



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE – JUIN 2011

Cette Assemblée générale extraordinaire délibérera notamment sur les points suivants¹:

1. Modifications aux statuts

- 1.1. Mise en conformité des statuts avec l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et la loi du 20 décembre 2010
- 1.2. Modification de l'exercice social: du 1^{er} janvier au 31 décembre

2. Fusion par absorption de Ringcenter SA par Befimmo SCA

3. Renouvellement du capital autorisé

4. Renouvellement de l'autorisation d'acquérir et d'aliéner des actions propres

5. Primes d'émission rendues disponibles à concurrence de 58,8 millions €

6. Approbation de la clause de changement de contrôle contenue dans le prospectus d'offre publique d'obligations du 30 mars 2011

Befimmo convoque, ce 6 mai, une Assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires qui se tiendra le mercredi 8 juin 2011 à 10h00 au siège social de la Sicafi. L'ordre du jour complet de cette Assemblée ainsi que les documents s'y rapportant sont disponibles sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Dans l'hypothèse où le quorum de présence ne serait pas atteint lors de la 1^{ère} Assemblée, une 2^{ème} Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, avec le même ordre du jour, aura lieu le mercredi 22 juin 2011 à 10h00 au siège social de la Sicafi.

¹ Sous réserve d'approbation de la FSMA, soit l'Autorité des services et marchés financiers, anciennement dénommée la CBFA.

1. MODIFICATIONS AUX STATUTS

1.1. Mise en conformité des statuts avec l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et la loi du 20 décembre 2010

Il est proposé à l'Assemblée générale extraordinaire de mettre les statuts de Befimmo en conformité avec l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et avec la loi du 20 décembre 2010 relative à l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées. Les modifications concernent notamment :

- la possibilité pour la Société d'offrir aux actionnaires le choix de percevoir le dividende en espèces ou en actions ;
- l'introduction de la possibilité pour la Société de transformer les filiales qu'elle contrôle en sicafi institutionnelles ;
- les modalités d'augmentation de capital ;
- l'organisation des Assemblées générales.

1.2. Modification de l'exercice social: du 1^{er} janvier au 31 décembre

La loi du 20 décembre 2010, qui modifie les délais de mise à disposition des documents en vue des Assemblées, ne permettra plus à Befimmo de maintenir le calendrier actuel des actionnaires, à savoir l'organisation de l'Assemblée annuelle ordinaire à la mi-décembre et le paiement du dividende annuel avant la fin de l'année.

Dès lors, après avoir étudié différents scénarios, le Gérant de la Sicafi propose à l'Assemblée extraordinaire des actionnaires de modifier l'exercice social, actuellement du 1^{er} octobre au 30 septembre, pour l'établir du 1^{er} janvier au 31 décembre. Le calendrier publié dans le Rapport financier annuel 2010 sera alors remplacé par le calendrier repris ci-après.

La modification de l'exercice social proposée améliorera la comparabilité des comptes et des indicateurs de performance de Befimmo avec ceux des autres sicafi belges, des REITs européens et, de manière plus générale, avec ceux de la majorité des sociétés cotées, qui alignent leur exercice comptable sur l'année civile.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, afin de neutraliser les conséquences pour les actionnaires du changement d'exercice social, le Gérant de la Sicafi a l'intention de mettre en œuvre les mesures suivantes :

1.2.1. Nouvel exercice 2010/2011 en cours

Le présent exercice, qui a commencé le 1^{er} octobre 2010, se terminera le 31 décembre 2011. Il aura ainsi, exceptionnellement, une durée de 5 trimestres.

- Perspectives de résultats et d'EPRA Earnings

Le Gérant a établi les perspectives en ajoutant aux perspectives de l'exercice 2010/2011 – telles que publiées en pages 66 à 69 du Rapport financier annuel 2010 – un cinquième trimestre (1^{er} octobre au 31 décembre 2011). Ces perspectives, basées sur des hypothèses tant internes qu'externes rigoureusement identiques, s'établissent à présent comme suit :

Bilan (en milliers €)	Situation au 30.09.2011	Situation au 31.12.2011
	Budget 2011 4 trimestres ^(a)	Budget 2011 5 trimestres ^(b)
Total actif	1 941 520	1 967 960
Portefeuille immobilier	1 891 856	1 895 662
Autres actifs	49 663	72 299
Total des capitaux propres	1 083 840	1 029 637
Capitaux propres	1 016 797	963 730
Participations ne donnant pas le contrôle	67 043	65 907
Total passif	857 680	938 323
Endettement financier	769 499	845 859
Autres passifs	88 181	92 464
Total du passif et des capitaux propres	1 941 520	1 967 960
Valeur intrinsèque - part du groupe (€/action)	60,56	57,40
Ratio d'endettement	44,2%	47,7%
Loan-to-value	40,7%	44,6%

(a) Données publiées dans le Rapport financier annuel 2010, en page 68.

