BEFIMMO
Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Chaussée de Wavre 1945 – 1160 Bruxelles
N° d'entreprise : 0455.835.167 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Rapport spécial du Conseil d'administration du 19 novembre 2015 concernant des apports en nature dans le cadre d'un dividende optionnel (article 602 du Code des sociétés) – Augmentation de capital par capital autorisé

---

1. Introduction

Le Conseil d'administration (le « Conseil d'administration ») de Befimmo SA a décidé le 27 octobre 2015 de distribuer un acompte sur dividende en décembre 2015.

Ce Conseil d'administration a rédigé à l'attention des actionnaires de la Société le présent rapport spécial relatif à la proposition de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par l'apport en nature de tout ou partie des créances de dividende net, au capital de la Société, en échange de nouvelles actions.

Ce rapport, établi en application de l'article 602 §1er du Code des sociétés expose d'une part, l'intérêt que ces apports de créance présentent pour la Société et d'autre part, les raisons pour lesquelles le Conseil d'administration s'écarte, le cas échéant, des conclusions du rapport du Commissaire.

Le présent rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le Commissaire de la Société a établi (conformément à l'article 602 §1 du Code des sociétés) décrivant les apports et les modes d'évaluation adoptés, ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de ces apports.

2. Description de l'opération

Comme annoncé dans son rapport financier annuel 2014, le dividende total prévisionnel de l'exercice 2015 s'élève à 3,45 € brut par action. Le Conseil d'administration a décidé le 27 octobre 2015 – conformément à l'article 618 du Code des sociétés - de distribuer pendant l'exercice 2015, qui se clôturera le 31 décembre 2015, un acompte sur dividende brut de 2,59 € par action, correspondant à un dividende net de 1,9425 € (sur base d'un précompte mobilier de 25%).
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° 29.

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 30 novembre 2015 et prendra fin le 11 décembre 2015 (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° 29 supplémentaires car ce coupon n'aura pas de ligne de cotation en bourse et l'action Befimmo SA cotera « coupon détaché » dès le 26 novembre 2015.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n° 29 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° 29, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.

L'acompte sur dividende (que ce soit en espèces, en actions nouvelles ou une combinaison des deux possibilités) sera mis en paiement à partir du 18 décembre 2015.

3. Augmentation de capital - Capital autorisé

Le Conseil d'administration procédera 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 €, 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 à ce jour à 184.656.365,82 €.

L'impact du dividende optionnel sur le montant disponible du capital autorisé dépendra du nombre d'actionnaires qui choisiront d'apporter leur droit au dividende au capital de la Société et ne sera connu qu'à l'issue de la période de choix de l'actionnaire. Il fera l'objet d'une publication à ce moment.

Toutefois, dans l'hypothèse où tous les actionnaires choisiraient d'apporter leur droit au dividende au capital de la Société, le nombre d'actions de celle-ci passerait de 22.673.609 à 23.483.380 soit une augmentation de 809.771 actions.

Le capital de la Société de 329.413.170,03 € serait augmenté de 11.764.745,18 € et passerait à 341.177.915,21 €, tandis que le solde de l'apport du droit au dividende net (d'un montant de

32.278.699,51 €) serait porté au poste « *Primes d'émission* ». Dans cette même hypothèse, le solde de capital autorisé, disponible après cette opération, s'élèverait à 172.891.620,64 €.

La décision d'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel (à concurrence du montant maximum cité ci-dessus) fera l'objet, ce jour, d'un acte notarié. Le 15 décembre 2015, l'augmentation effective du capital sera également constatée par acte notarié.

4. Valorisation et rémunération des apports en nature

4.1 Identification et valorisation des apports en nature

Les apports en nature dont il est question constituent les apports de créances d'acompte sur dividende d'actionnaires, liés au coupon n° 29 de l'action de Befimmo SA (code ISIN : BE0003678894).

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de dividende net à l'égard de la Société, qui seront apportées au capital de la Société, seront valorisées à leur valeur nominale nette de 1,9425 € (sur base d'un précompte mobilier de 25%).

Pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte mobilier, la différence entre le dividende brut et le dividende net ne fait pas partie de la valorisation de l'apport et fera l'objet d'un paiement en espèces.

Le traitement de la situation spécifique des actionnaires pouvant bénéficier d'une exemption ou d'une réduction de précompte mobilier est décrit dans le paragraphe 3.11 « *Conséquences fiscales* » de la Note d'information relative au dividende optionnel.

4.2 Rémunération des apports

Les apports des créances sur dividende – valorisés à leur valeur nominale nette - 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 de clôture de l'action pendant la période de référence (du 09 novembre 2015 au 18 novembre 2015) sur le marché Euronext Brussels, diminuée de la valeur du dividende brut de 2,59 € par action.

Le résultat de cette formule est ensuite arrondi vers le bas à un multiple du dividende net de 1,9425 € ; le résultat de cet arrondi sert de base au 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 2,82 % (par rapport au cours moyen pendant la période de référence diminué du dividende brut).

