 EUR). Het bedrag van elke ingebrachte dividendvordering is beperkt tot 1,9425 EUR, wat overeenstemt met het bedrag van het netto-interimdividend, waartoe beslist werd door de raad van bestuur op 12 november 2014. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval 1,9425 EUR).

Deze waarderingmethode wordt door de raad van bestuur 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 10.2 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 26, §2, laatste alinea van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en artikel 10.4 van de statuten de voorwaarden die artikel 26, §2 van de GVV-Wet oplegt voor inbrengen in natura, niet van toepassing zijn in dit geval, aangezien het gaat om de inbreng van het recht op dividenduitkering 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 10 november 2014 tot 19 november 2014) op NYSE Euronext Brussels (i.e. 62,08 EUR), verminderd met de waarde van het brutodividend van 2,59 EUR per aandeel niet aangehouden door de groep.

Het resultaat van deze formule (59,49 EUR) wordt vervolgens afgerond naar beneden tot een veelvoud van het nettodividend van 1,9425 EUR. Het resultaat van deze afronding vormt dan de basis voor de ruilverhouding (aantal nodige coupons om in te schrijven op een nieuw aandeel) en leidt tot de bepaling van het disagio dat op 2,04% komt. De uitgifteprijs bedraagt 58,2750 EUR.

Rekening houdend met de intrinsieke waarde van het aandeel op 30 september 2014, namelijk 55,74 EUR, ligt de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen boven 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. 28, 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 2014 dat in voorkomend geval zal toegekend worden door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 2015.

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 de raad van bestuur, getrouw en voldoende is om de raad van bestuur te informeren, die 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 2014 van Befimmo NV. We verwijzen naar ons verslag van 12 november 2014.

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 12 november 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 september 2014 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben, met uitzondering van het feit dat de raad van bestuur van Befimmo verwacht over te gaan (in het kader van het toegestaan kapitaal) tot een inbreng in natura, door Axa Belgium NV, van het erfpachtrecht op een in Brussel gelegen onroerend goed. Die gemengde inbreng in natura voor een totale waarde van 15,4 miljoen EUR wordt vergoed in aandelen voor 70% van deze waarde, zijnde 10,8 miljoen EUR. Dit bedrag bestaat uit kapitaal voor 2,7 miljoen EUR; het saldo van de uitgifteprijs (8,1 miljoen EUR) zal op een onbeschikbare reserverekening geboekt worden genaamd "uitgiftepremies". Op het moment van de inbreng in natura zullen 186.853 nieuwe aandelen uitgegeven worden aan een prijs van 57,65 EUR per aandeel.

Voor de volledigheid melden wij ook dat de Buitengewone Algeme Vergadering van 21 oktober 2014 een statutenwijziging van Befimmo NV heeft goedgekeurd in het kader van de omvorming van Befimmo NV van een bevak in een GVV, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Deze gewijzigde statuten werden gepubliceerd op de website van Befimmo NV en tevens in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 13 november 2014.

7. Besluit

De inbreng in natura in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging van de vennootschap Befimmo NV, bestaat uit de inbreng van een schuldvordering door de aandeelhouders, ontstaan uit het interimdividend toegekend aan de aandeelhouders op 12 november 2014, bij wijze van een keuzedividend.

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 raad van bestuur weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord 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, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximaal 723.807 aandelen van de vennootschap Befimmo NV, zonder vermelding van nominale waarde op basis van een uitgifteprijs van 58,2750 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 58,2750 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, 20 november 2014

De commissaris



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