(b) Situation au 31.12.2011 tenant compte de l'octroi d'un acompte sur dividende en décembre 2011 de 3,94 €/action. Hors acompte, ces données se seraient établies comme suit : (i) Valeur intrinsèque – part du groupe : 61,34 €/action, (ii) Ratio d'endettement: 44,3%, (iii) Loan-to-value : 41,1%.

Compte de résultats (en milliers €)	Situation au 30.09.2011	Situation au 31.12.2011
	Budget 2011 4 trimestres ^(a)	Budget 2011 5 trimestres
I. (+) Revenus locatifs	119 802	149 201
III. (+/-) Charges relatives à la location	-500	-625
Résultat locatif net	119 302	148 576
(+/-) Charges immobilières nettes	-7 938	-9 539
Résultat d'exploitation des immeubles	111 364	139 037
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-13 390	-17 020
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	331	331
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	98 305	122 348
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	14 491	14 491
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-26 103	-30 923
Résultat d'exploitation	86 693	105 916
(+/-) Résultat financier (hors IAS 39)	-24 754	-31 437
(+/-) Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	7 350	8 883
Résultat avant impôts	69 290	83 362
(+/-) Impôts	-664	-833
Résultat net	68 626	82 529
Résultat net - part du groupe	64 861	77 888
Résultat net - participations ne donnant pas le contrôle	3 764	4 641
Résultat net - part du groupe	64 861	77 888
Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	26 103	30 923
Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	-7 350	-8 883
Participations ne donnant pas le contrôle (IAS 39 et IAS 40)	178	216
Résultat net courant - part du groupe	83 792	100 143
dont: - EPRA Earnings - part du groupe	69 523	85 874
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	14 491	14 491
- Participations ne donnant pas le contrôle (résultat sur vente d'immeubles de placement)	-222	-222
Résultat net par action - part du groupe (€/action)	3,86	4,64
EPRA earnings - part du groupe (€/action)	4,14	5,11
Dividende brut (€/action)	3,94	4,93

(a) Données publiées dans le Rapport financier annuel 2010, en page 68.

Ces perspectives n'ont pas fait l'objet d'une attestation par le Commissaire.

- Flux de dividendes inchangé pour l'année civile 2011

Le Gérant se propose de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice, payable à partir du 22 décembre 2011. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, cet acompte sur dividende devrait s'élever à 3,94 € par action, à savoir le montant du dividende projeté le 18 novembre 2010 pour l'exercice 2010/2011 (4 trimestres²), tandis qu'en avril 2012, à l'ordre du jour de l'Assemblée ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2010/2011, sera inscrite la décision de décréter un solde de 0,99 € de dividende pour l'exercice 2010/2011, basé sur le résultat net courant du cinquième trimestre dudit exercice.

² 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011.

- Nouveau calendrier de l'actionnaire

Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2011 ainsi que mise en ligne du Rapport financier semestriel 2010-2011 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)	jeudi 26 mai 2011
1 ^{ère} Assemblée générale extraordinaire de Befimmo SCA (probablement de carence)	mercredi 8 juin 2011
2 ^{ème} Assemblée générale extraordinaire de Befimmo SCA	mercredi 22 juin 2011
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2011	mardi 23 août 2011
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2011	jeudi 17 novembre 2011
Acompte sur le dividende de l'exercice 2011 (coupon n°21)	
- <i>Ex-date</i>	<i>lundi 19 décembre 2011</i>
- <i>Record date</i>	<i>mercredi 21 décembre 2011</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du jeudi 22 décembre 2011</i>
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	jeudi 16 février 2012
Assemblée générale ordinaire de l'exercice au 31 décembre 2011	mercredi 25 avril 2012
Solde éventuel du dividende de l'exercice 2011 (coupon n°22)	
- <i>Ex-date</i>	<i>lundi 30 avril 2012</i>
- <i>Record date</i>	<i>jeudi 3 mai 2012</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du vendredi 4 mai 2012</i>

1.2.2. Exercices 2012 et suivants

La prochaine publication des perspectives et de la politique de dividende aura lieu le 16 février 2012, simultanément à la publication des résultats de l'exercice au 31 décembre 2011.

Le Gérant de la Sicafi a l'intention de poursuivre, pendant plusieurs exercices, le paiement d'un acompte sur dividende en décembre, et d'un solde de dividende, en mai. Ainsi les flux prévus de dividendes totaux annuels, déterminés sur base des prévisions publiées et répartis sur l'année civile, ne devraient pas être modifiés. A titre d'exemple en 2012 et toutes autres choses restant égales par ailleurs, tenant compte du solde du dividende de 0,99 € proposé en mai 2012, l'acompte sur dividende proposé en décembre 2012 sera de 2,99 €.

Les points mentionnés ci-avant (1.2.1. et 1.2.2.) seront mis en œuvre après l'approbation par les actionnaires du changement de l'exercice social.

