

## Befimmo SA

**Augmentation de capital au  
10 juillet 2013 par apport en nature**

**Rapport du commissaire**

<b>Table des matières</b>		<b>Page</b>
1.	Introduction	3
2.	Identification de l'opération projetée	4
3.	Description des éléments constituant l'apport 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

## 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 de Befimmo SA à concurrence de 110.000.000 EUR par apport en nature en date du 10 juillet 2013. Cet apport en nature sera effectué par Axa Belgium SA.

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'augmentation de capital aura lieu dans le cadre du capital autorisé conformément aux articles 603 et suivants du Code des sociétés et à l'article 8 des statuts de la Société. L'autorisation d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé a été renouvelée, pour la dernière fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 22 juin 2011 à concurrence d'un montant de 253.194.780,59 EUR, pour une période de cinq ans à compter de la publication au *Moniteur belge* de la décision de l'assemblée générale du 22 juin 2011, à savoir le 5 juillet 2011. Le solde non utilisé du capital autorisé s'élève ce jour à 228.594.642,65 EUR.

Le but de notre rapport est donc d'informer le conseil d'administration de la société sur l'application de la méthode utilisée par les administrateurs lors de la détermination de la valeur de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, cette méthode est raisonnable et non-arbitraire. 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 du conseil d'administration de la société dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

## 2. Identification de l'opération projetée

La société anonyme, sicafe immobilière de droit belge "Befimmo" a son siège social à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945. Le numéro d'entreprise de la société est le 0455.835.167.

Befimmo SA 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 20 décembre 2012 suivant procès-verbal dressé par Maître Damien Hisette, notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 18 janvier 2013, sous le numéro 13010864.

Le capital souscrit de la société s'élève à 277.794.918,53 EUR, représenté par 19.120.709 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 SA a le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge (sicafe), 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 sicafes.

Selon les déclarations reçues par la société, les actionnaires sont les suivants:

Actionnaires (situation au 23 mai 2013)	Nombre d'actions
AG Insurance et sociétés liées	3.156.080
Société Fédérale de Participation et Investissement (SFPI)	619.798
BlackRock, Inc.	583.226
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	14.761.605
<b>Total</b>	<b>19.120.709</b>

Le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital et des primes d'émission de la Société à concurrence de 110.000.000 EUR, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature de la pleine propriété d'un immeuble sis Italiëlei 4 à 2000 Anvers, en échange de 2.037.037 nouvelles actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale. Cet apport en nature sera effectué par Axa Belgium SA, ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Boulevard du Souverain 25, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 404.483.367.

Le projet de rapport spécial du conseil d'administration concernant cet apport en nature décrit l'opération comme suit:

*« Le Conseil d'administration envisage, lors de sa réunion qui se tiendra le [10] juillet 2013, d'augmenter le capital de la Société, par l'apport de la pleine propriété d'un immeuble sis à 2000 Anvers, Italiëlei 4 (l'«Immeuble») par la société anonyme de droit belge Axa Belgium ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Boulevard du Souverain 25, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 404.483.367 (« Axa Belgium »).*

*Cet immeuble, construit en 1992, totalise [58.000] m<sup>2</sup> de bureaux, [1.500] m<sup>2</sup> d'archives et [500] emplacements de parking et est entièrement loué pour une durée résiduelle ferme de 16,5 ans à la Régie des Bâtiments (Centre des Finances). »*

L'acte notarié sera établi par Maître Matthieu Derynck, notaire à Bruxelles.

### 3. Description des éléments constituant l'apport et du mode d'évaluation adopté

Dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration envisage, lors de sa réunion qui se tiendra le 10 juillet 2013, d'augmenter le capital de la Société, par l'apport de la pleine propriété d'un immeuble sis Italiëlei 4 à 2000 Anvers, (l'«Immeuble») par la société anonyme de droit belge Axa Belgium ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Boulevard du Souverain 25, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 404.483.367 (« Axa Belgium »).

Cet immeuble, construit en 1992, totalise 58.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.500 m<sup>2</sup> d'archives et 500 emplacements de parking et est entièrement loué pour une durée résiduelle ferme de 16,5 ans à la Régie des Bâtiments (Centre des Finances).

La valeur de l'Immeuble est fixée conventionnellement à 110.000.000 EUR, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Le conseil d'administration a retenu comme méthode d'évaluation la méthode des discounted cash-flows (« DCF »), consistant en l'actualisation des flux futurs de revenus nets générés par le contrat de bail en cours et de la valeur résiduelle estimée de l'immeuble au terme de ce contrat de bail.

Le conseil d'administration estime qu'il s'agit de la méthode d'évaluation la plus appropriée en l'espèce, cette méthode étant adaptée lorsqu'il s'agit d'évaluer des immeubles bénéficiant d'une occupation de 100% des surfaces pour des durées résiduelles relativement longues (16,5 ans dans le cas du présent immeuble).

#### 4. Rémunération attribuée en contrepartie

Conformément à l'article 13, § 2 et 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, 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 de la convention d'apport ou, au choix de la sicafi publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital;
- (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.

Le conseil d'administration a choisi de prendre comme date de référence pour la détermination de la valeur d'émission minimale la date de signature de la convention d'apport, soit le 18 juin 2013. A cette date, la valeur nette d'inventaire de référence est la valeur nette d'inventaire au 31 mars 2013 publiée le 16 mai 2013, à savoir 55,36 EUR par action, et la moyenne des cours de clôture s'établit à 50,68 EUR par action.

Le conseil d'administration a ensuite décidé d'un prix d'émission conventionnel s'établissant à 54,00 EUR par action, supérieur au prix minimum réglementaire dont le calcul est repris ci-dessus.

L'actif net consolidé de Befimmo SA, établi sur la base du référentiel IFRS, est de 1.023,3 million EUR au 31 mars 2013.

Le conseil d'administration a déterminé le nombre d'actions Befimmo SA à émettre en rémunération de l'apport de l'Immeuble, en divisant la valorisation conventionnelle d'apport de l'Immeuble (110.000.000 EUR) par le prix d'émission conventionnel déterminé ci-dessus (54,00 EUR).

Par conséquent, il est envisagé d'émettre 2.037.037 nouvelles actions Befimmo SA sans désignation de valeur nominale, représentant chacune 1/21.157.746 du capital social, au profit de Axa Belgium.

Les actions nouvelles permettront de participer aux résultats de l'exercice comptable en cours au même titre que les autres actions existantes de Befimmo SA. Elles bénéficieront dès lors du même droit au dividende complet de l'exercice en cours que les autres actions existantes de Befimmo SA.

Il résulte de ce qui précède qu'à la suite de l'apport de l'Immeuble, le capital social de Befimmo SA serait augmenté de 29.595.059,86 EUR, par la création de 2.037.037 nouvelles actions Befimmo SA sans désignation de valeur nominale et jouissant des mêmes droits et avantages que les autres actions existantes de Befimmo SA. Le capital social de Befimmo SA passerait ainsi de 277.794.918,53 EUR à 307.389.978,39 EUR et la rubrique des fonds propres intitulées « Prime d'émission » passerait de 548.168.208,98 à 628.573.149,12, tandis que le nombre d'actions Befimmo SA passerait de 19.120.709 à 21.157.746.

Par conséquent, les actionnaires existants subiront une dilution à concurrence de 9,63% par rapport à leur droit de vote dans Befimmo SA avant la transaction décrite ci-dessus. En outre, tenant compte que les nouvelles actions seront émises à 54,00 EUR/action, qui est une valeur en dessous la valeur nette d'inventaire consolidée au 31 mars 2013 de 55,36 EUR/action, cette transaction entraînera également une dilution financière des actionnaires existants. Après cet apport en nature, la valeur nette d'inventaire consolidée au 31 mars 2013 serait réduite à 55,23 EUR/action.

Le conseil d'administration estime que cette dilution financière peut être justifiée comme suit :

*« Enfin, l'augmentation de capital projetée est dans l'intérêt de Befimmo car elle entraînera une augmentation des fonds propres de la Société, améliorant ainsi son ratio d'endettement, et renforcera la garantie des tiers. »*

Befimmo SA demandera l'admission des actions nouvellement émises sur NYSE Euronext Brussels conformément à l'article 20 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

## 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, y compris une revue générale des procédures administratives et comptables ainsi que du système de contrôle interne de la société, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Lors de l'exercice de cette mission, nous nous sommes entre autres appuyés sur les travaux effectués sur l'état intermédiaire en date du 31 mars 2013 et sur notre rapport de commissaire sans réserve sur les comptes annuels de Befimmo SA clôturés au 31 décembre 2012. En particulier, nous avons constaté que la valeur réelle de l'immobilier de Befimmo SA au 31 mars 2013 correspond aux rapports d'évaluation des experts immobiliers et que la valeur mark-to-market des instruments financiers au 31 mars 2013 correspond aux valeurs confirmées par les institutions financières.

Nous avons demandé à la société, compte tenu de l'importance relative de chaque bien apporté, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description des éléments constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé les modes d'évaluation de l'apport, ainsi que leurs motivations.

## **6. Événements subséquents à l'évaluation**

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 18 juin 2013, 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 31 mars 2013, date des états financiers qui servent de base à la fixation de la rémunération de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur la rémunération attribuée.

Pour des raisons d'exhaustivité, nous attirons votre attention sur les communiqués de presse du 18 avril 2013 dans lesquels Befimmo SA annonce l'acquisition de 100% des actions de la société Blue Tower Louise SA et aussi le placement privé de 637.371 actions propres de Befimmo SA, détenues par ses filiales Vitalfree SA et Meirfree SA.



## 7. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Befimmo SA consiste en l'apport de la pleine propriété d'un immeuble sis Italiëlei 4 à 2000 Anvers.

L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature. Le conseil d'administration 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 justifié par les principes de l'économie d'entreprise et la valeur d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspond mathématiquement au moins au nombre et au pair comptable et à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

La rémunération de l'apport en nature consiste en 2.037.037 actions de la société Befimmo SA, sans désignation de valeur nominale.

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 2 juillet 2013

**Le commissaire**

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander