

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 23 novembre 2012
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 13 novembre 2012 de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2012.

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 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 (16h00 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.

La date de mise paiement de l'acompte sur dividende (que ce soit en espèces, en actions nouvelles ou une combinaison des deux possibilités) est fixé au 20 décembre 2012.

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. Le solde non utilisé du capital autorisé s'élève à ce jour à 233.699.487,09 €.

Si tous les détenteurs d'actions Befimmo SCA (hors les 19.348 actions propres détenues directement par Befimmo SCA) apportaient leur droit au dividende (net) au capital de la Société, le nombre d'actions de celle-ci passerait de 18.769.341 à 19.662.197, soit une augmentation de 892.856 actions.

Le capital de la Société de 272.690.074,09 € serait augmenté de 12.971.844,29 € et passerait à 285.661.918,38 €, tandis que le solde de l'apport du droit au dividende net (d'un montant de 25.392.481,61 €) serait porté au poste « Primes d'émission ». Dans cette même hypothèse, le solde de capital autorisé, disponible après cette opération, s'élèverait à 220.727.642,80 €.



L'augmentation de capital (à concurrence du montant maximum cité ci-dessus) fera l'objet ce jour d'un acte notarié. Le 19 décembre 2012, deux administrateurs constateront par acte notarié l'augmentation effective du capital.

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° 23 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 2,0461 € (sur base d'un précompte mobilier de 21%).

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.

Le traitement de la situation spécifique des actionnaires personnes physiques belges ayant fait le choix du paiement de la cotisation de solidarité de 4% sur les dividendes est décrit dans le paragraphe 3.11 « *Conséquences fiscales* » de la Note d'information relative au dividende optionnel.

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.

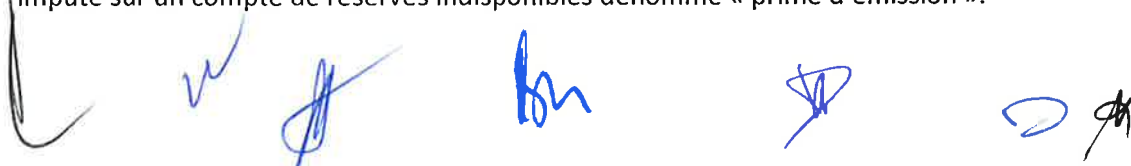
En vertu de l'article 12.2 des Statuts de la Société « *les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire* ». En outre, en vertu de l'article 12.4 des Statuts, les conditions 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 de clôture de l'action pendant la période de référence (du 12 novembre 2012 au 22 novembre 2012) sur le marché NYSE Euronext Brussels, diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 €.

Le résultat de cette formule est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 2,0461 € 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 %.

Compte tenu de la valeur intrinsèque de l'action au 30 septembre 2012, soit 57,87 €, 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.

4.3 Rapport d'échange

Le rapport d'échange coupons n° 23/action nouvelle se présente comme suit :

En échange de l'apport de 21 créances de dividende (représentées par 21 coupons n° 23), l'actionnaire se verra attribuer une nouvelle action Befimmo SCA, coupon n° 24 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 niveau 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.

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 23 novembre 2012.

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 2012 et ont confirmé, par lettres du 16 novembre 2012, 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 23 novembre au 14 décembre 2012 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.

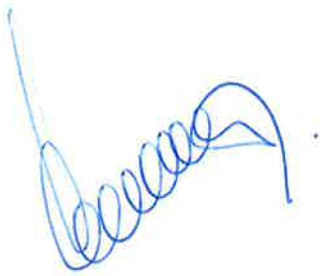
Une telle décision de suspension ou annulation ferait immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

Fait à Bruxelles, le 23 novembre 2012

Benoît De Blicq

Alain Devos

Benoît Godts



Marcus Van Heddeghem



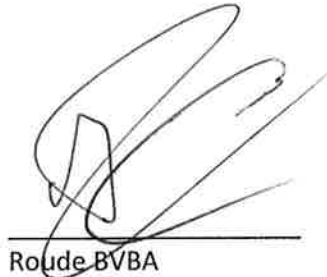
Arcade Consult BVBA
représentée par son
représentant permanent,
André Sougné



Hugues Delpire



SPRL Etienne Dewulf
représentée par son
représentant permanent,
Etienne Dewulf



Roude BVBA
représentée par son
représentant permanent,
Jacques Rousseaux

