



Bruxelles, le 22 novembre 2013

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AU DIVIDENDE OPTIONNEL

PERIODE D'OPTION DU 2 DECEMBRE AU 13 DECEMBRE 2013 (16:00 HEURES (CET)) INCLUS

Information réglementée - Note d'information

L'information mentionnée dans la présente Note d'information constitue une information réglementée au sens de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé

Il se peut que les actionnaires relevant de certaines juridictions autres que la Belgique ne puissent opter pour le paiement du dividende en actions. Pour plus d'informations sur ces restrictions, voir le chapitre 2, section 6 de cette Note d'information.

Befimmo SA ne peut être tenue pour responsable de l'exactitude, du caractère complet ou de l'utilisation des informations figurant sur son site internet et n'assume aucune responsabilité pour la mise à jour des informations figurant dans cette Note d'information et sur le site internet.

Cette information ne peut pas être considérée comme un conseil ou une recommandation. En particulier, les résultats et l'évolution de Befimmo SA pourraient diverger de manière significative des prévisions, énoncés prospectifs, opinions et attentes exprimés dans cette Note d'information ou sur le site internet de Befimmo SA.

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	3
2	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL.....	3
2.1	Possibilités de choix pour l'actionnaire	3
2.2	Prix d'émission et ratio	3
2.3	Période d'option	3
2.4	Montant maximum de nouvelles actions à émettre	3
2.5	Montant maximum de l'augmentation de capital.....	4
2.6	Qui peut souscrire?.....	4
2.7	Comment souscrire?.....	4
2.8	Augmentation de capital et paiement.....	4
2.9	Cotation en bourse	5
2.10	Participation au résultat	5
3	INFORMATION DÉTAILLÉE.....	5
3.1	Introduction	5
3.2	Offre.....	5
3.3	Description de l'opération	6
3.4	Prix d'émission	6
3.5	Période d'option	7
3.6	Augmentation de capital et paiement du dividende.....	7
3.7	Justification de l'opération	8
3.8	Suspension/annulation de l'opération	8
3.9	Service financier.....	8
3.10	Coûts	9
3.11	Conséquences fiscales	9
3.12	Mise à disposition de l'information	9
3.13	Contact.....	10
4	ANNEXE : EXEMPLE.....	10

1 INTRODUCTION

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a décidé le 12 novembre 2013 de distribuer en décembre 2013, un acompte sur le dividende de l'exercice 2013, qui se clôturera le 31 décembre 2013. Cet acompte sur dividende s'élève à 2,59 € brut et 1,9425 € net (sur base d'un précompte mobilier de 25%¹).

Le 22 novembre 2013, ce Conseil a décidé d'offrir aux actionnaires de Befimmo SA, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution de l'acompte sur dividende, au capital de Befimmo SA, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces).

Les conditions et modalités de cette opération sont décrites dans cette Note d'information.

2 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL

2.1 Possibilités de choix pour l'actionnaire

Dans le cadre du dividende optionnel, l'actionnaire a le choix entre :

- l'apport de sa créance de dividende net au capital de Befimmo SA, en contrepartie de nouvelles actions ;
- le paiement de l'acompte sur dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

2.2 Prix d'émission et ratio

Le prix d'émission par action nouvelle s'élève à 48,5625 €.

Afin d'acquérir une nouvelle action, les droits de dividendes nets liés à 25 coupons n° 25 doivent être apportés.

2.3 Période d'option

La période d'option commence le 2 décembre 2013 et prend fin le 13 décembre 2013, à 16:00 heures (CET), inclus. Les actionnaires qui n'ont pas manifesté de choix, de la manière prévue à cet effet, durant la période d'option, recevront l'acompte sur dividende en espèces.

2.4 Montant maximum de nouvelles actions à émettre

Un maximum de 846.309 nouvelles actions pourront être émises.

¹ Pour de plus amples informations veuillez consulter le point 3.11 de la présente Note d'information sur le traitement fiscal belge en ce qui concerne le dividende.

2.5 Montant maximum de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital maximale possible s'élève à 12.295.586,93 €. Le montant total maximum de la prime d'émission des nouvelles actions à émettre s'élève à 28.803.293,88 €.

