

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 LA MODIFICATION PROJETÉE
DE L'OBJET SOCIAL ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de proposer à l'Assemblée générale la modification de l'objet social de la Société dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée publique tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « **Loi SIR** ») et son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l' « **AR SIR** »).

I. CONTEXTE

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

Elle permet également, à certaines conditions et dans une courte fenêtre de temps, 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 Document d'information qui est publié sur le site internet de la Société.

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** »)¹, 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).

Comme décrit dans le Document d'information, mis à la disposition des actionnaires, le Conseil d'administration estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

II. MODIFICATION ENVISAGÉE

Actuellement, l'article 4 des statuts de la Société prévoit que :

« La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie "biens immobiliers", visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la loi du 3 août 2012.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

¹ 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** »).



- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi;
- les droits d'option sur des biens immobiliers;
- les actions de sicafi publiques ou de sicafi institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 149 de la loi du 3 août 2012;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 149 de la loi du 3 août 2012, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 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;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux d'exécution applicables aux organismes de placement collectif qui ont opté pour le placement en biens immobiliers.

La société peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers, dans les conditions prévues à l'article 5.2 des statuts, et détenir des liquidités non affectées. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 5 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

L'article 559 du Code des sociétés est d'application en vertu de l'article 21, § 4, de la loi du 3 août 2012 ».

Le Conseil d'administration propose de remplacer comme suit cette disposition:

« Article 4 - Objet

4.1. La société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi) à x) de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, 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 par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

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 du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

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 du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, 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 certaines types d'entités dont l'objet social 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 « Real-Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société 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.

4.2. A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de

son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. »

Le Conseil d'administration propose également de supprimer l'article 5 des statuts relatif à la politique de placement.

III. ETAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil d'administration joint au présent rapport, en Annexe, un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté au 15 juillet 2014.

Le Commissaire de la Société a également établi le rapport requis par l'article 559 du Code des sociétés.

IV. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

La Société a actuellement le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) et a comme objet social (article 4 des statuts actuels) le placement de ses moyens financiers en biens immobiliers conformément à la réglementation relative aux sicafi (à savoir la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi).

Pour les raisons énoncées dans le Document d'information, la Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique.

A cet égard, l'article 77 de la Loi SIR prévoit expressément que l'adoption du statut de société immobilière réglementée (ci-après dénommée « SIR ») suppose la modification de l'objet social de la sicafi pour le mettre en conformité avec la réglementation SIR.

L'article 4 de la Loi SIR dispose que :

*« La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à
a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7,
b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi) à x).*

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique 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. »

Les biens immobiliers sont définis à l'article 2, 5°, de la Loi SIR.

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également :

- détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi) à x) et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique (art. 7, b) ;
- conclure des contrats de location-financement dans les conditions déterminées par l'arrêté royal SIR (art. 5) ;
- à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (arrêté royal d'exécution de la Loi SIR), effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées (art. 7, a) ;

- souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, si leurs statuts les y autorisent (art. 8).

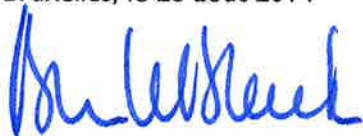
Pour être agréée comme SIR et conserver cet agrément, la Société doit exercer de manière exclusive une activité consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, à l'inverse d'une activité consistant, comme c'est le cas actuellement, à placer ses moyens financiers dans des biens immobiliers (les SIR étant des sociétés commerciales ordinaires et non pas, comme les sicafi, des sociétés d'investissement). Elle peut également exercer les activités annexes décrites ci-avant aux conditions indiquées. Par ailleurs, à l'inverse des sicafi, les SIR n'ont pas de politique d'investissement qu'elles devraient décrire dans leurs statuts mais une stratégie qu'elles doivent décrire dans leurs rapports annuels.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet social de la Société pour se conformer à la réglementation SIR et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer une société immobilière réglementée. Il convient également de supprimer la disposition relative à la politique d'investissement.

La modification de l'objet social proposée ressortit donc de l'intérêt de la Société et le Conseil d'administration propose aux actionnaires de voter en faveur de cette modification.

Pour le Conseil d'administration,

Fait à Bruxelles, le 28 août 2014



SPRLU BDB Management
représentée par son représentant
permanent M. Benoît De Blicq
Administrateur délégué



SPRL Alain Devos
représentée par son représentant
permanent M. Alain Devos
Président du Conseil d'administration

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 15 juillet 2014.

ACTIF		15.07.14
I.	Actifs non courants	2 195 436
C.	Immeubles de placement	1 356 760
D.	Autres immobilisations corporelles	799
E.	Actifs financiers non courants	837 878
II.	Actifs courants	64 221
B.	Actifs financiers courants	31 054
D.	Créances commerciales	24 238
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	3 706
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	229
G.	Comptes de régularisation	4 994
TOTAL DE L'ACTIF		2 259 657

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		15.07.14
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 185 800
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 185 800
A.	Capital	310 293
B.	Primes d'émission	662 080
C.	Réserves	174 869
D.	Résultat net de l'exercice	38 558
II.	Participations ne donnant pas de contrôle	0
PASSIFS		1 073 858
I.	Passifs non courants	640 976
B.	Dettes financières non courantes	614 395
a.	Établissements de crédit	175 106
c.	Autres	439 289
	<i>Émissions obligataires</i>	271 865
	<i>EUFP</i>	18 000
	<i>USFP</i>	147 538
	<i>Garanties reçues</i>	1 886
C.	Autres passifs financiers non courants	26 581
II.	Passifs courants	432 882
A.	Provisions	2 799
B.	Dettes financières courantes	366 973
a.	Établissements de crédit	5 670
c.	Autres	361 303
	<i>Billets de trésorerie</i>	358 000
	<i>Dettes intercompagnie</i>	3 303
C.	Autres passifs financiers courants	690
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	28 113
E.	Autres passifs courants	913
F.	Comptes de régularisation	33 394
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2 259 657