

Befimmo SCA

**Augmentation de capital au
3 octobre 2012 par apport en nature**

Rapport du commissaire

Table des matières

	Page
1. Introduction	3
2. Identification de l'opération projetée	4
3. Description de l'apport en nature	5
4. Description des éléments constituant l'apport et du mode d'évaluation adopté	6
5. Rémunération attribuée en contrepartie	7
6. Contrôles effectués	9
7. Evénements subséquents à l'évaluation	10
8. Conclusion	11

1. Introduction

En application de l'article 602 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Befimmo SCA (ci-après « la Société ») à concurrence de 30.609.682,42 EUR par apport en nature de 491.008 actions de Fedimmo SA, en date du 3 octobre 2012. Cet apport en nature sera effectué par la société anonyme de droit public Société Fédérale de Participations et d'Investissement (ci-après « SFPI »).

Le texte de l'article 602 est le suivant:

" Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, un rapport est préalablement établi, soit par le commissaire, soit, pour les sociétés qui n'en ont pas, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration.

Ce rapport porte notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés. Il indique si les estimations auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie. Le rapport indique quelle est la rémunération effectivement attribuée en contrepartie des apports.

(...)"

L'organe de gestion de Befimmo SCA envisage de procéder 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, notamment par un apport en nature, à concurrence de maximum 253.194.780,59 EUR, 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.

En vertu de l'acte notarié dressé le 15 décembre 2011, ce capital autorisé a été utilisé une première fois, dans le cadre de l'octroi d'un acompte sur dividende de type optionnel en actions, à concurrence de 10.866.812,21 EUR. Par suite de cette augmentation, le capital de la Société s'élève à 264.061.592,80 EUR et il est représenté par 18.175.440 actions sans désignation de valeur nominale.

Le solde du capital autorisé disponible s'élève à 242.327.968,38 EUR avant la réalisation de l'opération décrite dans le présent rapport.

Le but de notre rapport est donc d'informer le gérant statutaire de la Sicafi sur l'application des méthodes utilisées par l'organe de gestion lors de la détermination de la valeur de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces méthodes sont raisonnables et non-arbitraires. Nous n'avons donc pas fait d'estimation de la valeur de l'apport ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Le présent rapport a été préparé à l'usage exclusif de l'organe de gestion de la société dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée, dans le cadre du capital autorisé, et ne peut être utilisé à d'autres fins.

2. Identification de l'opération projetée

La société en commandite par actions, sicaif immobilière de droit belge "Befimmo SCA" a son siège social à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945. Le numéro d'entreprise de la société est le 0455.835.167.

Befimmo SCA a été constituée sous la forme d'une société anonyme et sous la dénomination sociale de « WOLUWE GARDEN D » suivant acte reçu par Maître Gilberte Raucq, Notaire à Bruxelles, le 30 août 1995, publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 13 septembre 1995, sous le numéro 950913-24.

La dernière modification des statuts date du 15 décembre 2011 suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, Notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 17 janvier 2012, sous le numéro 12013991.

Le capital souscrit de la société s'élève à 264.061.592,80 EUR, représenté par 18.175.440 actions, sans désignation de valeur nominale, et est entièrement libéré. Il n'y a pas d'actions privilégiées ou d'actions auxquelles des droits particuliers seraient reconnus. Le nombre d'actions de Befimmo SCA en circulation au 30 juin 2012 est 17.517.150.

Befimmo SCA a le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge (sicaifi), tel que régi par la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaifi, (ci-après, l'« Arrêté royal du 7 décembre 2010 ») contenant entre autres certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun.

Selon les déclarations reçues par la Société, les actionnaires sont les suivants:

Actionnaires (situation au 22 août 2012)	Nombre d'actions
AG Insurance et sociétés liées	3.156.080*
Befimmo SCA (actions propres)	25.127
Meirfree SA (filiale de Befimmo SCA)	424.914
Vitalfree SA (filiale de Befimmo SCA)	212.457
Flottant	14.356.862
Total	18.175.440

*Sur la base de la déclaration de transparence reçue par Befimmo le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient. Befimmo SCA n'a plus reçu de déclaration de transparence plus récente.

L'organe de gestion propose :

1. D'augmenter le capital de Befimmo SCA par l'émission de 593.901 nouvelles actions Befimmo SCA sans désignation de valeur nominale de façon à porter le capital à 272.690.074,09 EUR. Le solde de la valeur de l'apport en nature sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission » ;
2. De réaliser l'augmentation de capital par l'apport par la société anonyme de droit public Société Fédérale de Participations et d'Investissement (« SFPI ») de 491.008 actions nominatives de catégorie A de la société Fedimmo SA.

