

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 3 octobre 2012
Apport en nature – Augmentation de capital dans le cadre du 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 pris, le 22 août 2012, la décision de principe d'accepter l'apport en nature d'actions Fedimmo détenues par la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (ci-après « SFPI »), en échange de l'émission de nouvelles actions Befimmo SCA.

Ce Conseil a rédigé à l'attention des actionnaires de la Société le présent rapport spécial relatif à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par l'apport en nature de 491.008 actions de la société anonyme Fedimmo (ci-après « Fedimmo ») au capital de la Société, en échange de nouvelles actions de la Société.

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 cet apport d'actions présente 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^{er} du Code des sociétés) décrivant l'apport et les modes d'évaluation adoptés, ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de cet apport.

2. Contexte de l'opération

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

En effet, la Société détient 8.838.145 actions nominatives de catégorie B, représentant 90% du capital de Fedimmo SA, dont le siège social est établi Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles (inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0 886 003 389).

Par ailleurs :

- la société anonyme de droit public Société Fédérale de Participations et d'Investissement (ci-après « SFPI »), dont le siège social est établi avenue Louise 34, b. 4 à 1050 Bruxelles, détient 721.156 actions nominatives de catégorie A de Fedimmo, représentant 7,34% du capital de Fedimmo

- et la société anonyme Sopima, dont le siège social est établi Square de Meeûs, 35 à 1000 Bruxelles, détient 260.860 actions nominatives de catégorie A de Fedimmo, représentant 2,66% du capital de Fedimmo.

La Société 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.

3. Valorisation et rémunération de l'apport en nature

3.1 Identification et valorisation de l'apport en nature

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

La Société 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 Fedimmo, la scrl Deloitte, 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 €.

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 € ; 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 €, soit 62,34 € par action Fedimmo (sachant que le capital de 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 retenu pour déterminer le prix auquel la Société achète ce jour 230.148 actions Fedimmo à SFPI et 260.860 actions Fedimmo à Sopima.

3.2 Rémunération de l'apport

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

A series of seven handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally across the bottom of the page. The signatures vary in style, including some that appear to be initials or stylized names.

Comme déjà mentionné ci-dessus à propos de la valorisation de l'apport, la Société 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 la Société 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, 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 €, à cette date. Après déduction de 10%, le montant s'élève à 902.838.054,80 €, soit, après division par le nombre d'actions en circulation (17.517.150 actions), une valeur conventionnelle de 51,54 € par action de la Société.

En qualité de sicafi, la Société 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* ».

Le Conseil d'administration 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 la Société 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 € ;
- (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 €.

Le prix d'émission conventionnel des nouvelles actions (soit 51,54 €/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 € (arrondi), chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale du capital de 14,53 € (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

3.3 Rapport d'échange

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 attribuées à SFPI, cette dernière percevra une soulte d'un montant total de 24,88 €.

3.4 Rapport du Commissaire

Le présent rapport spécial 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.



4. Augmentation de capital - Capital autorisé

4.1 Aux fins de rémunérer l'apport en nature décrit sous le point 3 ci-dessus et d'émettre de nouvelles actions, 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 celle-ci.

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 €, 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.

4.2 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 optionnel, à concurrence de 10.866.812,21 €. Par suite de cette augmentation, le capital de la Société s'élève à 264.061.592,80 € et il est représenté par 18.175.440 actions sans désignation de valeur nominale.

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

4.3 L'augmentation de capital à réaliser pour émettre de nouvelles actions de la Société destinées à rémunérer l'apport fera l'objet ce jour d'une décision du Conseil d'administration et de l'exécution de cette décision, sous la forme d'un acte notarié.

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

Le solde du capital autorisé après la présente opération, s'élèvera à 233.699.487,09 €.

5. Intérêt de l'apport et de l'augmentation de capital pour la Société

Le Conseil d'administration estime que l'acquisition des 10% du capital de la société Fedimmo que la Société ne détient pas encore (en partie contre paiement en espèces et en partie contre paiement en nouvelles actions de la Société, rémunérant l'apport en nature d'actions Fedimmo faite par SFPI au capital de la Société) est dans l'intérêt de la Société en ce que cette acquisition permettra à la Société d'avoir le contrôle à 100% de Fedimmo et de devenir la seule bénéficiaire du rendement de Fedimmo, ce qui générera un léger impact positif récurrent sur l'EPRA Earnings annuel de la Société.

La Société pourra dorénavant organiser le fonctionnement de Fedimmo de manière autonome et l'aligner sur celui de la Société, en vue d'optimiser sa gestion administrative, comptable et fiscale.

En particulier – et à côté de l'achat contre espèces de 5% du capital de Fedimmo – il est intéressant pour la Société d'acquérir les autres 5% par voie d'apport en nature, évitant ainsi devoir rémunérer également cette « acquisition » en espèces, ce qui augmenterait de manière plus importante l'endettement de la Société, tout en atteignant le même résultat que si elle acquérait les 10% contre paiement en espèces. Par ailleurs, l'opération permettra à la Société de bénéficier de 100 % du résultat d'exploitation des immeubles de Fedimmo.

6. Incidence de l'apport sur la situation des anciens actionnaires

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 de Befimmo SCA donneront droit au dividende relatif à l'exercice en cours (exercice 2012), tandis que Befimmo bénéficiera de l'intégralité du rendement de Fedimmo généré durant l'exercice en cours (exercice 2012).

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration estime que l'émission de ces 593.901 nouvelles actions ne l'amènera pas à modifier ses prévisions en ce qui concerne le dividende par action de l'exercice.

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 confirmé, par lettres des 25 et 26 septembre 2012, que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers de la Société ne requéraient pas une nouvelle évaluation.

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 public- le fait que 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.

La Société déclare qu'en l'espèce, SFPI, en qualité d'actionnaire de Fedimmo, filiale de la Société, est la contrepartie à l'émission de nouvelles actions et qu'elle bénéficie d'un « avantage patrimonial » consistant en l'obtention d'actions de la Société, en échange de son apport d'actions Fedimmo.

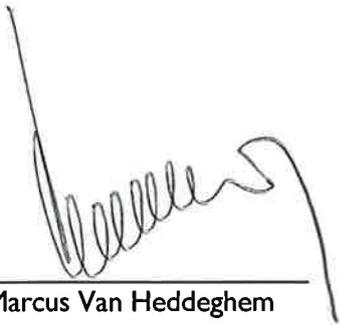
Toutefois, comme indiqué au point 5 ci-dessus, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société et se situe dans le cadre de sa politique de placement. En outre, elle est réalisée à des conditions normales de marché et ne procure aucun avantage particulier à l'actionnaire de sa filiale.

Fait à Bruxelles, le 3 octobre 2012

Benoît De Blicq

Alain Devos

Benoît Godts



Marcus Van Heddeghem



Arcade Consult BVBA
représentée par son
représentant permanent,
André Sougné



Hugues Delpire



SPRL Etienne Dewulf
représentée par son
représentant permanent,
Etienne Dewulf



Roude BVBA
représentée par son
représentant permanent,
Jacques Rousseaux