

Information réglementée

L'information mentionnée dans le présent Document 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.

Le présent document a été établi sous la responsabilité du Conseil d'administration de Befimmo SA.

DOCUMENT D'INFORMATION DE BEFIMMO SA
(LA « SOCIÉTÉ »)

La Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique instauré par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« **Loi SIR** ») au lieu de celui de sicafi publique.

Le présent Document a pour objet d'expliquer, en termes généraux, les raisons, les conditions et les conséquences du changement de statut envisagé et de décrire le droit de retrait prévu par la Loi SIR en faveur des actionnaires à cette occasion. Un calendrier de l'opération envisagée figure à la fin du présent Document.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le changement de statut envisagé est soumis à la condition que le pourcentage d'actions pour lesquelles le « droit de retrait » (comme décrit ci-après) est valablement exercé, ne dépasse pas le plus petit des pourcentages suivants :

- **2 % des actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts;**
- **X % des actions émises par la Société, où « X » est calculé comme suit :**

$$\frac{30.000.000 \text{ EUR} \times 100}{\text{(Prix auquel s'exerce le droit de retrait)} \times \text{(Nombre total d'actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts)}}^1$$

(Prix auquel s'exerce le droit de retrait) x (Nombre total d'actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts)¹

sous réserve de la possibilité pour le Conseil d'administration de renoncer à cette condition.

Si le droit de retrait était exercé pour un pourcentage d'actions qui dépasse le plus petit de ces pourcentages et si le Conseil d'administration ne renonçait pas à cette condition, ce droit de retrait deviendrait caduc, la Société conserverait son statut de sicafi publique et serait en ce cas obligée de demander son agrément en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (*alternative investment funds manager*, ci-après, « **AIFM »).**

¹ Au jour de la publication du présent Document d'Information, le nombre total d'actions émises par la Société est de 22.062.701.

Le présent Document d'information a été approuvé par la FSMA le 26 août 2014. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité du changement de statut envisagé ou de la situation de la Société.

I. RAISONS DU CHANGEMENT DE STATUT ENVISAGÉ

La loi SIR offre la possibilité à certaines entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique.

Elle permet également, à certaines conditions et dans une fenêtre de temps déterminée, aux sicafi de changer de statut pour adopter celui de « société immobilière réglementée » (« **SIR** »).

La Société entend proposer à ses actionnaires de faire usage de cette faculté, aux conditions précisées dans le présent Document.

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « **loi AIFMD** »)², la Société doit en effet faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de SIR (exclusif de celui d'AIFM).

Le Conseil d'administration estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

Le statut de SIR se caractérise en effet par l'exercice d'une activité de mise à la disposition d'immeubles (qui correspond à ce que fait la Société), par une protection des actionnaires similaire à celle qu'offre la réglementation sicafi et par la « transparence fiscale » (ces points sont développés ci-après, II).

Le choix « par défaut » est le statut de sicafi/AIFM, en ce sens que, si la Société n'opte pas pour le statut de SIR, elle sera, à partir du 16 novembre 2014, considérée comme un AIFM et devra demander son agrément en cette qualité (art. 509 de la loi AIFMD).

En soi, le statut d'AIFM n'affecterait pas le niveau de protection des actionnaires ou le régime fiscal de la Société, mais il entraînerait l'application d'une série de règles supplémentaires, telles que :

- l'obligation de désigner un dépositaire (en principe, un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement, chargé notamment de veiller au suivi des flux de liquidités, d'assurer la conservation des instruments financiers et de vérifier la propriété des actifs immobiliers) ;
- l'obligation de mettre en place des mécanismes de gestion des liquidités ;
- l'obligation d'effectuer régulièrement des simulations de crise en ce qui concerne la gestion des risques et en matière de liquidités.

L'application de ces règles alourdirait sensiblement les coûts de la Société.

La qualification de AIFM entraînerait par ailleurs l'application d'autres réglementations, notamment en matière d'instruments dérivés (EMIR), impliquant potentiellement un accroissement de l'endettement

² Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* », de sorte que cette directive est dite la « **directive AIFMD** » et que cette loi sera désignée ci-après la « **loi AIFMD** »).

pour couvrir les collatéraux liés aux instruments dérivés, et en matière de financement (Bâle III), une augmentation des marges imposées par les établissements de crédit sur les lignes de crédit, ce qui mènerait à une augmentation significative des charges financières dans le chef de la Société, sans que cela se justifie au regard du modèle opérationnel qu'elle compte adopter.

L'adoption du statut de SIR exclut l'application de ces réglementations, le statut de « SIR » excluant celui de « AIFM ».

Comme indiqué dans l'Exposé des motifs de La loi SIR³, dans les pays européens voisins, « les autorités de contrôle compétentes des États voisins devront analyser au cas par cas si une société qui se présente comme une REIT est ou non un AIF » (p. 7). « Dès lors, dans un souci de maintien de la position concurrentielle des sociétés immobilières cotées, (...) il a paru nécessaire de créer pour ces entreprises un nouveau statut juridique, à l'instar de ce qui est prévu dans les législations d'autres États européens voisins, celui de la 'société immobilière réglementée' » (p. 11). « Cette orientation nouvelle sera davantage en ligne avec celle suivie dans les États voisins à l'occasion de la mise en place de diverses législations intervenues depuis le début des années 2000 et favorisera la compréhension du statut des entreprises concernées par les investisseurs internationaux. L'instauration de ce statut juridique adapté permettra donc à ces entreprises de conserver leur position concurrentielle ('level playing field') vis-à-vis de structures opérationnellement comparables de droit étranger » (p. 12).

II. CONSEQUENCES DU CHANGEMENT DE STATUT EN SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

En cas de changement de statut, la Société sera désormais soumise à la Loi SIR et à son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l'« **AR SIR** »).

En substance, comme développé ci-après, la Société pourra continuer à exercer les mêmes activités et détenir les mêmes actifs immobiliers que dans la situation actuelle (*infra*, 1) ; elle sera soumise aux mêmes contraintes en matière d'obligation de distribution, de ratio d'endettement et de diversification des actifs immobiliers (*infra*, 2) ; elle se verra appliquer les mêmes règles en matière de structure de gestion et organisation (*infra*, 3), de protection des actionnaires (contrôle de la FSMA⁴, désignation obligatoire d'un ou plusieurs experts immobiliers indépendants et commissaires agréés par la FSMA) (*infra*, 4) et de détention de filiales (*infra*, 5) ; elle restera soumise à un régime de « transparence fiscale » (*infra*, 7). Les principaux changements concernent le remplacement du concept d'intérêt exclusif des actionnaires par le concept d'intérêt social, une plus grande souplesse de l'organe de gestion en ce qui concerne l'orientation de la stratégie de la Société et l'interdiction pour la Société de déléguer des fonctions de gestion (*infra*, 6).

I. Activités

La SIR doit exercer de manière exclusive une activité consistant à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et l'AR SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs (par exemple par voie de location). La SIR peut,

³ Projet de loi relatif aux sociétés immobilières réglementées, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. 2013-2014, Exposé des motifs, n° 3497/001.

⁴ Autorité des Services et Marchés Financiers

dans ce cadre, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles (Loi SIR, art. 4, § 1).

La SIR doit exercer ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, avoir des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs et disposer d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel. En d'autres termes, la SIR doit être une société opérationnelle auto-gérée.

Elle peut détenir les biens immobiliers suivants :

Biens immobiliers ordinaires :

- i) les immeubles et les droits réels sur des immeubles (droit d'emphytéose, droit d'usufruit, ...), à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement ;
- iii) les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques (« **SIRP** ») ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles (« **SIRI** »), à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;
- v) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

Autres biens immobiliers :

- vi) les actions de sicafi publiques;
- vii) les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi AIFMD;
- viii) les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi AIFMD, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- ix) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « REITs »);
- x) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

La Société ne peut pas placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier (règle identique à celle applicable aux sicafi) et ne peut détenir les « autres biens immobiliers » (mentionnés aux points vi) à x)) et les droits d'option sur de tels actifs que pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de son actif consolidé.

La Société pourra dans ce nouveau cadre continuer à exercer les activités qu'elle exerce actuellement et les développer, de la manière dont elle les exerce actuellement et ne devra aliéner aucun des biens immobiliers qu'elle détient actuellement.

En effet, la Société est spécialisée dans la mise à disposition d'immeubles de bureaux en Belgique, à Bruxelles et dans les autres villes belges et au Grand-duché de Luxembourg. Son métier d'opérateur immobilier la situe à tous les étages de la chaîne de valeur du secteur immobilier : investissement, exploitation de ses réserves foncières, construction, aménagement, rénovation, développement, recherche de locataires, gestion, *property management* et désinvestissement.

Befimmo ne détient par ailleurs actuellement pas de biens immobiliers visés aux points vi) à x) ci-dessus.

2. Obligations

Pour avoir accès au statut de société immobilière réglementée publique et au régime fiscal de « transparence » prévu pour cette société, la Société est soumise aux obligations suivantes :

- Obligation de distribution (le « pay-out ratio ») : la SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre 1) 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution et 2) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement ;
- Limitation du taux d'endettement : le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la SIRP ne peuvent dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés ; au cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la SIRP doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés ;
- Diversification des actifs immobiliers : les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un « seul ensemble immobilier » (sous réserve d'exceptions accordées par la FSMA et pour autant que le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales ne dépasse pas 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés).

Ces obligations sont en substance identiques à celles applicables aux sicafi.

Le taux d'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2014 est de 46,92 %. Elle ne bénéficie d'aucune dérogation en matière de diversification des actifs immobiliers.

3. Structure

Le changement n'entraînera aucune modification de la structure :

- Gestion des risques : la Société devra disposer, en qualité de SIRP, d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée ; elle ne pourra souscrire des instruments de couverture que si les statuts l'autorisent, dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers (à l'exclusion de toute opération de nature spéculative), qui devra faire l'objet d'une publication dans les rapports financiers annuels et semestriels ;

- Structure de gestion et organisation : la Société devra disposer, en qualité de SIRP, d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément au régime SIR, d'un système de contrôle interne adéquat, d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate, d'une fonction de compliance indépendante adéquate, et d'une politique d'intégrité adéquate ; les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont identiques à celles applicables aux sicafi.

Le changement de statut n'entraînera aucune modification de la structure de la Société. La Société restera partie aux contrats qu'elle a conclus et, sous réserve des contrats qui comportent des clauses spécifiques qui visent la perte du statut de sicafi et/ou certaines de ses conséquences, les cocontractants de la Société ne pourront en principe pas tirer prétexte du changement de statut pour mettre fin aux contrats conclus avec la Société.

Concernant les contrats qui comportent une telle clause (contrats de crédit et placement privé américain), la Société a pris contact avec ses cocontractants qui ont confirmé que le changement de statut envisagé n'aurait pas d'impact sur les contrats en cours.

4. Protection des actionnaires

La SIR doit agir dans son intérêt social, et non l'intérêt exclusif des actionnaires, concept spécifique aux fonds. L'intérêt des actionnaires étant une composante importante de l'intérêt social, en pratique, la Société sera, comme toute société cotée, amenée à défendre l'intérêt de toutes les parties prenantes, en ce compris ses actionnaires.

La Société restera soumise en qualité de SIRP au contrôle de la FSMA.

Elle devra désigner un ou plusieurs experts indépendants et un ou plusieurs commissaires agréés par la FSMA.

La mission des commissaires et des experts indépendants sera identique à leur mission actuelle.

Les règles en matière de politique d'intégrité et de conflits d'intérêts sont identiques aux règles applicables aux sicafi.

La Société devra désigner des responsables des fonctions de contrôle indépendantes (*compliance officer*, gestionnaire des risques et auditeur interne) et désormais leur nomination sera soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

De même, la loi SIR prévoit un droit d'allocation irréductible en faveur de ses actionnaires en cas de suppression ou limitation du droit de préférence « ordinaire » dans le cadre d'une augmentation du capital de la Société en espèces, ces règles étant identiques aux règles applicables aux sicafi.

5. Conséquences sur les filiales de la Société

Les règles relatives à la participation de la Société dans d'autres sociétés et les limites à la détention d'actions ou de parts dans d'autres sociétés sont similaires à celles qui étaient applicables aux sicafi (avant la transposition de la directive AIFMD), sous les réserves suivantes :

- REITs de droit étranger : les SIR peuvent détenir, à certaines conditions, des actions émises par des REITs de droit étranger (voir point I ci-avant).

La Société ne détient pas de parts ou d'actions de REITs de droit étranger.

- Sociétés immobilières réglementées institutionnelles : la société immobilière réglementée publique peut contrôler une ou plusieurs sociétés immobilières réglementées institutionnelles (et non des sicafi institutionnelles), dont le régime est proche de celui applicable aux sicafi institutionnelles.

Pour rappel, la Société est l'actionnaire unique de la société anonyme Fedimmo, sicafi institutionnelle de droit belge, ayant son siège social à chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 886.003.839.

Conformément à l'article 78, § 1^{er}, de la Loi SIR, l'agrément de la Société en qualité de société immobilière réglementée publique entraînera de plein droit et simultanément l'agrément de Fedimmo en qualité de société immobilière réglementée institutionnelle.

- Filiales de services : comme la sicafi, la SIRP et ses filiales peuvent détenir des participations dans des sociétés (détenu à 100%) dotées de la personnalité juridique et à responsabilité limitée ayant un objet accessoire au leur, exercé pour compte propre ou pour le compte de la SIRP ou ses filiales, telle que la gestion ou le financement des biens immobiliers de la SIRP et de ses filiales.

La Société a une filiale de services : la société anonyme Befimmo Property Services ayant son siège social à chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 444.052.241 (ci-après, « BPS »). Befimmo ainsi que sa filiale Fedimmo délèguent à BPS le property management (gestion administrative, comptable et technique) de leurs immeubles.

6. Inapplication des règles relatives aux fonds

- En ce qui concerne la stratégie de la Société : à l'inverse de la sicafi, la SIR ne poursuit pas une politique de placement qui doit être décrite dans ses statuts mais établit une stratégie qu'elle communiquera dans ses rapports annuels et semestriels.

Le rapport financier annuel comportera des informations relatives à la stratégie que la Société a appliquée pendant l'exercice et entend appliquer pour les exercices suivants ; le Conseil d'administration de la Société pourra modifier cette stratégie en fonction des circonstances et des opportunités.

L'abrogation de l'article 5 des statuts de la Société, relatif à la politique de placement, est compris dans les modifications de statuts envisagées.

- En ce qui concerne la gestion de la Société : la SIR doit agir dans son intérêt social, et non l'intérêt exclusif des actionnaires, concept spécifique aux fonds. L'intérêt des actionnaires étant une composante importante de l'intérêt social, en pratique, la Société sera, comme toute société cotée, amenée à défendre l'intérêt de toutes les parties prenantes, en ce compris ses actionnaires.

- En ce qui concerne les facultés de délégation : compte tenu du caractère opérationnel des SIR, la Loi SIR limite les facultés de délégation ; notamment, une SIR peut uniquement déléguer la gestion de son portefeuille à une société liée spécialisée dans la gestion immobilière.

A cet égard, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, la Société exerce toutes ses activités en propre.

La Société délègue à BPS le property management (gestion administrative, comptable et technique) de son portefeuille immobilier (y compris les immeubles détenus par Fedimmo SA), ce qu'elle peut faire puisque BPS est une société immobilière contrôlée à 100 % par Befimmo.

Axento SA (filiale contrôlée à 100% par Befimmo) confie la gestion technique et administrative de son immeuble « Axento » situé à Luxembourg. La convention en question organise un processus de reporting auprès d'Axento et soumet à son accord les décisions à prendre (à l'exception dans certains cas, de contrats mineurs et de situations urgentes) de sorte qu'Axento conserve le pouvoir de décision ainsi que la responsabilité de la supervision des activités de maintenance de cet immeuble.

Cette convention s'analyse donc en une convention de sous-traitance de tâches matérielles, et non en une délégation du property management, et ne porte pas atteinte à l'exercice de ses activités de gestion en propre par Befimmo.

En outre, de manière temporaire, Befimmo délègue le property management de l'immeuble Blue Tower situé dans le quartier Louise (cette situation étant justifiée par l'acquisition récente de l'immeuble Blue Tower par Befimmo). Cette convention expirera fin 2014 et BPS reprendra le property management de cet immeuble.

7. Conséquences en matière fiscale

Le législateur a voulu que le changement de statut de sicafi en SIR soit sans conséquence fiscale pour la Société et que le régime fiscal de la SIR soit identique à celui de la sicafi.

Changement de statut

Le Code des impôts sur les revenus (CIR) prévoit que le passage du statut de sicafi à celui de SIR se réalise en neutralité fiscale.

Régime fiscal de la SIR

Le régime fiscal de la SIR à l'impôt des sociétés est identique à celui de la sicafi : la base imposable est limitée aux dépenses non déductibles au titre de frais professionnels, aux avantages anormaux ou bénévoles reçus et à la cotisation spéciale dite « sur commissions secrètes » sur les dépenses qui n'ont pas été dûment justifiées. A l'instar de la sicafi, la SIR ne peut bénéficier de la déduction pour capital à risque ni des taux réduits de l'impôt des sociétés.

Tout comme c'est le cas pour les sicafi, lorsqu'une SIR prend part à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne bénéficie pas du régime d'immunité fiscale mais donne lieu à l'application de l'*exit tax* au taux de 16,995 %. Les apports de branche d'activité ou d'universalité à une SIR ne bénéficient pas, comme c'est le cas pour les sicafi, du régime d'immunité.

La SIR est comme la sicafi soumise à la taxe dite « d'abonnement » des articles 161 à 162 du Code des droits de succession.

Régime fiscal des actionnaires de la SIR

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences de la propriété et de la cession d'actions de SIR en droit fiscal belge. Ce résumé se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique telles qu'en vigueur à la date de la rédaction du présent Document d'information et est donné sous réserve de modifications en droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif. Le présent résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autres pays que la Belgique et ne prend pas en compte les circonstances particulières propres à chaque actionnaire. Les actionnaires sont invités à consulter leurs propres conseillers.

○ Personnes physiques résidentes belges

Les dividendes versés par une SIR à une personne physique résidente belge donnent lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 %. Comme pour les sicafi, ce taux est réduit à 15 % lorsque la SIR qualifie de « résidentielle », à savoir lorsqu'au moins 80 % des biens immobiliers de la SIR sont investis directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Le précompte retenu par la SIR a pour l'actionnaire personne physique belge un caractère libératoire.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques belges qui n'ont pas affecté les actions de la SIR à l'exercice d'une activité professionnelle ne sont pas imposables si elles s'inscrivent dans la gestion normale du patrimoine privé. Les moins-values ne sont pas déductibles.

○ Sociétés résidentes belges

Les dividendes versés par une SIR à une société résidente belge donnent lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 % ou de 15 % (SIR résidentielle).

Ces dividendes ne donnent en règle pas droit, comme c'est le cas pour les dividendes de sicafi, à la déduction au titre de revenus définitivement taxés chez l'actionnaire société belge.

Les plus-values sur actions de SIR ne sont pas exonérées de l'impôt des sociétés, à l'instar des plus-values sur actions de sicafi.

Le précompte mobilier retenu sur les dividendes distribués par les SIR est en règle imputable sur l'impôt des sociétés et l'excédent éventuel est restituable pour autant que la société actionnaire ait eu la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou mise en paiement n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur ces actions.

○ Actionnaires non-résidents

Les dividendes versés par une SIR à un actionnaire non-résident donnent en règle lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 % ou de 15 % (SIR résidentielle).

Les dividendes versés par une SIR à un actionnaire non-résident ne bénéficient pas des exonérations de précompte de droit interne. Le législateur a par ailleurs annoncé dans les travaux préparatoires de la loi SIR son intention de supprimer l'exonération de précompte de droit interne actuellement applicable aux dividendes versés par des sicafi à des épargnants non-résidents de l'article 106, § 7, de l'arrêté d'exécution du CIR.

Le régime de précompte belge applicable aux fonds de pension établis dans des pays membres de l'Union européenne paraît discriminatoire, étant donné qu'il les soumet à une imposition plus lourde que les fonds de pension belges. Le secteur étudie les mesures à prendre pour tenter de faire corriger cette situation.

Certains non-résidents qui sont établis dans des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, bénéficier d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier.

Taxe sur les opérations de bourse

Comme c'est le cas pour les sicafi, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel » d'actions existantes de la SIR (marché secondaire) font en règle l'objet de la taxe sur les opérations de bourse, actuellement au taux de 0,09 % avec un maximum de 650 EUR par transaction et par partie.

III. MODALITÉS DU CHANGEMENT DE STATUT

La Loi SIR subordonne le changement de statut des sicafi publiques aux conditions suivantes :

- la sicafi publique doit introduire la demande d'agrément en qualité de SIRP dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la Loi SIR (16 juillet 2014), soit au plus tard le 16 novembre 2014 ;
- la sicafi publique doit modifier ses statuts et en particulier son objet social dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA;
- la sicafi publique doit organiser un droit de retrait au profit de ses actionnaires qui votent contre le changement de statut.

La loi SIR permet également à la sicafi publique de subordonner ce changement de statut à la condition que le nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital qu'elle fixe (cf. ci-après).

I. Demande d'agrément

La Société a introduit une demande d'agrément en qualité de SIRP auprès de la FSMA.

La Société a été agréée en qualité de SIR le 26 août 2014.

2. Modification des statuts

La Société a convoqué une assemblée générale extraordinaire pour le 2 octobre 2014 avec, à l'ordre du jour, principalement, le changement de statut envisagé ainsi que, pour les raisons indiquées ci-dessous, la modification de l'autorisation donnée à la Société d'acheter ses propres actions.

Au cas où le quorum requis ne serait pas atteint lors de cette assemblée, une seconde assemblée générale extraordinaire sera convoquée le 21 octobre 2014, qui statuera valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de titres présents ou représentés.

Ce changement de statut suppose notamment les modifications des statuts suivantes (qui, formant un tout, feront l'objet d'une seule proposition) :

- modification des dispositions des statuts qui comportent une référence à la notion d'organisme de placement collectif ou de sicafi ou un renvoi à la législation qui leur est applicable ;
- modification de la disposition des statuts relative à l'objet social pour la mettre en conformité avec la définition de « SIR » donnée dans la Loi SIR et l'article 4 de la Loi SIR, qui prévoit que la SIRP exerce de manière exclusive une activité consistant à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et l'AR SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; dans le cadre de cette mise à disposition d'immeubles, la SIRP peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles ;
- modification de la disposition des statuts relative à la dénomination pour, conformément à l'article 11, § 4, de la Loi SIR, prévoir que la dénomination sociale de la Société et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots ;
- suppression de la disposition des statuts relative à la politique de placement des biens immobiliers ;
- adaptation des dispositions des statuts à la Loi SIR et l'AR SIR.

L'intégralité des modifications proposées est indiquée dans l'ordre du jour de la convocation à l'assemblée générale et est disponible sur le site web de la Société sous la forme d'un document montrant la modification aux statuts actuels en « track changes ». La convocation à l'assemblée générale est publiée parallèlement au présent Document.

La modification de l'objet social suppose l'approbation par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix exprimées.

Si cette majorité n'est pas atteinte, le changement de statut envisagé ne pourra pas se réaliser.

3. Fenêtre de temps

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le changement de statut n'est possible que dans une fenêtre de temps déterminée, fixée par la Loi SIR et la Loi AIFMD.

Ayant introduit une demande d'agrément dans le délai légal, la Société doit modifier ses statuts dans les trois mois de la décision d'agrément par la FSMA, soit pour le 26 novembre 2014. En outre, la sécurité juridique invite à ce que le statut de SIR soit sécurisé avant le 16 novembre 2014, qui correspond à la date à laquelle, en vertu de la loi AIFMD, les sicafi qui n'ont pas demandé leur agrément ou ne peuvent pas modifier leurs statuts doivent introduire leur demande d'agrément en qualité de AIFM.

En pratique, la Société considère donc qu'il est essentiel que son statut soit modifié à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire qui est convoquée ou, en cas de carence à cette assemblée, à l'issue de la seconde assemblée générale qui sera convoquée.

IV. DROIT DE RETRAIT DES ACTIONNAIRES

1. Principe

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale de la sicafi publique approuve la modification des statuts proposée, tout actionnaire ayant voté contre cette proposition pourra, dans les strictes limites fixées par l'article 77 de la Loi SIR, exercer un droit de retrait, au prix le plus élevé entre (a) le cours de clôture du 1^{er} septembre 2014⁵ et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuve la modification des statuts. La Société communiquera cette moyenne, ainsi que le prix auquel s'exerce le droit de retrait, avant l'ouverture des marchés le jour de l'assemblée générale.

2. Conditions

Au cours de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts proposée, immédiatement après cette approbation, les actionnaires qui auront voté contre cette proposition indiqueront s'ils exercent - ou non - leur droit de retrait, et ceci dans les limites suivantes :

- les actions pour lesquelles le droit de retrait pourra être exercé représenteront au maximum 100.000 EUR par actionnaire, compte tenu du prix auquel s'exerce le droit de retrait ;
- seules les actions avec lesquelles l'actionnaire aura voté contre la modification des statuts pourront faire l'objet du droit de retrait;
- seules les actions dont l'actionnaire sera resté propriétaire de façon ininterrompue depuis le 30^e jour précédant l'assemblée générale, le cas échéant, de carence, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale approuvant la modification des statuts, pourront faire l'objet du droit de retrait.

La condition de propriété ininterrompue sera établie comme suit :

⁵ Il s'agit du cours de clôture de la veille de la publication de la convocation de l'assemblée générale extraordinaire du 2 octobre 2014.

- (i) pour les actions nominatives, par le registre des actions nominatives de la Société ;
- (ii) pour les actions dématérialisées, l'actionnaire qui entendra exercer son droit de retrait devra communiquer à la Société avant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence), dans le délai indiqué à l'article 536, § 2, alinéa 3 du Code des sociétés, soit au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, une attestation établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant le nombre d'actions pour lesquelles il est propriétaire de façon ininterrompue depuis le 30^e jour précédant l'assemblée générale, le cas échéant, de carence et constatant l'indisponibilité de ces actions jusqu'à minuit du troisième jour ouvrable après l'assemblée générale approuvant la modification des statuts proposée ou jusqu'à l'issue de l'assemblée générale rejetant la modification des statuts proposée. En cas de décès ou de fusion ou scission, la propriété sera considérée comme poursuivie dans le chef des ayants droits. L'indisponibilité jusqu'à minuit du troisième jour ouvrable après l'assemblée générale approuvant la modification des statuts proposée des actions dématérialisées pour lesquelles l'actionnaire s'est réservé la possibilité d'exercer le droit de retrait, en produisant l'attestation de blocage (même si l'actionnaire *in fine* n'exerce pas son droit de retrait), est liée aux pratiques de marchés financières en matière de « clearing and settlement » de titres.

En ce qui concerne l'attestation à communiquer pour les actions dématérialisées, la Société est convenue des dispositions nécessaires avec ING Belgique (l'agent payeur centralisateur), de sorte que l'actionnaire est prié de prendre contact avec l'institution qui conserve ses actions pour la délivrance de cette attestation.

3. Modalités d'exercice

Les actionnaires qui entendent exercer leur droit de retrait seront invités à compléter le formulaire qui est disponible sur le site internet de la Société et à le remettre à la Société au cours de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera la modification des statuts.

L'identité des actionnaires qui auront exercé leur droit de retrait, ainsi que le nombre des actions pour lesquelles ils auront exercé leur droit de retrait, feront l'objet d'un relevé par le Notaire instrumentant.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que la Loi SIR prévoit l'exercice du droit de retrait lors de l'assemblée générale immédiatement après l'approbation des statuts (art. 77, § 4), de sorte que **les actionnaires ne pourront exercer le droit de retrait ni avant ni après l'assemblée générale qui approuvera la modification des statuts mais uniquement au cours de celle-ci.**

Ils ne pourront donc pas exercer le droit de retrait par correspondance avant l'assemblée générale.

Dès lors, **pour exercer leur droit de retrait, les actionnaires doivent, soit être présents à l'assemblée générale** qui approuvera la modification des statuts, **soit être représentés**, et dans ce dernier cas avoir donné procuration expresse pour voter contre la modification des statuts et, à concurrence, au maximum, du nombre d'actions pour lesquelles ils auront voté contre, exercer le droit de retrait (dans la limite de 100.000 EUR par actionnaire précitée). **La Société et ses représentants ne peuvent pas accepter de procuration pour l'exercice du droit de retrait.**

Tout formulaire envoyé à la Société avant l'assemblée générale extraordinaire ou complété autrement que par l'actionnaire ou son mandataire au cours de l'assemblée générale extraordinaire sera considéré comme nul et non avenu.

Pour les actions faisant l'objet d'une indivision ou d'un démembrement du droit de propriété, les actionnaires devront désigner une seule et même personne pour exercer le droit de vote et le droit de retrait.

4. Acquisition d'actions propres

En principe, ce droit de retrait s'exercera contre la Société elle-même (qui acquerra donc ses propres actions) mais la Société se réserve le droit de se substituer un tiers, au plus tard dans le mois de l'assemblée générale qui approuvera la modification des statuts. Si elle fait usage de cette faculté, la Société publiera un communiqué de presse à cet égard.

A cet égard, il est rappelé que l'acquisition par la Société de ses propres actions est subordonnée aux conditions prévues par les articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la Loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, et ne peut s'exercer que dans les limites de l'autorisation donnée par l'assemblée générale le 22 juin 2011. L'attention des actionnaires est en particulier attirée sur la condition que les sommes affectées à cette acquisition, augmentées du montant prévu pour les actions acquises antérieurement par la Société et qu'elle aurait en portefeuille et les actions acquises par une personne en nom propre mais pour compte de la Société, doivent être susceptibles d'être distribuées conformément à l'article 617 du Code des sociétés. A cet égard, il est précisé que :

- le montant de 30 millions EUR que la Société peut et est disposée à distribuer, tel repris plus haut est significativement inférieur au montant maximum distribuable par la Société tel que communiqué dans son rapport financier annuel 2013 ;
- au 30 juin 2014, la Société disposait de 124 millions EUR de lignes de financement non utilisées ; elle travaille continuellement à la mise en place de nouveaux financements.
- le ratio d'endettement de la Société s'établissait à 46,92 % au 30 juin 2014 ; sur base des données au 30 juin 2014, l'achat par la Société, dans le cadre de l'exercice du droit de retrait, d'actions à ses actionnaires pour un montant de 30 millions EUR aurait conduit à une augmentation du ratio d'endettement de l'ordre de 1,3 %, c'est-à-dire toujours à un niveau inférieur au ratio d'endettement maximum prévu par la réglementation (65 %).

Un des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire est la modification de l'autorisation à la Société d'acheter ses propres actions pour, en vue uniquement de l'exercice du droit de retrait décrit dans le présent Document, fixer le prix d'achat au prix déterminé comme indiqué ci-avant. En effet, ce prix ne sera connu que la veille de l'assemblée générale qui se prononcera sur la modification des statuts et il se pourrait qu'il soit supérieur à la contre-valeur maximale fixée par l'assemblée générale du 22 juin 2011 pour l'acquisition d'actions propres.

5. Hypothèse dans laquelle le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé dépasse le pourcentage fixé par la Société

Dans l'hypothèse où

soit le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait sera valablement exercé dépasse le plus petit des pourcentages suivants :

- 2 % des actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts ;
- X% des actions émises par la Société, où X est calculé comme suit :

$$\frac{30.000.000 \text{ EUR} \times 100}{(\text{Prix auquel s'exerce le droit de retrait}) \times (\text{Nombre total d'actions émises par la Société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts})^6}$$

et où le Conseil d'administration de la Société ne renoncera pas à cette condition,

soit l'exercice du droit de retrait entraînerait, dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué), une violation des dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la Loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution,

- la Société conservera son statut de sicafi publique (et ses statuts ne seront pas modifiés) ;
- la Société sera tenue de demander son agrément comme AIFM, avec les conséquences décrites au point I;
- le droit de retrait sera caduc (les actionnaires conserveront leurs actions et n'auront pas droit au prix).

6. Hypothèse dans laquelle le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société

Dans l'hypothèse où le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait sera valablement exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société (ou le dépasse, mais où la Société renoncerait à cette condition), et où l'exercice du droit de retrait n'entraînera, dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué), aucune violation des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la Loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution :

- moyennant le paiement du prix, la Société changera de statut (et ses statuts seront modifiés), avec les conséquences décrites au point II ;
- les actionnaires qui auront exercé leur droit de retrait aux conditions et dans les limites précitées auront droit au paiement du prix de retrait, calculé en fonction du prix précité et du nombre d'actions pour lesquelles ils auront exercé le droit de retrait, avec un maximum de 100.000 EUR par actionnaire.

⁶ Au jour de la publication du présent Document d'Information, le nombre total d'actions émises par la Société est de 22.062.701.

7. Conséquences d'un vote négatif sur la modification des statuts proposée et de l'exercice du droit de retrait

L'exercice du droit de retrait par un actionnaire suppose d'une part un vote négatif de sa part sur la modification des statuts à l'ordre du jour de l'assemblée générale et d'autre part une décision individuelle de sa part d'exercer le droit de retrait.

L'attention des actionnaires est attirée sur les conséquences suivantes d'un tel vote négatif et d'une telle décision individuelle de sa part :

- risque que la proposition ne recueille pas la majorité de 80 % et soit dès lors rejetée, avec cette conséquence que la Société conserverait son statut de sicafi public et devrait demander son agrément comme AIFM, le droit de retrait devenant par ailleurs caduc ;
- risque que, même si la proposition recueille la majorité de 80 %, le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait serait valablement exercé dépasse le pourcentage fixé par la Société, avec cette conséquence que la condition suspensive à laquelle la proposition des statuts est subordonnée ne serait pas réalisée, que la Société conserverait son statut de sicafi public et devrait demander son agrément comme AIFM, le droit de retrait devenant par ailleurs caduc ;
- risque que, même si le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait serait valablement exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société, la Société ne puisse pas acheter ces actions (compte tenu des limites légales en matière d'achat d'actions propres) et ne trouve pas un tiers disposé à acheter ces actions, avec cette conséquence que la modification des statuts envisagée n'aurait pas lieu, la Société conserverait son statut de sicafi public et devrait demander son agrément comme AIFM, le droit de retrait devenant par ailleurs caduc.

Enfin, il est rappelé que lorsque la loi ou les statuts fixent un quorum spécial de majorité pour l'approbation des résolutions d'une assemblée générale, ce qui est le cas de cette assemblée, les abstentions sont comptabilisées comme des votes négatifs, ce qui rend plus difficile l'atteinte du quorum de majorité. En vertu de la loi les abstentions ne sont toutefois pas assimilées à un vote négatif pour l'exercice du droit de retrait.

8. Communiqués de presse

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale approuve la modification des statuts, la Société publiera, dès que possible après l'assemblée générale, un communiqué de presse dans lequel elle indiquera 1) le nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait a été valablement exercé ; 2) si la condition à laquelle la modification des statuts était subordonnée est réalisée (et dans la négative, si elle renonce (déjà) à cette condition ou se réserve le droit de le faire ultérieurement) ; 3) si elle reprend elle-même les actions pour lesquelles le droit de retrait a été valablement exercé ou si elle se réserve le droit de se faire substituer par un tiers à cet effet.

Si la Société s'est réservé le droit de renoncer ultérieurement à la condition à laquelle la modification des statuts était subordonnée et/ou de se faire substituer un tiers pour reprendre les actions, le Conseil d'administration de la Société se réunira au plus tard dans le mois de l'assemblée générale pour renoncer

(ou pas) à la condition de pourcentage, et/ou désigner un tiers pour acheter les actions ayant fait l'objet de l'exercice du droit de retrait.

Dans les sept jours de la date à laquelle elle aura, soit décidé d'acheter les actions elle-même, soit désigné un tiers à cette fin (déclaration de command), la Société publiera un communiqué de presse dans lequel elle indiquera : 1) si la condition à laquelle la modification des statuts était subordonnée est réalisée (ou si elle renonce à cette condition) ; 2) si elle reprend elle-même les actions pour lesquelles le droit de retrait a été valablement exercé ou si elle se substitue un tiers à cet effet, 3) dans cette dernière hypothèse, l'identité du tiers et 4) la date du paiement du prix (qui doit intervenir dans le mois de l'assemblée).

9. Paiement du prix et transfert de propriété

Dans l'hypothèse sub 6) (hypothèse dans laquelle le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société), la Société (ou le tiers qu'elle se substituerait) vérifiera que les actionnaires ont valablement exercé le droit de retrait relativement aux actions pour lesquelles ils ont déclaré exercer le droit de retrait.

La Société se réserve le droit d'indiquer, à l'assemblée générale, qu'elle achètera les actions soit pour elle-même, soit pour un tiers qu'elle désignera dans le mois (déclaration de command), ou qu'un tiers achètera ces actions.

En toute hypothèse, le transfert de propriété se réalisera à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle l'actionnaire aura valablement exercé son droit de retrait, à concurrence du nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait aura valablement été exercé (sous condition que le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait est valablement exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société (ou que la Société renonce à cette condition), et que l'exercice du droit de retrait n'entraîne, dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substituée), aucune violation des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la Loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

Dans le mois de l'assemblée, la Société ou le tiers qu'elle se substituerait paiera le prix, en espèces, sur le numéro de compte indiqué par l'actionnaire dans le formulaire qu'il aura remis à la Société.

L'actionnaire qui exerce le droit de retrait donne mandat à l'administrateur délégué de la Société, avec faculté de subdélégation, pour (i) en ce qui concerne les actions dématérialisées : donner les instructions nécessaires au teneur de comptes en vue du transfert des actions pour lesquelles le droit de retrait a été exercé et (ii) en ce qui concerne les actions nominatives : inscrire les mentions modificatives dans le registre des actions nominatives de la Société.

10. Conséquences en matière fiscale pour l'actionnaire

Le régime fiscal belge applicable dans le chef de l'actionnaire sortant peut se résumer comme suit :

- I. Rachat d'actions propres ou cession à un tiers lorsque l'actionnaire cédant est une personne physique résidente fiscale belge

En cas de rachat d'actions propres, l'article 186 CIR92 dispose que la différence entre le prix d'acquisition – ou à défaut la valeur de ces actions ou parts – et leur quote-part correspondant au capital

fiscal libéré (éventuellement réévalué), est considérée comme un dividende distribué dans le chef de la société distributrice. Corrélativement et par le biais d'une fiction légale, l'article 18, 2^oter CIR92 dispose que les sommes définies comme un dividende distribué par l'article 186 CIR92 précité, sont également à considérer comme un dividende reçu, dans le chef de l'actionnaire. En d'autres termes ce dividende entre dans la catégorie des revenus de biens mobiliers.

Toutefois, une exception à cette fiction légale précitée est prévue par l'article 21, 2^o CIR92, qui dispose que les revenus d'actions ou parts attribués à l'occasion d'une acquisition d'actions ou parts propres par une société d'investissement, qui bénéficie dans le pays de son domicile fiscal d'un régime exorbitant du droit commun, ne sont pas considérés comme étant des revenus de biens mobiliers. En d'autres termes, la fiction qui qualifie le boni d'acquisition comme étant un revenu mobilier – comprenant les dividendes – ne jouera point lorsqu'il s'agira d'un rachat d'actions propres effectué par une sicafi (qui bénéficie d'un régime exorbitant du droit commun).

Puisque la fiction juridique instaurée par l'article 18, 2^oter CIR92 ne s'applique pas, il convient dès lors de procéder à la qualification juridique du boni d'acquisition selon le droit commun. Il ressort de la jurisprudence de la Cour de Cassation^[1] que le rachat d'actions propres est à qualifier de contrat d'achat-vente, par conséquent, le régime fiscal de l'acquisition d'actions propres par la SICAFI sera identique à celui applicable à une cession à un tiers, et donnera donc lieu à une éventuelle plus-value sur actions ou parts dans le chef de l'actionnaire.

Si les actions de la sicafi ne font pas partie du patrimoine professionnel de l'actionnaire personne physique et si la plus-value sur actions ou parts relève de la gestion normale de son patrimoine privée, cette plus-value ne sera pas soumise à l'impôt des personnes physiques, et elle ne devra pas être déclarée.

2. Rachat d'actions propres ou cession à un tiers lorsque l'actionnaire cédant est une société résidente

Le raisonnement à suivre pour la qualification du rachat d'actions propres est similaire à celui qui s'applique lorsque le cédant est un actionnaire physique, partant, il s'agira également d'une plus-value sur actions ou parts. A l'impôt des sociétés, l'article 192 CIR92 exonère les plus-values sur actions ou parts sous certaines conditions.

La condition dite « de taxation » fait partie de ces conditions d'exemption. Celle-ci requiert que les revenus éventuellement générés par les actions ou parts doivent être susceptibles de bénéficier du régime des revenus définitivement taxés (« RDT »).

Cela suppose que la société émettrice des actions ou parts soit soumise à l'impôt des sociétés belge (ou un impôt analogue) sans bénéficier d'un régime exorbitant du droit commun.

Or, une sicafi bénéficie d'un régime exorbitant du droit commun en vertu de l'article 185bis CIR92. Par conséquent, une plus-value sur actions de sicafi ne pourra bénéficier de l'exonération prévue par l'article 192 CIR92 et sera donc pleinement imposable à l'impôt des sociétés dans le chef de la société actionnaire.

^[1] Cass. 29 janvier 1934, Pas., I, 158: « Que dans ce cas [un rachat d'actions par la société] l'actionnaire cède ses droits sociaux avec son action et cesse d'être actionnaire ; qu'il reçoit en échange de son titre, non une part des bénéfices, mais un prix de vente ; que, dans le chef de la société, l'opération consiste en un achat et que la somme payée est un prix d'achat. ».

3. Taxe sur les opérations de bourse

L'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) de sicafi font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, actuellement au taux de 0,09 % avec un maximum de 650 EUR par transaction et par partie.

Toute taxe sur les opérations de bourse ainsi que toute taxe ou imposition quelconque due en raison ou à l'occasion de l'exercice du droit de retrait sera à charge de l'actionnaire qui exerce le droit de retrait.

L'exercice du droit de retrait donnera lieu à la taxe sur les opérations de bourse en cas d'intervention d'un intermédiaire professionnel.

Sont exemptées de la taxe sur les opérations de bourse les opérations faites pour son propre compte (i) par un intermédiaire visé à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, (ii) par une entreprise d'assurance visée à l'article 2, § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, (iii) par une institution de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, (iv) par un organisme de placement collectif ou (v) par un non-résident.

11. Absence d'appel public à l'épargne

Conformément à l'article 77, § 8, de la Loi SIR, la publication du présent Document ne constitue pas une offre publique au sens 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.

Dès lors, aucun prospectus ne sera établi relativement à l'achat des actions de la Société consécutif à l'exercice du droit de retrait.

12. Offre publique d'acquisition

La publication des documents relatifs au droit de retrait ne constitue pas, par elle-même, une offre publique d'acquisition au sens de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

En revanche, l'article 5 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition s'applique. Aux termes de cette disposition, lorsqu'une personne détient directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même, par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour le compte de ces personnes, plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société qui a son siège statutaire en Belgique et dont une partie au moins des titres avec droit de vote sont admis à la négociation sur un marché réglementé, elle est tenue de lancer une offre publique d'acquisition sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par cette société.

V. CALENDRIER

1.	26 août 2014	Agrément conditionnel par la FSMA
2.	2 septembre 2014	Publication par la Société : <ul style="list-style-type: none"> - du communiqué de presse relatif au changement de statut - du Document d'information - de la convocation à la 1^{ère} AGE (et envoi des lettres missives aux actionnaires nominatifs)
3.	2 septembre 2014	Début de la période de propriété ininterrompue (condition d'exercice du droit de retrait)
4.	18 septembre 2014	Date d'enregistrement des actionnaires pour l'AGE du 2 octobre 2014
5.	26 septembre 2014	Date ultime de réception par la Société : <ul style="list-style-type: none"> - de la notification par les actionnaires de leur intention de participer à l'AGE du 2 octobre 2014 - le cas échéant, du formulaire de procuration dûment complété par les actionnaires ; - le cas échéant, pour les actionnaires qui entendent exercer le droit de retrait, de l'attestation de propriété ininterrompue (condition de l'exercice du droit de retrait)
6.	2 octobre 2014	Assemblée Générale Extraordinaire (potentiellement de carence)
7.	3 octobre 2014	Publication par la Société de la convocation à la 2 ^e AGE (si la 1 ^{ère} AGE du 2 octobre 2014 était de carence) (et envoi des lettres missives aux actionnaires nominatifs)
8.	7 octobre 2014	Date d'enregistrement des actionnaires pour la 2 ^e AGE (qui se tiendrait le 21 octobre 2014)
9.	15 octobre 2014	Date ultime de réception par la Société : <ul style="list-style-type: none"> - de la notification par les actionnaires de leur intention de participer à la 2^e AGE ; - le cas échéant, du formulaire de procuration dûment complété par les actionnaires ; - le cas échéant, pour les actionnaires qui entendent exercer le droit de retrait, de l'attestation de propriété ininterrompue (sauf s'ils l'ont communiquée auparavant à la Société)
10.	20 octobre 2014	Dernier cours de clôture : permet le calcul de la moyenne des cours de clôture des 30 derniers jours et la détermination du prix auquel s'exerce le droit de retrait

11.	21 octobre 2014	<p>Avant l'ouverture des marchés : publication par la Société concernant le prix auquel s'exerce le droit de retrait.</p> <p>AGE (devant Notaire) de modification des statuts</p> <p>→ soit l'AGE n'approuve pas cette modification : l'AGE est clôturée et le processus s'arrête ici</p> <p>→ soit l'AGE approuve cette modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vote sur la modification de l'autorisation donnée à la Société d'acheter ses propres actions - annonce par la Société du prix auquel s'exerce le retrait - exercice (ou non) du droit de retrait par les actionnaires qui ont voté contre la modification des statuts - remise du formulaire relatif à l'exercice du droit de retrait à la Société - constatation du nombre d'actions à concurrence desquelles le droit de retrait a été valablement exercé.
12.	21 octobre 2014	<p>Hypothèse où le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas le pourcentage fixé par la Société, <u>et</u> où l'exercice du droit de retrait n'entraîne, dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué), aucune violation des articles 620 et suivants du Code des sociétés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - moyennant le paiement du prix, la Société change de statut et acquiert le statut de société immobilière réglementée, et - les statuts sont modifiés (pour autant, bien entendu, que la Société ait au préalable obtenu son agrément par la FSMA et qu'il soit satisfait à l'article 77 de la Loi SIR)
13.	21 octobre 2014	<p>Hypothèse où le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait a été exercé dépasse le pourcentage fixé par la Société :</p> <p>Conseil d'administration de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décision de renoncer (ou pas) à la condition de pourcentage ; - vérification du respect des conditions relatives à l'achat d'actions propres ; - le cas échéant, désignation d'un tiers pour acheter les actions ayant fait l'objet de l'exercice du droit de retrait ou élection de command. <p>Hypothèse 1° : <u>soit</u> le Conseil d'administration de la Société ne renonce pas à cette condition, <u>soit</u> l'exercice du droit de retrait entraînerait, dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué), une violation des dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Société conserve son statut de sicafi - ses statuts ne sont pas modifiés - le droit de retrait est caduc <p>Hypothèse 2° : le Conseil d'administration de la Société renonce à cette condition <u>et</u> l'exercice du droit de retrait n'entraîne pas dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué), une violation des</p>

		dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés: <ul style="list-style-type: none"> - moyennant le paiement du prix, la Société change de statut et acquiert le statut de société immobilière réglementée, et - les statuts sont modifiés (pour autant, bien entendu, que la Société ait au préalable obtenu son agrément par la FSMA et qu'il soit satisfait à l'article 77 de la Loi SIR)
14.	Dès que possible après l'AGE	Publication par la Société d'un communiqué de presse (résultats de l'AGE)
15.	Au plus tard dans le mois de l'AGE	Paiement par la Société (ou par le tiers qu'elle s'est substitué) du prix relativement aux actions pour lesquelles le droit de retrait a été valablement exercé

VI. CONTACT

L'ensemble des documents relatifs à cette proposition de changement de statut, ainsi qu'aux modalités de participation à cette assemblée générale extraordinaire sont disponibles sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/oga-ega/all>) ou sur simple demande au siège social (contact@befimmo.be) :

- Convocation, comprenant l'Ordre du jour et les formalités pratiques de participation à l'Assemblée générale extraordinaire;
- Document d'information ;
- Rapports spéciaux du Conseil d'administration et du Commissaire ;
- Projet de nouveaux statuts ;
- Procuration ;
- Formulaire de vote par correspondance ;
- Formulaire de retrait.

Pour toute information concernant le changement de statut envisagé, les actionnaires peuvent contacter la Société (contact@befimmo.be). Pour les questions sur la participation à l'Assemblée générale extraordinaire, les actionnaires détenant des actions dématérialisées peuvent s'adresser à l'institution financière qui conserve leurs actions ou à ING Belgique 1000 Bruxelles, avenue Marnix, 24, et en ses sièges, agences et bureaux (intervenant en tant qu'agent payeur centralisateur pour la Société).

Ce document ne constitue pas une recommandation relative à une offre quelconque. Ce document et les autres informations qui sont mises à disposition dans le cadre du droit de retrait ne constituent pas une offre d'achat ou une sollicitation à vendre des actions de la Société. La distribution de ce document et les autres informations qui sont mises à disposition dans le cadre du droit de retrait peut être soumise à des restrictions légales et toutes les personnes qui ont accès à ce document et ces autres informations devraient s'informer de telles restrictions éventuelles et les respecter.