L'acte notarié sera établi par Maître Damien Hisette, notaire à Bruxelles.

3. Description de l'apport en nature

Dans le rapport de l'organe de gestion, l'apport en nature est décrit comme suit :

« L'apport en nature dont il est question consiste en 491.008 actions nominatives de catégorie A de Fedimmo. »

La société anonyme Fedimmo SA (ci-après « Fedimmo ») a son siège social à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 et est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0886 003 389. Fedimmo SA a été constitué suivant acte reçu par maître Marcelis le 28 décembre 2006, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du 10 janvier 2007, sous le numéro 07006174.

La présente opération s'inscrit dans le cadre de l'acquisition, par la Société, des actions de la société anonyme Fedimmo qu'elle ne détient pas encore.

En effet, Befimmo SCA détient 8.838.145 actions nominatives de catégorie B, représentant 90% du capital de la société anonyme Fedimmo.

Par ailleurs :

- la SFPI détient 721.156 actions nominatives de catégorie A de la société Fedimmo, représentant 7,34% du capital de Fedimmo;
- et la société anonyme Sopima détient 260.860 actions nominatives de catégorie A de la société Fedimmo, représentant 2,66% du capital de Fedimmo.

Befimmo SCA a l'intention d'acquérir, contre espèces, 230.148 actions Fedimmo dont SFPI est propriétaire, et les 260.860 actions Fedimmo dont Sopima est propriétaire.

A l'issue de cette double acquisition, SFPI détiendra encore 491.008 actions de Fedimmo et, le même jour, SFPI fera apport de ces actions à la Société, qui émettra de nouvelles actions de la Société en rémunération de cet apport.

4. Description des éléments constituant l'apport et du mode d'évaluation adopté

L'apport en nature dont il est question consiste en 491.008 actions nominatives de catégorie A de Fedimmo.

Befimmo SCA et SFPI ont convenu de retenir pour la valorisation de l'apport et pour la détermination du nombre d'actions de la Société à émettre en rémunération de cet apport, les valeurs intrinsèques respectives de la Société et de Fedimmo, au 30 juin 2012, déterminées selon le référentiel IFRS, sous déduction de 10%, dans les deux cas.

Fedimmo tient sa comptabilité en Belgian GAAP. Des comptes semestriels au 30 juin 2012 ont toutefois été établis selon le référentiel IFRS (et ont fait l'objet d'un rapport de revue limitée du commissaire de la société, la scrl Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représentée par Mme K. De Brabander et M. R. Neckebroek, réviseurs d'entreprises).

La valeur intrinsèque de Fedimmo, selon le référentiel IFRS, au 30 juin 2012, s'élève à 680.215.164,90 EUR.

Après application de la déduction de 10%, le montant de valorisation utilisé pour déterminer la valeur de l'apport s'élève à 612.193.648,41 EUR; la valeur conventionnelle de l'apport par la SFPI de ses 491.008 actions Fedimmo de catégorie A s'établit dès lors à 30.609.682,42 EUR, soit 62,34 EUR par action Fedimmo (sachant que le capital de la société Fedimmo est représenté par un total de 9.820.161 actions).

A titre d'information, la Société communique que le même montant de valorisation des actions Fedimmo a été appliqué pour déterminer le prix auquel la Société achète ce jour 230.148 actions Fedimmo à SFPI et 260.860 actions Fedimmo à Sopima.

5. Rémunération attribuée en contrepartie

L'apport de 491.008 actions Fedimmo à la Société sera rémunéré par l'émission de nouvelles actions de la Société.

Comme déjà mentionné ci-dessus à propos de la valorisation de l'apport, Befimmo SCA et SFPI ont fixé conventionnellement la valeur de l'action de la Société, à retenir pour fixer le rapport d'échange, comme suit: valeur intrinsèque (part du groupe) de la Société (en IFRS) au 30 juin 2012, moins 10%, divisée par le nombre d'actions de Befimmo SCA actuellement en circulation (17.517.150 actions). Le résultat donne la valeur conventionnelle d'une action Befimmo pour les besoins du rapport d'échange.

Les comptes semestriels au 30 juin 2012, établis selon le référentiel IFRS, (et qui ont fait l'objet d'un rapport de revue limitée du commissaire de la Société, la srl Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représentée par Mme K. De Brabander et M. R. Neckebroek, réviseurs d'entreprises) révèlent une valeur intrinsèque (part du groupe) de la Société de 1.003.153.394,22 EUR, à cette date. Après déduction de 10%, le montant s'élève à 902.838.054,80 EUR, soit, après division par le nombre d'actions en circulation (17.517.150 actions), une valeur conventionnelle de 51,54 EUR par action de la Société.

