

BEFIMMO

Société anonyme
Sicaf Immobilière publique de droit belge
Société faisant publiquement appel à l'épargne

Siège social
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
TVA BE 455.835.167

BLUE TOWER LOUISE SA

Société anonyme

Siège social
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
TVA BE 847.459.702

PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION
DE BLUE TOWER LOUISE SA PAR BEFIMMO SA

Conformément à l'article 693 du Code des sociétés, le conseil d'administration de Befimmo, société absorbante, et le conseil d'administration de Blue Tower Louise SA, société absorbée, ont établi de commun accord le présent projet de fusion par absorption.

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de Blue Tower Louise SA ont décidé de mettre en œuvre une procédure de fusion par absorption de Blue Tower Louise SA par Befimmo.

En tant que société absorbée, Blue Tower Louise SA transfèrera l'ensemble de son patrimoine actif et passif à Befimmo, société absorbante.

I. LES SOCIETES PARTICIPANT A LA FUSION PROPOSEE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 1° DU CODE DES SOCIETES)

A. Forme, dénomination et siège social

I. Société absorbante

La société anonyme Befimmo, Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière Publique de droit belge (ci-après « Befimmo »), dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945.

Befimmo 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 sous le numéro 950913-24.

La dernière modification des statuts date du 20 décembre 2012 suivant procès-verbal dressé par Damien Hisette, Notaire à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 18 janvier 2013, sous le numéro 13010864.

Befimmo est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0455.835.167 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 455.835.167.

Le capital social de la société s'élève à 277.794.918,53 EUR, représenté par 19.120.709 actions sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

Befimmo a le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge (sicafi) et est régie 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 sicafi, contenant entre autres certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun.

Elle est appelée ci-dessous la « société absorbante » ou « Befimmo ».

La société absorbante est représentée aux fins du présent projet par deux administrateurs en vertu d'une délégation donnée au cours de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 13 juin 2013.

1 Société absorbée

La société anonyme Blue Tower Louise (ci-après la « BTL SA »), dont le siège social est établi à Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles.

BTL SA a été constituée suivant acte reçu par Louis Philippe Marcelis, Notaire à Bruxelles, le 12 juillet 2012, publié aux Annexes au Moniteur belge du 26 juillet 2012, sous le numéro 12131653.

La dernière modification des statuts date du 23 août 2012 suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, Notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 1^{er} octobre 2012, sous le numéro 12162181.

BTL SA est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0847.459.702 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 847.459.702.

Le capital social de BTL SA s'élève à 37.838.034,55 EUR et est représenté par 9.190.000 actions sans désignation de valeur nominale, détenues comme suit :

- Befimmo : 2.297.500 actions
- Fedimmo : 6.892.500 actions

Elle est appelée ci-dessous la « société absorbée » ou « BTL SA ».

La société absorbée est représentée aux fins du présent projet par deux de ses administrateurs, en vertu d'une délégation donnée au cours de la réunion du Conseil d'administration de la société absorbée du 17 juin 2013.

B. Objet social

I. Befimmo a, conformément à l'article 4 de ses statuts, l'objet suivant :

« La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie 'biens immobiliers', visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la loi du 3 août 2012.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;

- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi ;

- les droits d'option sur des biens immobiliers ;

- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci ;

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 149 de la loi du 3 août 2012 ;

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 149 de la loi du 3 août 2012, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés ;

- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux d'exécution applicables aux organismes de placement collectif qui ont opté pour le placement en biens immobiliers.

La société peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers, dans les conditions prévues à l'article 5.2 des statuts, et détenir des liquidités non affectées. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

L'article 559 du Code des sociétés est d'application en vertu de l'article 21, § 4, de la loi du 3 août 2012.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 5 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

L'article 559 du Code des sociétés est d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du 3 août 2012 ».