Compte tenu de la valeur d'actif net au 30 septembre 2015, soit 56,79 €, le prix d'émission des nouvelles actions est plus élevé que cette valeur d'actif net (après déduction de l'acompte sur dividende brut).

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

Le coupon n° 30, 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 2015 qui serait décrété, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 avril 2016.

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. Dans l'hypothèse où 99% des actionnaires décident d'apporter leurs créances au dividende dans le capital de Befimmo, un actionnaire existant, détenant 1% du capital avant l'opération, qui n'aura pas apporté sa créance dans le capital subira une dilution de l'ordre de 3,4 % de ses droits financiers, de ses droits de vote et de ses droits de préférence après l'opération.

4.3 Rapport d'échange

Le rapport d'échange coupons n° 29/action nouvelle se présente comme suit :

En échange de l'apport de 28 créances de dividende (représentées par 28 coupons n° 29), l'actionnaire se verra attribuer une nouvelle action Befimmo SA, coupon n° 30 attaché.

4.4 Rapport du Commissaire

Le présent rapport spécial doit être lu conjointement avec le rapport que le Commissaire de la Société a établi conformément à l'article 602 du Code des sociétés et qui est annexé au présent rapport.

Le Conseil d'administration ne s'est pas écarté du rapport du Commissaire de la Société.

5. Intérêt des apports et de l'augmentation de capital pour la Société

Le Conseil d'administration estime que le versement de l'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel est dans l'intérêt de la Société en ce qu'il permet, avec souplesse et à un coût limité, d'augmenter les fonds propres de la Société et en conséquence de réduire son ratio d'endettement. Cette forme de distribution de dividende permet aussi de renforcer la fidélité des actionnaires en leur permettant d'acquérir de nouvelles actions de la Société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action pendant la période de référence.

6. Description plus détaillée des modalités de l'augmentation de capital

Le calendrier détaillé de l'opération, ainsi que les formalités à accomplir par les actionnaires pour participer à l'augmentation de capital seront décrits en détail dans une Note d'information dont le projet a été soumis à la FSMA et qui sera disponible sur le site internet de la Société à partir de ce jour.

7. Valorisation des biens immobiliers de la Société

Conformément à l'article 48 de la loi SIR, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIR publique et ses filiales doit être évaluée par l'expert chaque fois que la SIR procède à l'émission d'actions. Toutefois, une telle évaluation n'est pas requise lorsque l'émission intervient dans les quatre mois de la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés, pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.
Les experts immobiliers de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses biens immobiliers au 30 septembre 2015 et ont confirmé, par lettres des 12 et 13 novembre 2015, que les conditions d'une nouvelle évaluation ne sont pas réunies.

8. Déclaration en application de l'article 37 de la loi SIR

Conformément à l'article 37 de la loi SIR, la Société doit informer la FSMA - et rendre public - si certaines personnes, visées à l'article 37, §1, de la loi SIR se portent contrepartie ou obtiennent un avantage quelconque de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération de la Société.

Pour autant que de besoin dans le cadre d'un dividende optionnel, la Société déclare que certains de ses administrateurs et dirigeants effectifs en raison de leur qualité d'actionnaire, ainsi que la société AXA Belgium et la société Ageas SA et certaines de ses filiales[1] en raison de leur qualité d'actionnaires ayant un lien de participation avec la Société, auront l'occasion de souscrire de nouvelles actions Befimmo SA.

Toutefois, comme indiqué au point 5 ci-dessus, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société et se situe dans le cadre de sa stratégie. En outre, elle est réalisée à des conditions normales de marché et ne procure aucun avantage particulier aux personnes visées à l'article 37, §1, de la loi SIR par rapport à tous les autres actionnaires de la Société.

[1] A savoir AG Insurance, AG Real Estate, Incresco et AG Real Estate Asset Management.

9. Suspension/annulation

Le Conseil d'administration se réserve la faculté de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 19 novembre 2015 au 11 décembre 2015 inclus, le cours de l'action sur Euronext Brussels connaissait une hausse ou une baisse significative ou si pendant cette même période, un ou plusieurs événements de nature économique, politique, militaire, monétaire ou sociale susceptible d'influencer défavorablement et de manière sensible, le marché des capitaux avait lieu.

Une telle décision de suspension ou annulation ferait immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

Fait à Bruxelles, le 19 novembre 2015.

A.V.O. Management SPRL
représentée par sa représentante
permanente Mme Annick Van Overstraeten
Administrateur

Alain Devos
Président du Conseil d'administration

Sophie Malarme-Lecloux
Administrateur

Sophie Goblet
Administrateur

Benoît Godts
Administrateur

Etienne Dewulf
Administrateur

Hugues Delpire
Administrateur

Kadees BVBA
représentée par son représentant
permanent M. Kurt De Schepper
Administrateur

Jacques Rousseaux
Administrateur