2.6 Qui peut souscrire?

Sous réserve des restrictions mentionnées dans le deuxième alinéa ci-dessous, tout actionnaire disposant d'un nombre suffisant de coupons n° 25 de l'action Befimmo SA peut opter pour un acompte sur dividende en actions.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons requis pour souscrire à au moins une action, recevront le paiement de l'acompte sur dividende en espèces. À partir du 27 novembre 2013 (ex-date), il ne sera plus possible d'acquérir des actions avec le coupon n° 25 attaché car ce coupon sera détaché à partir de ce jour-là et n'aura pas de ligne de cotation en bourse.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 25 leur permettant de souscrire à un nombre entier de nouvelles actions, ne pourront pas compléter l'apport de leur droit au dividende par un apport en espèces. Pour le solde de coupons n° 25, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.

Tout actionnaire peut souscrire de nouvelles actions avec ses coupons n° 25 à condition que ce faisant, il ne viole pas de règles légales applicables dans la juridiction dont il relève. Si un actionnaire relève d'une autre juridiction que de la juridiction belge, il lui incombe de s'assurer s'il peut souscrire de nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel sans imposer d'autres obligations légales à Befimmo SA que celles résultant de la législation belge, et qu'il respecte les lois de la juridiction dont il relève (y compris l'obtention de toute autorisation gouvernementale, réglementaire ou autre pouvant s'avérer nécessaire).

2.7 Comment souscrire?

Les actionnaires souhaitant apporter leurs droits à l'acompte sur dividende (en tout ou en partie) au capital de Befimmo SA en contrepartie d'actions nouvelles, sont invités à s'adresser à :

- Befimmo SA, en ce qui concerne les actions nominatives,
- l'institution financière qui assure la garde de leurs actions dématérialisées, ou
- une institution financière au choix, en ce qui concerne les actions au porteur.

2.8 Augmentation de capital et paiement

Par acte notarié du 18 décembre 2013, deux Administrateurs de Befimmo SA constateront la réalisation effective de l'augmentation du capital de Befimmo SA et l'émission des nouvelles actions.

Le dividende en espèces sera payé à partir du 19 décembre 2013.

2.9 Cotation en bourse

À dater du 20 décembre 2013, en principe, les nouvelles actions, munies du coupon n° 26, seront admises à la négociation sur NYSE Euronext Brussels.

2.10 Participation au résultat

Les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 26 est attaché, émises dans le cadre de l'augmentation de capital, donneront droit au solde du dividende sur l'exercice 2013 qui serait décidé, le cas échéant, par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 29 avril 2014.

3 INFORMATION DETAILLÉE

3.1 Introduction

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a décidé le 12 novembre 2013 de distribuer en décembre 2013, un acompte sur le dividende de l'exercice 2013, qui se clôturera le 31 décembre 2013. Cet acompte sur dividende s'élève à 2,59 € brut et 1,9425 € net (sur base d'un précompte mobilier de 25%).

Le 22 novembre 2013, ce Conseil a décidé d'offrir aux actionnaires de Befimmo SA, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution de l'acompte sur dividende, au capital de Befimmo SA, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces).

Dans le cadre du capital autorisé, le Conseil d'administration a procédé le 22 novembre 2013 à une augmentation du capital social par un apport en nature de la créance de dividende net par les actionnaires qui opteront pour cet apport afin de recevoir des actions, en contrepartie de l'apport (partiel ou intégral) de leurs droits sur l'acompte de dividende. Les conditions et modalités concrètes de cette opération sont décrites plus précisément ci-dessous.

3.2 Offre

Pour l'acompte sur le dividende relatif à l'exercice 2013, décrété par le Conseil d'administration, Befimmo SA présente aux actionnaires la possibilité de choisir entre :

- l'apport de leur créance de dividende net au capital de Befimmo SA, en contrepartie de nouvelles actions ;
- le paiement de l'acompte sur dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

3.3 Description de l'opération

Les actionnaires souhaitant opter pour l'apport (partiel ou total) de leurs droits à l'acompte sur dividende, au capital de Befimmo SA en échange de nouvelles actions, peuvent souscrire à l'augmentation de capital durant une certaine période, appelée « période d'option » (voir ci-après).

La créance de dividende, liée à un nombre bien déterminé d'actions existantes de la même forme, donnera droit à une nouvelle action, à un prix d'émission par action qui est décrit plus précisément ci-après dans la présente Note d'information.