1 BTL SA a, conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet suivant :

« 1. La société a pour objet en son nom et pour son compte dans le respect des dispositions de la loi allemande sur les sociétés d'investissements : l'acquisition, l'échange, la vente, la construction, la transformation, l'aménagement, la location-financement, la sous-location, la gestion et la concession de droits réels d'emphytéose, la division horizontale et verticale, le lotissement et en particulier de l'immeuble érigé et/ou à ériger sur et avec terrain sis à Ixelles (B-1050 Bruxelles), avenue Louise 326, cadastré ou l'ayant été neuvième division, section G, numéros 178/D/3 (partie), la possession de cet immeuble et ces opérations devant toujours se réaliser en conformité avec les dispositions de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz), aussi longtemps que Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH est tenue d'appliquer les dispositions de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz), pour le compte du Fonds Immobilier pour le compte duquel la participation est détenue (indirectement) par Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, en tenant compte des Conditions contractuelles générales et particulières (Allgemeine and Besondere Vertragsbedingungen) pour le fonds immobilier pour le compte duquel la participation dans la présente société est détenue (indirectement) par la société de droit allemand "Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH" (ci-après MSREI).

2. La société peut acquérir les actifs nécessaires à la gestion de son patrimoine immobilier. Elle peut également accomplir toutes opérations et faire en général tout ce qui se rattache directement ou indirectement à son objet social.

3. La société ne peut par contre :

*- ni consentir de prêts,
- ni souscrire des obligations résultant de conventions de sûretés ou de garanties.
- en outre elle ne peut accomplir aucune transaction qui, tant en vertu de chacune des dispositions actuellement applicables de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz), aussi longtemps que MSREI est tenue d'appliquer les dispositions de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz) pour le compte du Fonds Immobilier pour le compte duquel la participation est détenue (indirectement) par MSREI, qu'en vertu des Conditions contractuelles générales et particulières (Allgemeine and Besondere Vertragsbedingungen), n'est pas autorisée pour une société dans laquelle une société d'investissements détient une participation, pour compte du fonds immobilier MSREI.*

4. Conformément à la Section 68 de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz), la société ne peut détenir que trois immeubles au sens de la Section 67 paragraphes 1 et 2 phrase 1 de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz) et pour

autant que la valeur totale de l'ensemble des biens immeubles et des droits immobiliers détenus par la société n'excède pas, eu égard à la valeur des actions détenues dans la société, quinze pour cent (15 %) de la valeur du fonds immobilier pour le compte duquel la participation dans la société est détenue (indirectement) par MSREI. Conformément à la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz), la société ne peut investir que dans des immeubles situés dans l'Etat dans lequel est situé son siège social, et ce, aussi longtemps que MSREI est tenue d'appliquer les dispositions de la loi allemande d'investissement (Investmentgesetz) pour le compte du Fonds Immobilier pour le compte duquel la participation est détenue (indirectement) par MSREI ».

BTL SA envisage de modifier ses statuts et notamment la clause relative à son objet social, en vue de supprimer les dispositions se référant au droit allemand, à Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH et à la Banque dépositaire (ces derniers ayant accepté ces modifications, respectivement, par lettres du 17 avril 2013 et du 18 avril 2013), toutes ces dispositions étant par ailleurs caduques depuis l'acquisition par Befimmo et Fedimmo de 100 % des actions BTL SA.

A la suite de ces modifications, l'objet social de BTL SA devrait être libellé comme suit :

« Objet

La société a pour objet d'effectuer tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou celui de tiers, toutes opérations immobilières au sens le plus large, en ce compris notamment mais pas exclusivement le courtage, la gestion des parkings en qualité d'exploitant de parkings, la gérance de biens, la location ou l'exploitation d'immeubles, d'appartements, de garages, de parkings, de stations-service, magasins, fonds de commerce, immeubles de rapport, maisons d'habitation ou de commerce, le leasing, et notamment, la recherche, l'étude et la réalisation de projets immobiliers, la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement, la cession et la location d'immeubles.

Par projets immobiliers, il faut entendre, sans que cette énonciation soit limitative, toutes opérations se rapportant à un bien immeuble, qu'il s'agisse :

1. d'achat, vente, échange d'immeubles, constitution ou cession de droits réels immobiliers, mise en location et/ou prise en location de tous biens immeubles et droits réels immobiliers ;

2. de construction, rénovation, transformation ou démolition d'un bien immobilier, ou encore d'étude à propos de telles opérations ;

3. de toutes structures financières, commerciales, promotionnelles ou juridiques se rapportant à des biens immeubles ainsi qu'à des droits réels.

Elle peut notamment acheter, vendre, donner ou prendre en location tous biens bâtis ou non, conférer ou accepter tous droits réels ou personnels portant sur ces biens, les diviser par lots, accomplir toutes opérations de promotion, prêter tout conseil et toute assistance technique en matière immobilière.

Elle peut aussi prêter à toutes sociétés et accorder tout type de sûreté réelle ou personnelle, aux fins de garantir ses propres obligations ou aux fins de garantir les obligations de tiers (en ce compris celles des sociétés qui sont liées à la société), et notamment grever tout ou partie des biens qu'elle détient pour son compte propre d'hypothèques, de gages ou d'un gage sur fonds de commerce. Toutefois, aussi longtemps qu'elle fera partie du groupe de la sicafi publique de droit belge Befimmo SA, la société respectera les limites applicables aux sicafi publiques et leurs filiales en matière d'octroi de prêt et de constitution de sûretés, telles que prévues par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet similaire.

Elle peut exercer tous mandats d'administrateurs

Elle peut, dans le sens le plus large, poser tous actes civils, commerciaux, industriels, financiers ou autres, qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en favoriser le développement, et peut dans ce cadre s'intéresser par tous modes à toutes entreprises ou sociétés. »

II. DESCRIPTION DE L'OPERATION

La fusion envisagée est une fusion par absorption. La société absorbante absorbera au terme de la fusion proposée la société absorbée.

Conformément à l'article 682 du Code des sociétés, la fusion entraînera de plein droit simultanément les effets suivants :

- l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transféré à la société absorbante ;
- les actionnaires de la société absorbée autres que la société absorbante deviendront de plein droit des actionnaires de la société absorbante ;
- la société absorbée cessera d'exister, par suite d'une dissolution sans liquidation.

Si le projet de fusion est approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de Befimmo et par l'assemblée générale extraordinaire de BTL SA, BTL SA cessera d'exister de droit et les actionnaires de BTL SA autres que Befimmo, c'est-à-dire Fedimmo, deviendront des actionnaires de Befimmo.

III. RAPPORT D'ÉCHANGE ET MONTANT DE LA SOULTE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Conformément à l'article 13, §§ 2 et 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif au sicafi, il faut tenir compte des éléments suivants pour le calcul du prix d'émission :

- (i) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date du projet de fusion;
- (ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

La valeur d'émission servant pour le calcul du prix d'émission ne peut être inférieure à la valeur la plus faible entre les valeurs visées sous (i) et (ii) ci-dessus.

Les conseils d'administration de Befimmo SA et de BTL SA ont opté pour un calcul du rapport d'échange sur la base de la valeur nette d'inventaire de Befimmo SA arrêtée au 31 mars

  6

2013, soit moins de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion, conformément aux dispositions précitées de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Cette valeur lui semble constituer la référence la plus stable en la matière et la méthode qui consiste à la comparer à la valeur intrinsèque corrigée de BTL SA semble en conséquence la plus adéquate, notamment au regard des spécificités du secteur d'activité de Befimmo.

La moyenne des cours de clôture de l'action Befimmo des trente jours calendrier précédant le présent projet est inférieure à la valeur nette d'inventaire.

L'actif net consolidé de Befimmo, établi sur base du référentiel comptable IFRS, est de 1.023,3 millions EUR au 31 mars 2013. La valeur nette d'inventaire consolidée de Befimmo au 31 mars 2013 a été publiée le 16 mai 2013 et s'établit, sur base des 18.483.338 actions en circulation au 31 mars 2013, à 55,36 € par action.