En qualité de sicafi, Befimmo SCA est tenue de respecter les conditions imposées par l'article 13, §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les sicafi, relatives aux émissions de titres contre un apport en nature.

En particulier, en ce qui concerne la détermination du prix d'émission, l'article 13 §2, 2° de cet arrêté royal dispose que *« le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la sicafi publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date »*.

L'organe de gestion doit dès lors s'assurer que la valeur conventionnelle devant mener au prix d'émission est conforme au prescrit de l'article 13 §2, 2° de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 et à cet effet, il a déterminé les deux valeurs mentionnées dans cet article :

- a) La valeur nette d'inventaire de Befimmo SCA prise en considération est celle du 30 juin 2012 (et ne date donc pas de plus de quatre mois avant l'émission de nouvelles actions). La valeur intrinsèque de l'action à cette date s'élève à 57,27 EUR;
- b) La moyenne des cours de bourse de clôture de l'action pendant une période de 30 jours calendrier précédant ce jour (soit du 3 septembre au 2 octobre 2012) sur le marché NYSE Euronext Brussels s'élève à 46,70 EUR;

Le prix d'émission conventionnel des nouvelles actions (soit 51,54 EUR/action) n'est donc pas inférieur à la valeur la plus faible entre les valeurs (a) et (b).

Compte tenu du pair comptable de 14,53 EUR (arrondi), chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale du capital de 14,53 EUR (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

Le rapport d'échange se présente comme suit : en échange de l'apport de 491.008 actions nominatives de Fedimmo, SFPI se verra attribuer 593.901 nouvelles actions Befimmo SCA, coupon n° 23 attaché. En complément des actions de la Société reçues, SFPI percevra une soulte d'un montant total de 24,88 EUR.

Les actionnaires existants subiront une dilution de leurs droits de vote et de préférence. Le titulaire des nouvelles actions de la Société qui seront émises en contrepartie de l'apport, bénéficiera du même droit de vote, proportionnel à ses actions, que les actionnaires actuels de la Société. Sur base du nombre total des actions émises, le titulaire des nouvelles actions de la Société détiendra une participation dans la Société à concurrence de 3,16% du capital de la Société. Ces nouvelles actions donneront droit au dividende relatif à l'exercice en cours (exercice 2012).

Le capital de Befimmo SCA sera porté de 264.061.592,80 EUR à 272.690.074,09 EUR et le nombre d'actions passera de 18.175.440 à 18.769.341 actions.

6. Contrôles effectués

Notre examen a été effectué conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et a comporté les sondages et les procédures de contrôle considérés nécessaires dans les circonstances données, y compris une revue générale des procédures administratives et comptables ainsi que du système de contrôle interne de la société, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Lors de l'exercice de cette mission, nous nous sommes entre autres appuyés sur les travaux effectués sur les comptes semestriels clôturés au 30 juin 2012 des sociétés Befimmo SCA et Fedimmo SA, et sur nos rapports de revue limitée y relatifs. Nous nous référons à nos rapports du 22 août 2012.

Nous avons demandé à la Société, compte tenu de l'importance relative de chaque bien apporté, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description des éléments constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé les modes d'évaluation de l'apport, ainsi que leurs motivations.

7. Événements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 22 août 2012, date de la détermination de la valeur de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur l'évaluation de l'apport en nature.

De même, à la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 30 juin 2012 aucun événement important qui aurait un impact significatif.

8. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Befimmo SCA consiste en 491.008 actions de catégorie A de la société anonyme Fedimmo.

L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature. L'organe de gestion de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions ou de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature.

Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que:

- La description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- Le mode d'évaluation de l'apport en nature retenus par les parties est raisonnable et non-arbitraire et les valeurs d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspondent mathématiquement au moins au nombre et au pair comptable et à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport.

La rémunération de l'apport en nature consiste en 593.901 actions de la société Befimmo SCA, sans désignation de valeur nominale, coupon n° 23 attaché. En complément des actions de la société Befimmo reçues, SFPI percevra une soulte d'un montant total de de 24,88 EUR.

Nous croyons enfin utile de rappeler que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération, sur la valeur de l'apport ou de la compensation attribuée en contrepartie.

Diegem, le 3 octobre 2012

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par



Rik Neckebroeck



Kathleen De Brabander