

Befimmo SA

**Augmentation de capital au
20 novembre 2014 par apport en nature**

Rapport du commissaire

Table des matières

	Page
1. Introduction	3
2. Identification de l'opération projetée	4
3. Description de l'apport en nature 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 et des primes d'émission de Befimmo SA (« la Société ») par apport en nature en date du 20 novembre 2014. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires de Befimmo 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.

(...)"

Le conseil d'administration de Befimmo SA envisage de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, comme l'y autorise l'article 7 des statuts de la Société. L'autorisation d'augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, et notamment par l'apport du droit au dividende (conformément à l'article 10.2 des statuts de la Société), à concurrence de maximum 253.194.780,59 EUR, a été donnée au conseil d'administration de la Société, par une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 22 juin 2011, pour une durée de cinq ans à dater du 5 juillet 2011. Le solde non utilisé du capital autorisé s'élève ce jour à 193.531.933,05 EUR. Conformément à l'article 42 des statuts de la Société, le conseil d'administration de la Société envisage la distribution d'un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel.

L'opération en cours qui devrait intervenir avant l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel, à savoir l'apport par Axa Belgium du droit réel d'emphytéose sur un immeuble situé à Bruxelles, aura un impact maximal de 2.714.690,86 EUR sur le montant disponible du capital autorisé. Ainsi, le solde non utilisé du capital autorisé sera suffisant pour réaliser l'opération de distribution d'un dividende optionnel. L'impact de l'apport AXA (notamment sur l'utilisation du capital autorisé, le montant du capital et le nombre d'actions émises) fera l'objet d'une publication au moment de sa réalisation.

Le but de notre rapport est donc d'informer le conseil d'administration de la société sur l'application des méthodes utilisées par le conseil d'administration lors de la détermination de la valeur de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces méthodes sont raisonnables et non-arbitraires. 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, société immobilière réglementée publique de droit belge "Befimmo SA" 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 21 octobre 2014 suivant procès-verbal dressé par Maître Damien Hissette, notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 13 novembre 2014, sous le numéro 14206110.

Le capital souscrit de la société s'élève à 320.537.602,80 EUR, représenté par 22.062.701 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 immobilière réglementée publique de droit belge (SIR), tel que régi par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature des créances d'acompte sur dividende net décidé le 12 novembre 2014, en échange de nouvelles actions ordinaires. Le projet de rapport spécial du conseil d'administration concernant cet apport en nature décrit l'opération comme suit:

«Le Conseil d'administration a décidé le 12 novembre 2014 – conformément à l'article 618 du Code des sociétés - de distribuer pendant l'exercice 2014, qui se clôturera le 31 décembre 2014, un acompte sur dividende brut de 2,59 € par action non-détenue par le groupe¹, correspondant à un dividende net de 1,9425 € (sur base d'un précompte mobilier de 25%). Ce montant a été calculé en tenant compte de l'impact maximum de l'émission par la Société, avant l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel, d'actions nouvelles en contrepartie de l'apport par Axa Belgium du droit réel d'emphytéose sur un immeuble situé à Bruxelles.»

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut. L'acompte sur dividende sera payé sur présentation du coupon n° 27.

Le Conseil d'administration souhaite laisser le choix suivant aux actionnaires :

- percevoir en espèces le dividende attaché à leurs actions;
- apporter leur créance de dividende au capital de la Société, en échange de nouvelles actions;
- une combinaison de ces deux possibilités.

Les actionnaires devront effectuer leur choix pendant la période dite d'option qui débutera le 1er décembre 2014 et prendra fin le 12 décembre 2014 (16h00 CET). A défaut d'avoir exprimé leur choix pendant cette période, les actionnaires recevront le paiement de leur acompte sur dividende en espèces.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons requis pour souscrire à au moins une action, recevront leur acompte sur dividende en espèces. Il ne sera pas possible d'acquérir des coupons n° 27 supplémentaires car ce coupon n'aura pas de ligne de cotation en bourse et l'action Befimmo SA cotera « coupon détaché » dès le 27 novembre 2014.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 27 leur permettant de souscrire à un nombre rond de nouvelles actions, ne pourront pas compléter l'apport de leur créance de dividende par un apport en espèces. Pour le solde de coupons n° 27, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.»

L'acte notarié sera établi par Maître Damien Hissette, notaire à Bruxelles.

¹ Le Conseil d'administration a décidé de supprimer le droit au dividende relevant aux actions détenues par le groupe. Le bénéfice distribuable qui aurait dû leur être attribué est réparti entre les autres actionnaires et est inclus dans le montant de 2,59 € brut par action non-détenue par le groupe.

3. Description de l'apport en nature et du mode d'évaluation adopté

Dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration envisage une augmentation de capital par apport en nature des créances d'acompte sur dividende net à l'égard de la Société par les actionnaires (qui souhaitent apporter leurs droits de dividende complètement ou partiellement en échange pour de nouvelles actions).

Le prix d'émission d'une nouvelle action est fixé en partant de la moyenne des cours de bourse de clôture de l'action pendant la période de référence (du 10 novembre 2014 au 19 novembre 2014) sur le marché Euronext Brussels (c.à.d 62,08 EUR), diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 EUR par action non-détenue par le groupe.

Le résultat de cette formule (59,49 EUR) est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 1,9425 EUR et le résultat de cet arrondi constituera la base du rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle) et conduit à la détermination de la décote, qui s'élève à 2,04%. Le prix d'émission s'élève à 58,2750 EUR.

Compte tenu du prix d'émission susmentionné, chaque nouvelle action à émettre sera souscrite et versée par l'apport des droits de dividende nets de 58,2750 EUR, c.à.d. par l'apport des droits de dividende nets liés à 30 actions existantes de la même forme, représentés par le coupon n° 27.

Le montant maximum de l'apport en nature est de 42.179.852,93 EUR (le nombre maximale de nouvelles actions à émettre de 723.807 multiplié par 58,2750 EUR). Le montant de chaque créance de dividende est limité à 1,9425 EUR, en concordance avec le montant par action non-détenue par le groupe d'acompte sur dividende net décidé par le conseil d'administration du 12 novembre 2014. En conformité avec les règles d'évaluation normales, une créance envers la Société qui est apportée en nature, est valorisée à sa valeur nominale (c.q. 1,9425 EUR).

Ce mode d'évaluation est considéré adéquat par le conseil d'administration pour un apport en nature d'une créance de dividende net dans le cadre d'un dividende optionnel.

4. Rémunération attribuée en contrepartie

Les apports des créances sur dividende seront rémunérés par l'émission de nouvelles actions.

En vertu de l'article 10.2 des statuts de la Société « *les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire* ». En outre, en vertu de l'article 26, § 2, dernier alinéa, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « loi SIR ») et de l'article 10.4 des statuts, les conditions imposées par l'article 26, §2 de la loi SIR en cas d'apports en nature, ne sont pas applicables, en l'espèce, puisqu'il s'agit d'apports du droit du dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel dont l'octroi est ouvert à tous les actionnaires.

Le prix d'émission d'une nouvelle action est fixé en partant de la moyenne des cours de bourse d'ouverture de l'action pendant la période de référence (du 10 novembre 2014 au 19 novembre 2014) sur le marché Euronext Brussels (c.à.d 62,08 EUR), diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 EUR par action non-détenue par le groupe.

Le résultat de cette formule (59,49 EUR) est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 1,9425 EUR et le résultat de cet arrondi constituera la base du rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle) et conduit à la détermination de la décote, qui s'élève à 2,04 %. Le prix d'émission s'élève à 58,2750 EUR.

Compte tenu de la valeur intrinsèque de l'action au 30 septembre 2014, soit 55,74 EUR, le prix d'émission des nouvelles actions est plus élevé que cette valeur intrinsèque.

Compte tenu du pair comptable de 14,528484 EUR (arrondi), chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale du capital de 14,528484 EUR (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

Le coupon n° 28, qui sera attaché à toute nouvelle action émise en contrepartie de l'apport de la créance de dividende, donnera droit au solde de dividende sur l'exercice 2014 qui serait décrété, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de 2015.

Les actionnaires qui décideront de ne pas (ou pas totalement) faire apport de leur créance d'acompte sur dividende au capital de la société, en échange de nouvelles actions, subiront une dilution de leurs droits financiers (notamment droit au dividende et droit au boni de liquidation, le cas échéant) et de leurs droits de vote et de préférence.

Nous sommes d'avis que l'information financière et comptable, reprise dans le projet de rapport spécial du conseil d'administration, est fidèle et suffisante pour informer le conseil d'administration qui doit décider sur l'augmentation de capital par apport en nature.

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, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

En faisant notre examen, nous nous sommes entre autres appuyés sur nos travaux dans le cadre de l'article 618 du Code des Sociétés et sur la revue limitée de la situation active et passive au 30 septembre 2014 de Befimmo SA. Nous référons à notre rapport du 12 novembre 2014.

Nous avons demandé à la société, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description de l'élément constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que sa motivation.

6. Evénements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 12 novembre 2014, 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 30 septembre 2014 aucun événement important qui aurait un impact significatif, à l'exception du fait que le conseil d'administration de Befimmo compte décider un apport en nature (dans le cadre du capital autorisé) du droit réel d'emphytéose sur un immeuble situé à Bruxelles par Axa Belgium SA. Cet apport en nature mixte d'un immeuble pour une valeur totale de 15,4 millions EUR est rémunéré en actions à concurrence de 70% de cette valeur, c.à.d. pour 10,8 millions EUR. Ce montant consiste en capital à concurrence de 2,7 millions EUR ; le solde du prix d'émission (8,1 millions EUR) sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ». Au moment de l'apport en nature, 186.853 nouvelles actions seront émises à un prix de 57,65 EUR par action.

Pour des raisons d'exhaustivité, nous mentionnons également que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 octobre 2014 a approuvé une modification des statuts de Befimmo SA dans le cadre de la transformation de Befimmo SA de sicafi en SIR, Société Immobilière Réglementée publique. Ces statuts modifiés sont publiés sur le site internet de Befimmo SA et également dans les annexes au Moniteur belge au 13 novembre 2014.

7. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Befimmo SA consiste en l'apport par les actionnaires de Befimmo SA de créances d'acompte sur dividende net octroyé le 12 novembre 2014 aux actionnaires en échange de nouvelles actions ordinaires.

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 le conseil d'administration est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et la valeur d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspondra mathématiquement au moins 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 723.807 actions au maximum de la société Befimmo SA, sans valeur nominale sur base d'un prix d'émission de 58,2750 EUR.

A la suite de cet apport en nature, le capital de la Société sera augmenté de 14,528484 EUR (arrondi) par action nouvellement émise. L'écart entre le prix d'émission de 58,2750 EUR par action et le pair comptable de 14,528484 EUR (arrondi) sera comptabilisé comme prime d'émission.

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 20 novembre 2014

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck