

BEFIMMO
Société en commandite par actions
Société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge
(Sicafi)
Chaussée de Wavre 1945 – 1160 Bruxelles
N° d'entreprise : 0455.835.167

**Rapport spécial du Conseil d'administration de Befimmo SA, gérant statutaire
de la Sicafi Befimmo SCA, du 24 novembre 2011
concernant des apports en nature dans le cadre d'un dividende optionnel (article
602 du Code des sociétés) – Augmentation de capital par capital autorisé**

1. Introduction

Le Conseil d'administration (le « Conseil d'administration ») de Befimmo SA, en qualité d'organe de gestion de Befimmo SCA (« la Société »), a décidé le 9 novembre 2011 de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2011.

Ce Conseil a rédigé à l'attention des actionnaires de la Société le présent rapport spécial relatif à la proposition de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par l'apport en nature de tout ou partie des créances de dividende net, au capital de la Société, en échange de nouvelles actions.

Ce rapport, établi en application de l'article 602 §1^{er} du Code des sociétés (applicable à la Sicafi Befimmo SCA en vertu de l'article 657 du même Code) expose d'une part, l'intérêt que ces apports de créance présentent pour la Société et d'autre part, les raisons pour lesquelles le Conseil s'écarte, le cas échéant, des conclusions du rapport du commissaire.

Le présent rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le Commissaire de la Société a établi (conformément à l'article 602 §1 du Code des sociétés) décrivant les apports et les modes d'évaluation adoptés, ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de ces apports.

2. Description de l'opération

Le Conseil d'administration a décidé le 9 novembre 2011 – conformément à l'article 618 du Code des sociétés - de distribuer pendant l'exercice 2010/2011, qui se clôturera le 31 décembre 2011, un acompte sur dividende brut (arrondi) de 3,9412 €, correspondant à un dividende net de 3,3500 €. Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut.

L'acompte sur dividende sera payé sur présentation du coupon n° 21.



Le Conseil d'administration souhaite laisser le choix suivant aux actionnaires :

- percevoir en espèces le dividende attaché à leurs actions;
- apporter leur créance de dividende au capital de la Société, en échange de nouvelles actions;
- une combinaison des deux possibilités.

Les actionnaires devront effectuer leur choix pendant la période dite d'option qui s'étendra du 1^{er} au 9 décembre 2011 (16h CET). À défaut d'avoir exprimé leur choix pendant cette période, les actionnaires recevront le paiement de leur acompte sur dividende en espèces.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons requis pour souscrire à au moins une action, recevront leur acompte sur dividende en espèces.

Il ne sera pas possible d'acquérir des coupons n° 21 supplémentaires car ce coupon n'aura pas de ligne de cotation en bourse et l'action Befimmo SCA cotera « coupon détaché » dès le 28 novembre 2011.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 21 leur permettant de souscrire à un nombre rond de nouvelles actions, ne pourront pas compléter l'apport de leur créance de dividende par un apport en espèces. Pour le solde de coupons n° 21, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.

Afin de réduire au strict indispensable la période de temps entre le choix des actionnaires et le paiement effectif de l'acompte sur dividende (que ce soit en espèces, en actions nouvelles ou une combinaison des deux possibilités), le Conseil a décidé d'avancer la date de paiement de l'acompte sur dividende au 16 décembre 2011.

3. Augmentation de capital - Capital autorisé

Le Conseil d'administration procédera à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, comme l'y autorise l'article 9 des statuts de la Société. L'autorisation d'augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, et notamment par l'apport du droit au dividende (conformément à l'article 12.2 des statuts de la Société), à concurrence de maximum 253.194.780,59 €, a été donnée au gérant statutaire (Befimmo SA) de la Société, par une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 22 juin 2011, pour une durée de cinq ans à dater du 5 juillet 2011. Aucune utilisation de ce capital autorisé n'a été faite jusqu'à ce jour.

Si tous les actionnaires choisissaient d'apporter leur droit au dividende au capital de la Société, le nombre d'actions de celle-ci passerait de 17.427.474 à 18.672.293, soit une augmentation de 1.244.819 actions.

Le capital de la Société de 253.194.780,59 € serait augmenté de 18.085.333,17 € et passerait à 271.280.113,76 €, tandis que le solde de l'apport du droit au dividende net (d'un montant de 40.296.677,93 €) serait porté au poste « prime d'émission ».