La valeur d'actif net réévalué de BTL SA au 18 avril 2013 est de 39.020.274,01 €. Cette valeur a été établie au départ de l'actif net comptable BGAAP de la société, corrigé pour tenir compte de la réévaluation de l'immeuble à sa juste valeur sur base de l'expertise réalisée au 18 avril 2013 par un expert indépendant.

Cette correction s'imposait pour assurer une comparabilité des valeurs de référence dans le cadre de la méthode choisie pour calculer le rapport d'échange.

Sur base des 9.190.000 actions existantes, la valeur intrinsèque par action de BTL SA s'établit à 4,25 € par action.

Par conséquent, le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA proposent, partant des valeurs intrinsèques par action non arrondies, d'établir le rapport d'échange comme suit : 13,03877 actions ordinaires de la société absorbée pour une action de la société absorbante.

Il y aura en outre une soulte à verser par Befimmo à Fedimmo d'un montant de 51,17 €.

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA estiment qu'en fixant ce rapport d'échange, ils rencontrent de manière équilibrée les droits et intérêts des actionnaires de BTL SA et ceux des actionnaires de Befimmo.

Befimmo étant actionnaire de BTL SA à concurrence de 2.297.500 actions sur 9.190.000 actions existantes, conformément à l'article 703, § 2, du Code des sociétés, aucune action nouvelle ne sera émise à concurrence des actions ainsi détenues.

Il sera donc proposé à l'assemblée générale de Befimmo d'émettre 528.615 actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, uniquement au profit de l'autre actionnaire de BTL SA, c'est-à-dire Fedimmo, en échange des actions que cette société détient dans BTL SA (soit : 6.892.500 actions BTL SA).

Dès lors, sur base des données au 31 mars 2013, la fusion entraînera les conséquences suivantes :

br  7

1. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 7.679.974,67 EUR pour s'élever à 285.474.893,20 EUR et 528.615 actions nouvelles seront émises en échange de 6.892.500 actions BTL SA détenues par Fedimmo.
2. Chaque action donnera droit à 1/19.649.324 du bénéfice au lieu de 1/19.120.709 au 31 mars 2013.
3. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 528.615, le droit de vote des actions existantes à ce jour, tenant compte de la mise en circulation de l'ensemble des actions propres, étant ramené à 97,31 % de l'ensemble des actions émises après fusion.
4. L'actif net consolidé de Befimmo après fusion s'établirait, après placement des actions nouvellement créées, à 1.052.538.739,53 EUR et la valeur nette d'inventaire après fusion par action serait de 55,36 EUR, comparé à respectivement 1.023.273.534,02 EUR et 55,36 EUR avant l'opération.

IV. MODALITES DE LA REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIETE ABSORBANTE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 3° DU CODE DES SOCIETES)

Les actions nouvelles émises par Befimmo à l'occasion de la fusion seront des actions ordinaires nominatives.

Les actions de Befimmo qui seront attribuées à Fedimmo lui seront remises comme suit.

Dans les huit (8) jours de la publication de la décision de fusion par absorption aux Annexes au Moniteur belge, le conseil d'administration de Befimmo inscrira dans son registre des actions nominatives les données suivantes :

- l'identité de l'actionnaire de la société absorbée au profit duquel les actions ont été émises ;
- le nombre d'actions de la société absorbante auquel l'actionnaire de la société absorbée a droit ;
- la date de la décision de fusion par absorption.

Cette inscription est signée par la société absorbante ainsi que par le nouvel actionnaire ou par leur mandataire.

Le conseil d'administration de la société absorbante veille à l'annulation du registre de la société absorbée en apposant la mention « *annulée* » sur chaque page du registre et en inscrivant le cas échéant, à côté de la mention des actions dont chaque actionnaire est propriétaire, la mention « *échangée(s) contre 528.615 actions de la SICAFI Befimmo constituée sous forme de SA, dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945* », en y ajoutant la date de la décision de fusion par absorption.

V. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES NOUVELLES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BENEFICES AINSI QUE TOUTE MODALITE RELATIVE A CE DROIT (ARTICLE 693, ALINEA 2, 4° DU CODE DES SOCIETES)

Les actions nouvelles participeront aux résultats complets de l'exercice comptable 2013.

VI. RETROACTIVITE COMPTABLE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 5° DU CODE DES SOCIETES)

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA proposent de procéder au transfert des actifs et passifs de BTL SA résultant de la fusion, dans les comptes de la société absorbante avec effet au jour de réalisation de la fusion de sorte que toutes les opérations réalisées par BTL SA à partir du jour suivant, à 0h00 heures, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Befimmo.

VII. DROITS ASSURES PAR LA SOCIETE ABSORBANTE AUX ASSOCIES DE LA SOCIETE ABSORBEE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 6° DU CODE DES SOCIETES)

Les actions ordinaires nouvelles émises par Befimmo à l'occasion de la fusion au profit de Fedimmo, bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de Befimmo.

Ces actions seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts de Befimmo.

La société absorbée n'a pas émis d'autres titres que les actions qui seront échangées contre les actions nouvelles de la société absorbante.

VIII. EMOLUMENTS SPECIAUX (ARTICLE 693, ALINEA 2, 7° DU CODE DES SOCIETES)

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL représentée par M. Rik Neckerbroeck et Mme Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, a été chargée d'établir le rapport visé à l'article 695 du Code des sociétés pour la société absorbante et pour la société absorbée.

La rémunération particulière attribuée au commissaire pour l'établissement du rapport écrit sur le projet de fusion visé par l'article 695 du Code des sociétés, a été fixée à 10.140 EUR pour Befimmo et à 10.140 EUR pour BTL SA, soit un total de 20.280 EUR.

hr

12
9

IX. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUES AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIETES APPELEES A FUSIONNER (ARTICLE 693, ALINEA 2, 8° DU CODE DES SOCIETES)

Les membres des conseils d'administration de Befimmo et de BTL SA ne se voient attribuer aucun avantage particulier en raison de la fusion.

X. MODIFICATIONS DES STATUTS DE LA SOCIETE ABSORBANTE

La fusion qui fait l'objet du présent projet sera soumise à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés Befimmo et BTL SA.

En cas d'approbation, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Befimmo de procéder à une augmentation de capital par émission de nouvelles actions ordinaires émises à l'occasion de la fusion.

XI. MODIFICATION IMPORTANTE DU PATRIMOINE DE BEFIMMO SA APRÈS LA DATE DE L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION

Le conseil d'administration de Befimmo envisage de procéder à une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé le 10 juillet 2013 ou aux alentours de cette date.

Si cette opération est réalisée avant la fusion, elle entraînera les conséquences suivantes sur le patrimoine de Befimmo :

1. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 29.595.059,86 EUR pour s'élever à 307.389.978,39 EUR et 2.037.037 actions nouvelles seront émises.
2. Chaque action donnera droit à 1/21.157.746 du bénéfice (augmenté du fait de l'opération) au lieu de 1/19.120.709 avant l'opération.
3. Chaque action donnera droit à 1/21.157.746 des droits de vote (au lieu de 1/19.120.709 avant l'opération).
4. Sur base de la situation au 31 mars 2013, l'actif net consolidé de Befimmo après apport s'établirait à 1.133.073.534,02 EUR et la valeur nette d'inventaire par action après apport serait de 55,22 EUR, comparé à respectivement 1.023.273.534,02 EUR et 55,36 EUR avant l'opération.

