Deloitte Reviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgium
Tél. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Befimmo SCA

Augmentation de capital au 23 novembre 2012 par apport en nature

Rapport du commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte.

Table des matières

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

Deloitte.

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 et des primes d'émission de Befimmo SCA (« la Société ») par apport en nature en date du 23 novembre 2012. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires de Befimmo SCA.

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, 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 EUR, a été donnée à l'organe de gestion (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. Le solde non utilisé du capital autorisé s'élève ce jour à 233.699.487,09 EUR. Conformément à l'article 43 des statuts de la Société, l'organe de gestion de la Sicafi envisage la distribution d'un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel.

Le but de notre rapport est donc d'informer l'organe de gestion de la société 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 et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Deloitte.

2. Identification de l'opération projetée

La société en commandite par actions, sicaf 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 3 octobre 2012 suivant procès-verbal dressé par Maître Damien Hisette, notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 17 octobre 2012, sous le numéro 12171266.

Le capital souscrit de la société s'élève à 272.690.074,09 EUR, représenté par 18.769.341 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.

Befimmo SCA a le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge (sicafi), tel que régi par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafis.

L'organe de gestion propose de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature des créances d'acompte sur dividende net décidé le 13 novembre 2012, en échange de nouvelles actions ordinaires. Le projet de rapport spécial de l'organe de gestion concernant cet apport en nature décrit l'opération comme suit:

« Le Conseil d'administration a décidé le 13 novembre 2012 – conformément à l'article 618 du Code des sociétés - de distribuer pendant l'exercice 2012, qui se clôturera le 31 décembre 2012, un acompte sur dividende brut de 2,59 €, correspondant à un dividende net de 2,0461€ (sur base d'un précompte mobilier de 21%).
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° 23.

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 3 au 14 décembre 2012 (16h CET) A 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° 23 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 2012.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 23 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° 23, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces. »

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

Deloitte.

3. Description de l'apport en nature et du mode d'évaluation adopté

Dans le cadre du capital autorisé, l'organe de gestion envisage une augmentation de capital par apport en nature des créances d'acompte sur dividende net à l'égard de la Société par les actionnaires (qui souhaitent apporter leurs droits de dividende complètement ou partiellement en échange pour de nouvelles actions). Le prix d'émission d'une nouvelle action est fixé en partant de la moyenne des cours de bourse de clôture de l'action pendant la période de référence (du 12 novembre 2012 au 22 novembre 2012) sur le marché NYSE Euronext Brussels (c.à.d 47,284 EUR), diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 EUR.

Le résultat de cette formule (44,694 EUR) est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 2,0461 EUR et le résultat de cet arrondi constituera le rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle) et conduit à la détermination de la décote, qui s'élève à 3,86 %. Le prix d'émission s'élève à 42,9681 EUR.

Compte tenu du prix d'émission susmentionné, chaque nouvelle action à émettre sera souscrite et versée par l'apport des droits de dividende nets de 42,9681 EUR, c.à.d. par l'apport des droits de dividende nets liés à 21 actions existantes de la même forme, representés par le coupon n° 23.

Le montant maximum de l'apport en nature est de 38.364.325,89 EUR (le nombre maximale de nouvelles actions à émettre de 892.856 multiplié par 42,9681 EUR). Le montant de chaque créance de dividende est limité à 2,0461 EUR, en concordance avec le montant par action d'acompte sur dividende net décidé par l'organe de gestion du 13 novembre 2012. En conformité avec les règles d'évaluation normales, une créance envers la Société qui est apportée en nature, est valorisée à sa valeur nominale (c.q. 2,0461 EUR).

Ce mode d'évaluation est considéré adéquat par l'organe de gestion pour un apport en nature d'une créance de dividende net dans le cadre d'un dividende optionnel.

Deloitte.

4. Rémunération attribuée en contrepartie

Les apports des créances sur dividende 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 12 novembre 2012 au 22 novembre 2012) sur le marché NYSE Euronext Brussels (c.à.d 47,284 EUR), diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 EUR.

Le résultat de cette formule (44,694 EUR) est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 2,0461 EUR et le résultat de cet arrondi constituera le rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle) et conduit à la détermination de la décote, qui s'élève à 3,86 %. Le prix d'émission s'élève à 42,9681 EUR.

Compte tenu de la valeur intrinsèque de l'action au 30 septembre 2012, soit 57,87 EUR, le prix d'émission des nouvelles actions est plus bas que cette valeur intrinsèque.

Compte tenu du pair comptable de 14,528484 € (arrondi), chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale du capital de 14,528484 € (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

Le coupon n° 24, 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 2012 qui serait décrété, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de 2013.

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.

Nous sommes d'avis que l'information financière et comptable, reprise dans le projet de rapport spécial de l'organe de gestion, est fidèle et suffisante pour informer le gérant qui doit décider sur l'augmentation de capital par apport en nature.

Deloitte.

5. 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, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

En faisant notre examen, nous nous sommes entre autres appuyés sur nos travaux dans le cadre de l'article 618 du Code des Sociétés et sur la revue limitée de la situation active et passive au 30 septembre 2012 de Befimmo SCA. Nous référons à notre rapport du 13 novembre 2012.

Nous avons demandé à la société, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description de l'élément constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que sa motivation.

Deloitte.

6. Evénements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 13 novembre 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 septembre 2012 aucun événement important qui aurait un impact significatif, à l'exception de l'acquisition du solde des actions de Fedimmo SA et de l'accord conclu sur l'acquisition des actions de Befimmo SA, comme mentionnés dans les communiqués de presse du 3 et du 31 octobre 2012 de Befimmo SCA et dans notre rapport relatif à l'acompte sur dividende du 13 novembre 2012.

Deloitte.

7. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Befimmo SCA consiste en l'apport par les actionnaires de Befimmo SCA de créances d'acompte sur dividende net octroyé le 13 novembre 2012 aux actionnaires en échange de nouvelles actions ordinaires.

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 l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- Le mode d'évaluation de l'apport en nature retenu par les parties est raisonnable et non-arbitraire et la valeur d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspondra mathématiquement au moins 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 892.856 actions au maximum de la société Befimmo SCA, sans valeur nominale sur base d'un prix d'émission de 42,9681 EUR.

A la suite de cet apport en nature, le capital de la Société sera augmenté de 14,528484 EUR (arrondi) par action nouvellement émise. L'écart entre le prix d'émission de 42,9681 EUR par action et le pair comptable de 14,528484 EUR (arrondi) sera comptabilisé comme prime d'émission.

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 23 novembre 2012

Le commissaire

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

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander