

BEFIMMO
Société anonyme
Sicaf immobilière publique de droit belge
Société faisant publiquement appel à l'épargne
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
RPM – Bruxelles 455.835.167

**RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'AUGMENTATION
PROJETÉE DU CAPITAL PAR APPORT EN NATURE, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 602 DU
CODE DES SOCIÉTÉS**

Nous avons l'honneur de vous présenter, en exécution de l'article 602 du Code des sociétés, le rapport relatif à l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé de Befimmo SA (« Befimmo » ou la « Société »).

La présente opération est réalisée dans le respect des dispositions du Code des sociétés et de la réglementation spécifique aux sicafi qui visent les augmentations de capital par apport en nature.

I. AUGMENTATION DE CAPITAL ENVISAGÉE

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 m² de bureaux, 1.500 m² 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 Finances¹).

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 capital autorisé a depuis cette date été utilisé comme suit :

Selon décision de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011	253.194.780,59 EUR
Utilisation du capital autorisé le 24 novembre 2011 (décision de principe de distribuer un dividende optionnel - apport de créance de dividende) et le 15 décembre 2011 (constatation des souscriptions et modification des statuts)	-10.866.812,21 EUR
Utilisation du capital autorisé le 3 octobre 2012	-8.628.481,29 EUR

¹ Federale Overheidsdienst Financiën.



(apport par la SFPI de 491.008 actions de la Société Fedimmo)	
Utilisation du capital autorisé le 23 novembre 2012 (décision de principe de distribuer un dividende optionnel - apport de créance de dividende) et le 19 décembre 2012 (constatation des souscriptions et modification des statuts)	-5.104.844,44 EUR
Capital autorisé résiduel, à ce jour	228.594.642,65 EUR

II. VALORISATION DE L'APPORT EN NATURE

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).

III. PRIX DE L'ÉMISSION

A. Réglementation sicafi

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.

B. Méthode

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and initials 'b' on the right. A small number '2' is written near the initials.

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

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

IV. EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS

Le Conseil d'administration a déterminé le nombre d'actions Befimmo à émettre en rémunération de l'apport de l'Immeuble, en divisant la valorisation conventionnelle d'apport de l'Immeuble par le prix d'émission conventionnel déterminé au paragraphe III.B.

Par conséquent, il est envisagé d'émettre 2.037.037 nouvelles actions Befimmo 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. Elles bénéficieront dès lors du même droit au dividende complet de l'exercice en cours que les autres actions existantes de Befimmo.

Il résulte de ce qui précède qu'à la suite de l'apport de l'Immeuble, le capital social de Befimmo serait augmenté de 29.595.059,86 EUR, par la création de 2.037.037 nouvelles actions Befimmo sans désignation de valeur nominale et jouissant des mêmes droits et avantages que les autres actions existantes de Befimmo. Le capital social de Befimmo 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 passerait de 19.120.709 à 21.157.746.

Befimmo 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.

V. INTÉRÊTS DE L'APPORT ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL PROJÉTÉS

En tant que société d'investissement à capital fixe immobilier, Befimmo a pour objet le placement en biens immobiliers et notamment l'acquisition de biens immobiliers. Par ailleurs, la stratégie d'investissement de Befimmo est clairement orientée vers l'investissement en immeubles de bureaux loués à long terme à des pouvoirs publics, caractéristiques dont bénéficie l'Immeuble faisant l'objet de l'apport en question.

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.

Elle lui permettra également de reconstituer une capacité importante d'investissement.

Pour ces raisons, l'opération envisagée est conforme à l'objet social de la Société et réalisée dans son intérêt.



VI. CONSÉQUENCES DE L'APPORT ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

1. Befimmo deviendra plein propriétaire de l'Immeuble au terme de l'opération envisagée.
2. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 29.595.059,86 EUR pour le porter à 307.389.978,39 EUR et 2.037.037 actions nouvelles seront émises en contrepartie de l'apport.
3. Sur base de la situation au 31 mars 2013 et en tenant compte de l'apport et des frais de transaction y afférents, l'actif net consolidé de Befimmo s'établirait à 1.133.073.534,02 EUR et la valeur nette d'inventaire par action, serait de 55,22 EUR, comparé à 55,36 EUR avant l'opération.
4. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 2.037.037, le droit de vote des actions existantes à ce jour étant ramené à 90,37 % de l'ensemble des actions après l'augmentation de capital.
5. Chaque action donnera droit à 1/21.157.746 du bénéfice (augmenté du fait de l'opération) au lieu de 1/19.120.709 actuellement.
6. Le capital autorisé sera utilisé à concurrence de 29.595.059,86 EUR. Dès lors, le capital autorisé résiduel s'élèvera à 198.999.582,79 EUR

VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE DE LA SOCIÉTÉ

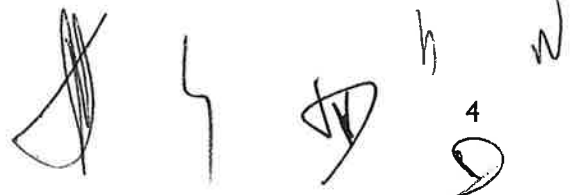
Le commissaire de Befimmo a établi le rapport prescrit l'article 602, § 1^{er}, du Code des sociétés. Le présent rapport est conforme aux conclusions du rapport du commissaire de la Société.

VIII. EVALUATION DE L'EXPERT

Conformément à l'article 30 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, une nouvelle évaluation du patrimoine immobilier de la sicafi doit être réalisée chaque fois qu'il est procédé à une nouvelle émission d'actions. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire si l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Befimmo a été évaluée pour la dernière fois au 31 mars 2013².

² Et le 18 avril 2013 en ce qui concerne l'immeuble Blue Tower, suite à l'acquisition de Blue Tower Louise SA.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a stylized 'L', a signature with a triangle, and the letters 'h' and 'w'.

A cet égard, les experts immobiliers ont confirmé le 18 juin 2013 que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers de Befimmo n'exigeait pas de nouvelles évaluations

Fait à Bruxelles, le 10 juillet 2013.

Pour Befimmo,



Nom : Arcade Consult BVBA,
représentée par son
représentant permanent M.
André Sougné
Titre : Administrateur



Nom : SPRI Alain Devos,
représentée par son
représentant M. Alain Devos
Titre : Président du Conseil
d'Administration



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



Nom : Sophie Goblet
Titre : Administrateur



Nom : SPRL Etienne Dewulf,
représentée par son
représentant permanent M.
Etienne Dewulf
Titre : Administrateur



Nom : Benoît Godts
Titre : Administrateur



Nom : MarcVH-Consult BVBA,
représentée par son
représentant permanent M.
Marcus Van Heddeghem
Titre : Administrateur