Le titre donnant droit au dividende est le coupon n° 25.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre suffisant de coupons n° 25 liés à des actions de la même forme, pour souscrire à au moins une nouvelle action, recevront le paiement de l'acompte sur dividende en espèces.

À partir du 27 novembre 2013 (ex-date), il ne sera plus possible d'acquérir des actions avec le coupon n° 25 attaché car ce coupon sera détaché à partir de ce jour-là et n'aura pas de ligne de cotation en bourse.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 25, liés à des actions de la même forme, leur permettant de souscrire à un nombre entier de nouvelles actions, ne pourront pas compléter l'apport de leur droit au dividende par un apport en espèces. Pour le solde de coupons n° 25, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.

Si un actionnaire dispose d'actions de formes différentes (par exemple des actions nominatives, des actions au porteur et des actions dématérialisées), les créances de dividende liées à ces différentes formes d'actions ne pourront pas être combinées afin d'acquérir une action nouvelle.

3.4 Prix d'émission

Le prix d'émission par action nouvelle s'élève à 48,5625 €.

Il a été fixé en partant de la moyenne des cours de bourse de clôture de l'action pendant la période de référence (du 11 novembre au 21 novembre 2013) sur le marché NYSE Euronext Brussels, diminuée de la valeur du dividende brut (soit $53,31 \text{ €} - 2,59 \text{ €} = 50,72 \text{ €}$).

Le résultat de cette formule a ensuite été arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 1,9425 € (sur base d'un précompte mobilier de 25%) qui se rapproche le plus du prix d'émission ainsi calculé, à savoir 48,5625 €.

Le résultat de cet arrondi constitue la base du rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle). L'application de ce multiple conduit à la détermination du prix d'émission, qui présente une décote sur cours moyen, ex-dividende brut représenté par le coupon n° 25, qui s'élève à -4,26%.

L'actionnaire ne souhaitant pas procéder à un apport (intégral ou partiel) de la valeur nominale nette de ses droits au dividende en contrepartie d'actions nouvelles, subira, par rapport à sa situation actuelle, une dilution de ses droits financiers (notamment du droit au dividende et du droit de participation au boni de liquidation, le cas échéant) ainsi que de ses droits de vote et de préférence.

3.5 Période d'option

La période d'option, durant laquelle les actionnaires peuvent souscrire à l'augmentation de capital, prend cours le 2 décembre et prend fin le 13 décembre 2013, à 16:00 heures (CET), inclus.

Les actionnaires qui ne manifestent pas de choix durant cette période d'option, et de la manière prévue à cet effet, recevront l'acompte sur dividende en espèces.

3.6 Augmentation de capital et paiement du dividende

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a décidé le 22 novembre 2013 d'augmenter le capital de Befimmo SA, dans le cadre du capital autorisé et par acte notarié, par l'émission d'un maximum de 846.309 actions.

Ce nombre d'actions est celui qui devrait être émis si tous les détenteurs d'actions Befimmo SA (hors les 528.615 actions propres détenues indirectement par Befimmo SA) apportaient l'intégralité de leurs droits à l'acompte sur dividende (net), au capital de la Société. Dans cette même hypothèse, le capital de la Société serait augmenté de 12.295.586,93 € et passerait de 315.069.953,06 € à 327.365.540,00 €, tandis que le solde de l'apport du droit au dividende net, d'un montant de 28.803.293,88 € serait porté au compte « prime d'émission ».

Par acte notarié du 18 décembre 2013, deux Administrateurs de Befimmo SA constateront la réalisation effective de l'augmentation du capital de Befimmo SA et l'émission du nombre exact de nouvelles actions.

En tenant compte du prix d'émission communiqué ci-avant, il peut être souscrit à toute nouvelle action à émettre, et cette nouvelle action sera libérée entièrement, par l'apport des droits au dividende net liés à 25 actions existantes de la même forme, représentés par le coupon n° 25. Cette méthode d'évaluation est considérée comme adéquate pour le dividende optionnel.

Pour les actionnaires bénéficiant d'un précompte mobilier réduit ou d'une exemption de précompte mobilier, l'apport de la créance de dividende s'élèvera, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas d'une telle réduction ou exemption, à 1,9425 € net par action, et le solde résultant de la réduction ou exemption de précompte mobilier sera payé en espèces à partir du 19 décembre 2013. Les actionnaires se trouvant dans une telle situation doivent fournir l'attestation usuelle, via leur institution financière, à ING Belgium (l'institution financière chargée du service financier de l'action Befimmo SA).

Le montant de l'augmentation de capital sera égal au nombre d'actions nouvelles à émettre multipliées par le pair comptable (soit 14,528484 € (arrondi) par action) des actions de Befimmo SA. La différence entre le pair comptable et le prix d'émission sera portée en compte au titre de prime d'émission sur un compte indisponible qui, à l'instar du capital, constituera la garantie des tiers et ne pourra être diminuée ou supprimée que par une décision de l'Assemblée générale, délibérant conformément aux conditions prescrites pour une modification des statuts.

Sauf en ce qui concerne les actions existantes au porteur et nominatives, les nouvelles actions attribuées auront la même forme que les actions existantes détenues. Les titulaires d'actions existantes au porteur, qui souscrivent au dividende optionnel, recevront des actions dématérialisées. Les titulaires d'actions existantes nominatives qui souscrivent au dividende optionnel recevront, à leur choix, des actions nominatives ou dématérialisées. Les actionnaires peuvent à tout moment après l'émission demander à leurs frais, la conversion d'actions en actions dématérialisées ou nominatives.

Les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 26 est attaché, émises dans le cadre de l'augmentation de capital, donneront droit au solde du dividende sur l'exercice 2013 qui serait décidé, le cas échéant, par l'Assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2014.

À partir du 20 décembre 2013, en principe, les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 26 est attaché, seront cotées et admises à la négociation sur NYSE Euronext Brussels.

À partir du 19 décembre 2013, le dividende en espèces sera également payé aux actionnaires qui : (i) ont opté pour l'apport de leurs droits à l'acompte sur dividende en contrepartie de l'émission de nouvelles actions, mais qui n'atteignaient pas le nombre entier suivant d'actions (auquel cas le solde d'acompte sur dividende leur sera payé en espèces) ; (ii) ont opté pour l'acompte sur dividende en espèces ; (iii) ont opté pour une combinaison ou (iv) n'ont manifesté aucun choix.

3.7 Justification de l'opération

L'apport en nature des créances d'acompte sur dividende, au capital de Befimmo SA, dans le cadre du dividende optionnel, et l'augmentation de capital qui en résulte, permettent d'augmenter les fonds propres de la Société de manière souple et à un coût limité pour la Société. Cette augmentation de capital permet aussi de réduire le niveau d'endettement de la Société.

Cette forme de distribution de l'acompte sur dividende permet aussi de renforcer la fidélité des actionnaires en leur donnant l'opportunité d'acquérir de nouvelles actions de Befimmo SA à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse pendant la période de référence.

3.8 Suspension/annulation de l'opération

Le Conseil d'administration se réserve la faculté de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 22 novembre au 13 décembre 2013 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 avaient lieu.

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

3.9 Service financier

Les actionnaires souhaitant apporter leurs droits à l'acompte sur dividende (en tout ou en partie) au capital de Befimmo SA en contrepartie d'actions nouvelles, sont invités à s'adresser à :

- Befimmo SA, en ce qui concerne les actions nominatives,
- l'institution financière qui assure la garde de leurs actions dématérialisées, ou
- une institution financière au choix, en ce qui concerne les actions au porteur.

Ce service est gratuit pour l'actionnaire nominatif.

Le service financier de Befimmo SA est assuré par ING Belgium.

3.10 Coûts

Tous les coûts légaux et administratifs liés à l'augmentation de capital sont supportés par Befimmo SA.

Certains coûts, tels que ceux liés à la modification de la forme des actions et/ou des coupons n° 25 restent à charge de l'actionnaire. Celui-ci est invité à consulter son institution financière à ce sujet.

3.11 Conséquences fiscales

Les paragraphes ci-dessous synthétisent le traitement fiscal belge en ce qui concerne le dividende optionnel faisant l'objet de la présente Note d'information. Ils sont basés sur les prescriptions légales et interprétations administratives fiscales belges qui sont en vigueur à la date de la présente Note d'information. Cette synthèse ne tient pas compte de, et ne concerne en aucune manière, les lois fiscales applicables dans d'autres pays et ne tient pas compte des circonstances individuelles des investisseurs. L'information contenue dans la présente Note d'information ne peut être considérée comme un conseil d'investissement, un conseil juridique ou un conseil fiscal. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur propre conseiller fiscal en ce qui concerne les conséquences fiscales en Belgique et dans d'autres pays dans le cadre de leur situation spécifique.

Précompte mobilier

La possibilité de choix pour les actionnaires (notamment le paiement de l'acompte sur dividende en espèces, l'apport de leurs droits de dividende en contrepartie de l'émission d'actions nouvelles ou une combinaison des deux) n'a aucun impact sur le calcul du précompte mobilier. Cela signifie que, quel que soit le choix de l'actionnaire, un précompte mobilier de 25% sera retenu sur le dividende brut (arrondi) de 2,59 € (à moins qu'une exemption ou une réduction du précompte mobilier ne soit applicable).

Pour les investisseurs résidents et non-résidents qui, conformément à la législation belge ou à une convention préventive de la double imposition, peuvent bénéficier d'une exonération ou d'une réduction du précompte mobilier, devront remettre quant à eux les documents nécessaires à cet effet à l'établissement financier auprès duquel les titres dématérialisés sont détenus ou à Befimmo, au plus tard le 24 décembre 2013, dans le cas où les titres détenus revêtent la forme nominative.

Pour les actionnaires bénéficiant d'un précompte mobilier réduit ou d'une exemption de précompte mobilier, l'apport de la créance de dividende s'élèvera, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas d'une telle réduction ou exemption, à 1,9425 € net par action, et le solde résultant de la réduction ou exemption de précompte mobilier sera payé en espèces à partir du 19 décembre 2013.

3.12 Mise à disposition de l'information

Conformément à l'art. 18 §1 e) et §2 e) de la loi belge 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, (la « Loi Prospectus »), la rédaction d'un prospectus n'est pas requise pour l'offre d'actions et l'admission à la négociation d'actions dans le cadre d'un dividende optionnel, si un document d'information contenant des informations sur le nombre et la nature des actions ainsi que sur les raisons et modalités de l'offre et de l'admission, soit mis à la disposition du public. La présente Note d'information est rédigée et publiée conformément à l'article précité.

Cette Note d'information est disponible sur le site internet de Befimmo SA (<http://www.befimmo.be/fr/publications/25>).

Le Rapport spécial du Conseil d'administration du 22 novembre 2013 et le Rapport spécial du Commissaire sur l'apport en nature, rédigés conformément à l'article 602 du Code des sociétés, peuvent également être consultés sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/25>).

3.13 Contact

Pour plus d'information concernant l'opération, les actionnaires détenant des actions dématérialisées peuvent s'adresser à l'institution financière qui conserve leurs actions ou à ING Belgium (intervenant en tant qu'agent payeur pour Befimmo SA). Les détenteurs d'actions au porteur peuvent s'adresser à l'institution financière de leur choix ou à ING Belgium.

Les détenteurs d'actions nominatives recevront, dans le cadre de cette opération, une lettre mentionnant la personne de contact qu'ils peuvent appeler et une adresse e-mail.

4 ANNEXE : EXEMPLE

L'exemple ci-dessous illustre les possibilités de choix des actionnaires de Befimmo SA, dans le cadre du dividende optionnel. Il est, à cet effet, tenu compte d'un précompte mobilier de 25%.

Le prix d'émission s'élève à 48,5625 €. Il peut être souscrit à toute nouvelle action à émettre, par un apport des droits de dividende nets liés à 25 actions existantes de la même forme, représentées par un coupon n° 25.

L'actionnaire peut échanger les droits de dividende nets liés à 60 actions, représentées par un coupon n° 25, en contrepartie de :

- un montant net de 116,55 € (*acompte sur dividende intégralement payé en espèces*) ;
- 2 nouvelles actions (= *le maximum possible*) + 19,43 € net en espèces (*pour le solde de l'acompte sur dividende*); ou
- 1 nouvelle action (un nombre de nouvelles actions inférieur à ce qu'il pourrait obtenir) et 67,99 € net espèces (solde correspondant à 35 coupons n° 25).

* * *