Dès lors, sur base des données au 31 mars 2013 et tenant compte de l'augmentation de capital par apport en nature décrite ci-avant, la fusion entraînerait les conséquences suivantes :

1. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 7.679.974,67 EUR pour s'élever à 315.069.953,06 EUR et 528.615 actions nouvelles seront émises en échange de 6.892.500 actions BTL SA détenues par Fedimmo.
2. Chaque action donnera droit à 1/21.686.361 du bénéfice au lieu de 1/21.157.746 actuellement.
3. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 528.615, le droit de vote des actions existantes à ce jour, tenant compte de la mise en circulation de l'ensemble des actions propres, étant ramené à 97,56 % de l'ensemble des actions après fusion.
4. L'actif net consolidé de Befimmo après fusion s'établirait, après placement des actions nouvellement créées, à 1.162.338.739,53 EUR et la valeur nette d'inventaire par action après fusion serait de 55,22 EUR, comparé à respectivement 1.133.073.534,02 EUR et 55,22 EUR avant l'opération.

Cette augmentation de capital de Befimmo SA par apport en nature n'aura pas d'influence sur le calcul du rapport d'échange.

XII. APPLICATION DE L'ARTICLE 18, §2, DE LA LOI DU 16 JUIN 2006 RELATIVE AUX OFFRES PUBLIQUES D'INSTRUMENTS DE PLACEMENT ET AUX ADMISSIONS D'INSTRUMENTS DE PLACEMENT À LA NÉGOCIATION SUR DES MARCHÉS RÉGLEMENTÉS

L'admission des actions émises dans le cadre de la fusion envisagée bénéficie de l'exemption prévue par l'article 18, § 2, a de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés, en vertu duquel un prospectus ne doit pas être publié pour l'admission à la négociation des « *actions représentant, sur une période de douze mois, moins de 10 % du nombre d'actions de même catégorie déjà admises à la négociation sur le même marché* ».

Suite à la fusion envisagée, Befimmo émettra 528.615 nouvelles actions tandis que le nombre d'actions Befimmo précédemment admises à la négociation s'élèvera à 21.157.746, si l'on tient compte de l'hypothèse de la réalisation, avant la fusion, du projet d'apport décrit au point XI¹; par conséquent, le seuil de 10 % ne sera pas dépassé (les actions émises dans le cadre de cet apport ne devant pas être prises en considération dans le numérateur pour calculer le seuil de 10 %).

¹ Si l'apport n'est pas réalisé au moment de la fusion, le nombre d'actions précédemment admises s'élèvera à 19.120.709, soit le nombre d'actions émises au moment de l'établissement du présent projet. Dans les deux hypothèses, le nombre d'actions émises dans le cadre de la fusion ne dépassera pas le seuil de 10%, tel que prévu par l'article 18 § 2, a de la loi du 16 juin 2006.

Projet adopté par le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA les 13 et 17 juin 2013, et signé le 18 juin 2013, à Bruxelles, en quatre (4) exemplaires.

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA reconnaissent avoir reçu chacun deux (2) exemplaires signés au nom des organes de gestion, dont un exemplaire est destiné à être déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et l'autre à être conservé au siège des sociétés respectives.

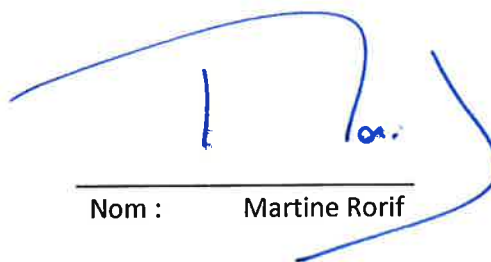
Pour Befimmo



Nom : SPRLU Alain Devos,
représentée par son
représentant
permanent, M. Alain
Devos

Qualité : Président du Conseil
d'Administration

Pour Blue Tower Louise SA



Nom : Martine Rorif

Qualité : Administrateur



Nom : SPRLU BDB
Management,
représentée par son
représentant
permanent, M. Benoît
De Blicq

Qualité : Administrateur
délégué



Nom : SPRLU BDB
Management,
représentée par son
représentant
permanent, M. Benoît
De Blicq

Qualité : Administrateur
délégué