Le solde de capital autorisé, disponible après cette opération, s'élèverait à 235.109.447,43 €.

L'augmentation de capital (à concurrence du montant maximum cité ci-dessus) fera l'objet ce jour d'un acte notarié. Le 15 décembre 2011, deux administrateurs constateront par acte notarié l'augmentation effective du capital.

Handwritten signatures and initials of the administrators, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several initials and marks on the right, including a circled 'D' and a signature with a '2' below it.

4. Valorisation et rémunération des apports en nature

4.1 Identification et valorisation des apports en nature

Les apports en nature dont il est question constituent les apports de créances d'acompte sur dividende d'actionnaires, liés au coupon n° 21 de l'action de Befimmo SCA (code ISIN : BE0003678894).

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de dividende net à l'égard de la Société, qui seront apportées au capital de la Société, seront valorisées à leur valeur nominale nette de 3,35 €.

Pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte mobilier, la différence entre le dividende brut et le dividende net ne fait pas partie de la valorisation de l'apport et fera l'objet d'un paiement en espèces.

4.2 Rémunération des apports

Les apports des créances sur dividende – valorisés à leur valeur nominale nette - seront rémunérés par l'émission de nouvelles actions.

En vertu de l'article 12.2 des statuts de la Société « *les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire* ». En outre, en vertu de l'article 12.4 des statuts, les conditions que l'article 13, §2 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafi impose en cas d'apports en nature, ne sont pas applicables, en l'espèce, puisqu'il s'agit d'apports du droit du dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel dont l'octroi est ouvert à tous les actionnaires.

Le prix d'émission d'une nouvelle action est fixé en partant de la moyenne des cours de bourse d'ouverture de l'action pendant la période de référence (du 11 novembre au 24 novembre 2011) sur le marché NYSE Euronext Brussels, diminuée de la valeur du dividende brut (soit 53,22 € - 3,9412 € = 49,27 €).

Le résultat de cette formule est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 3,35 € qui se rapproche le plus du prix d'émission ainsi calculé, à savoir (46,9 €).

Ce multiple constituera le rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle). L'application de ce multiple conduit à la détermination du prix d'émission, qui présente une décote sur cours moyen, ex coupon n° 21, qui s'élève à (-4,82%).

Compte tenu de la valeur intrinsèque de l'action au 30 septembre 2011, soit 60,5 €, le prix d'émission des nouvelles actions est plus bas que cette valeur intrinsèque.

Compte tenu du pair comptable de 14,5285 € (arrondi), chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale du capital de 14,5285 € (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

Le coupon n° 22, qui sera attaché à toute nouvelle action émise en contrepartie de l'apport de la créance de dividende, donnera droit au solde de dividende sur l'exercice 2010/2011 qui serait décrété, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 25 avril 2011.

Les actionnaires qui décideront de ne pas (ou pas totalement) faire apport de leur créance d'acompte sur dividende au capital de la Société, en échange de nouvelles actions, subiront une dilution de leurs droits financiers (notamment droit au dividende et droit au boni de liquidation, le cas échéant) et de leurs droits de vote et de préférence.



4.3 Rapport d'échange

Le rapport d'échange coupons n° 21/action nouvelle se présente comme suit :

En échange de l'apport de 14 créances de dividende (représentées par 14 coupons n° 21), l'actionnaire se verra attribuer une nouvelle action Befimmo SCA, coupon n° 22 attaché.

4.4 Rapport du commissaire

Le présent rapport spécial, qui doit être lu conjointement avec le rapport que le commissaire de la Société a établi conformément à l'article 602 du Code des sociétés et qui est annexé au présent rapport.

Le Conseil d'administration ne s'est pas écarté du rapport du commissaire de la Société.

5. **Intérêt des apports et de l'augmentation de capital pour la Société**

Le Conseil d'administration estime que le versement de l'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel est dans l'intérêt de la Société en ce qu'il permet, avec souplesse et à un coût limité, d'augmenter les fonds propres de la Société et en conséquence de réduire son ratio d'endettement. Cette forme de distribution de dividende permet aussi de renforcer la fidélité des actionnaires en leur permettant d'acquérir de nouvelles actions de la Société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action pendant la période de référence (du 11 au 24 novembre 2011).

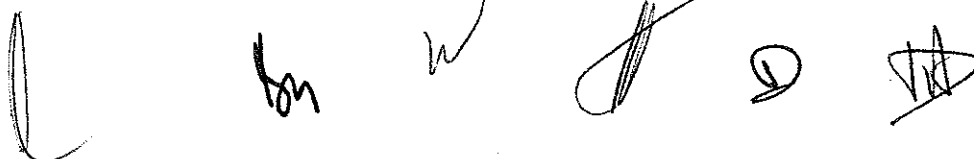
6. **Description plus détaillée des modalités de l'augmentation de capital**

Le calendrier détaillé de l'opération, ainsi que les formalités à accomplir par les actionnaires pour participer à l'augmentation de capital seront décrits en détail dans une Note d'information dont le projet a été soumis à la FSMA et qui sera disponible sur le site internet de la Société à partir du 25 novembre 2011.

7. **Valorisation des biens immobiliers de la Société**

Conformément à l'article 30 de l'arrêté royal sur les Sicafi, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la Sicafi publique et ses filiales doit être évaluée par l'expert chaque fois que la Sicafi procède à l'émission d'actions. Toutefois, une telle évaluation n'est pas requise lorsque l'émission intervient dans les quatre mois de la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés, pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

Les experts immobiliers de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses biens immobiliers au 30 septembre 2011 et ont confirmé, par lettres du 16 novembre 2011, que les conditions d'une nouvelle évaluation ne sont pas réunies.



8. Déclaration en application de l'article 18 de l'arrêté royal sur les Sicafi

Conformément à l'article 18 de l'arrêté royal sur les Sicafi, la Société doit informer la FSMA – et rendre publiques- si certaines personnes, énumérées dans l'article 18 §1, se portent contrepartie ou obtiennent un avantage quelconque de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération de la Société.

Pour autant que de besoin dans le cadre d'un dividende optionnel, la Société déclare que certains administrateurs de Befimmo SA et dirigeants effectifs de Befimmo SCA et le promoteur de la Sicafi (AG Real Estate Asset Management), en raison de leur qualité d'actionnaires, auront l'occasion de souscrire de nouvelles actions Befimmo SCA.

Toutefois, comme indiqué au point 5 ci-dessus, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société et se situe dans le cadre de sa politique de placement. En outre, elle est réalisée à des conditions normales de marché et ne procure aucun avantage particulier aux personnes visées à l'article 18 §1, par rapport à tous les autres actionnaires de la Société.

9. Suspension/annulation

Le Conseil d'administration se réserve la faculté de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 24 novembre au 9 décembre 2011 inclus, le cours de l'action sur NYSE Euronext Brussels connaissait une hausse ou une baisse significative ou si pendant cette même période, un ou plusieurs événements de nature économique, politique, militaire, monétaire ou sociale susceptible d'influencer défavorablement et de manière sensible, le marché des capitaux avait lieu.

Une telle décision de suspension ou annulation ferait immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

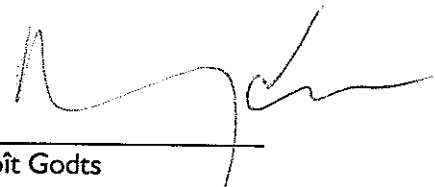
Fait à Bruxelles, le 24 novembre 2011



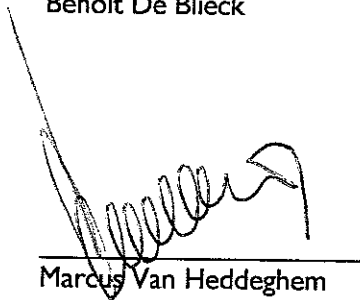
Benoît De Blicck



Alain Devos



Benoît Godts



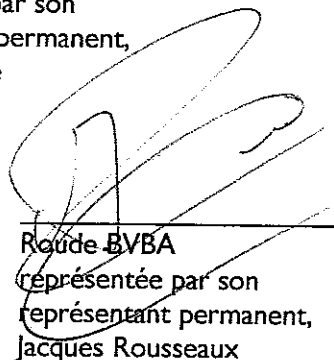
Marcus Van Heddeghem



Arcade Consult BVBA
représentée par son
représentant permanent,
André Sougné



SPRL Etienne Dewulf
représentée par son
représentant permanent,
Etienne Dewulf



Roude BVBA
représentée par son
représentant permanent,
Jacques Rousseaux