2. FUSION PAR ABSORPTION DE RINGCENTER SA PAR BEFIMMO SCA³

Le 28 mars 2011, Befimmo SCA et Ringcenter SA ont déposé un projet de fusion en vue de l'absorption par Befimmo de Ringcenter.

Pour rappel, la société Ringcenter est propriétaire du complexe The Pavilion et son capital est représenté par 14.000 actions sans désignation de valeur nominale, détenues comme suit: Befimmo 4.340 actions; Meirfree SA 6.440 actions; Vitalfree SA 3.220 actions. Befimmo détient directement ou indirectement 100% des actions de Meirfree et Vitalfree.

Le Gérant de Befimmo et le conseil d'administration de Ringcenter proposent de procéder à la fusion par absorption de Ringcenter par Befimmo, ce qui entraînera le transfert de tous les actifs et passifs de Ringcenter et l'émission de nouvelles actions ordinaires Befimmo en échange des actions Ringcenter qui ne sont actuellement pas détenues par Befimmo. Le rapport d'échange s'établit à 65,9805 actions ordinaires de la société absorbante pour 1 action de la société absorbée.

Il sera proposé à l'Assemblée générale de Befimmo d'émettre 637.371 actions ordinaires nouvelles, uniquement au profit des deux autres actionnaires de Ringcenter, Meirfree et Vitalfree, en échange des actions que ces sociétés détiennent dans Ringcenter.

Cette fusion sera sans incidence sur le bilan et le compte de résultats consolidés de Befimmo.

3. RENOUVELLEMENT DU CAPITAL AUTORISE

Il est important pour la Sicafi de disposer d'une flexibilité financière lui permettant de saisir rapidement des opportunités d'investissement s'inscrivant dans sa stratégie et créatrices de valeur pour les actionnaires.

Dès lors, le Gérant de la Sicafi propose aux actionnaires de renouveler pour une durée de cinq ans l'autorisation d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence d'un montant égal au nouveau capital social résultant de la fusion par absorption de Ringcenter par Befimmo, soit 253.194.780,59 €.

4. RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'ACQUERIR ET D'ALIENER DES ACTIONS PROPRES

Il s'agit, d'une part, de renouveler, pour une durée de trois ans, l'autorisation conférée au Gérant statutaire d'acquérir et d'aliéner les actions de la Société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Et il s'agit, d'autre part, d'autoriser le Gérant statutaire, pour une durée de 5 ans, à acquérir des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et ni supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que la Société ne puisse à aucun

³ Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse publié le 28 mars 2011.

moment détenir plus de 20% du total des actions émises. Les contre-valeurs minimale (85%) et maximale (115%) visent à protéger les intérêts de la Société, tout en reconnaissant au Gérant statutaire une certaine marge de manœuvre. Cette autorisation permet notamment à ce dernier de stabiliser l'actionnariat et de soutenir le cours de l'action si des mouvements erratiques se produisent. Le Gérant statutaire propose également de l'autoriser à aliéner ces actions, s'agissant d'actions cotées.

5. PRIMES D'EMISSION RENDUES DISPONIBLES A CONCURRENCE DE 58,8 MILLIONS €

Il est opportun que Befimmo puisse aligner ses réserves statutaires à la réalité de ses comptes consolidés, établis dans le référentiel comptable IFRS.

Dans cette perspective, il est proposé aux actionnaires, dans le respect des conditions et délais prévus à l'article 613 du code des sociétés, de rendre disponibles à concurrence de 58,8 millions € les primes d'émission. Par ce biais, le montant disponible dans les comptes statutaires de Befimmo est porté au niveau du montant qui aurait prévalu si Fedimmo, qui comptabilise selon les normes comptables BGAAP, était autorisée à établir ses comptes dans le référentiel comptable IFRS. La principale cause d'écart étant les amortissements pratiqués en BGAAP (73,0 millions € du 1^{er} janvier 2007 au 30 septembre 2010), diminués des variations de valeurs sur la même période (-14,2 millions €), qui réduisent la capacité de distribution de Fedimmo.

Cette mesure renforce techniquement la continuité du niveau du dividende en conformité avec le référentiel IFRS.

6. APPROBATION DE LA CLAUSE DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE CONTENUE DANS LE PROSPECTUS D'OFFRE PUBLIQUE D'OBLIGATIONS DU 30 MARS 2011

Conformément à l'article 556 du Code des sociétés, le Gérant de la Sicafi propose à l'Assemblée extraordinaire des actionnaires d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier les dispositions de la section 6.12 du prospectus d'offre publique d'obligations du 30 mars 2011.

En vertu des dispositions de cette section, en cas de changement de contrôle de Befimmo suivi d'un *rating downgrade* tel que défini dans le prospectus (p. 45), le taux d'intérêt annuel initial sera augmenté de 1,25%.

* * *

Informations complémentaires :

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager
Befimmo SCA - Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél : 02/679.38.60 - Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be - Email: e.delacroix@befimmo.be