

## **BEFIMMO**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Société faisant publiquement appel à l'épargne

Chaussée de Wavre 1945

1160 Bruxelles

RPM – Bruxelles 455.835.167

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

---

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

La présente opération est réalisée dans le respect des dispositions du Code des sociétés et de la réglementation spécifique aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, « SIR ») qui visent les augmentations de capital par apport en nature.

#### **I. AUGMENTATION DE CAPITAL ENVISAGÉE**

Le 10 septembre 2014, la Société a conclu une convention d'apport avec la société anonyme de droit belge AXA Belgium ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Boulevard du Souverain 25, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 404.483.367 (« AXA Belgium ») des droits réels d'emphytéose de 99 ans (ayant commencé le 28 décembre 2004) sur les deux immeubles de bureaux suivants :

- le premier situé à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 72, cadastré section B, nr. 20 P 3, pour une superficie au sol de 8 ares (lot 1) et 13 ares 73ca (lot 2), tel que décrit dans l'acte de base du 19 juillet 2006 reçu par le Notaire Meersman (ci-après dénommé l'« Immeuble Toison d'Or ») ;
- le second situé à 1000 Bruxelles, rue aux Choux 35, cadastré section B, nr. 700/D, pour une superficie au sol de 12 a 99 ca (ci-après dénommé l'« Immeuble Rue aux Choux »).

ci-après dénommés ensemble les « Immeubles ».

Ladite convention d'apport a été signée sous plusieurs conditions suspensives habituelles affectant chacun des Immeubles.

Une des conditions suspensives relative à l'Immeuble Toison d'Or ne s'est pas réalisée : Befimmo a été informée que la Vlaamse Landmaatschappij, qui occupe l'immeuble « Toison d'Or 72 », a exercé son droit de préemption. Par conséquent seul l'Immeuble rue au Choux peut faire l'objet de l'apport (ci-après, l'« Immeuble apporté »).



1/7

Le Conseil d'administration envisage en conséquence, lors de sa réunion qui se tiendra ce jour, d'augmenter le capital de la Société, par l'apport par AXA Belgium du droit réel d'emphytéose sur l'Immeuble rue aux Choux.

L'augmentation de capital aura lieu dans le cadre du capital autorisé conformément aux articles 603 et suivants du Code des sociétés et à l'article 7 des statuts de la Société. L'autorisation d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé a été renouvelée, pour la dernière fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 22 juin 2011 à concurrence d'un montant de 253.194.780,59 EUR, pour une période de cinq ans à compter de la publication au *Moniteur belge* de la décision de l'assemblée générale du 22 juin 2011, à savoir le 5 juillet 2011.

Le capital autorisé a depuis cette date été utilisé comme suit :

Selon décision de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011	253.194.780,59 EUR
Utilisation du capital autorisé le 24 novembre 2011 (décision de principe de distribuer un dividende optionnel - apport de créance de dividende) et le 15 décembre 2011 (constatation des souscriptions et modification des statuts)	-10.866.812,21 EUR
Utilisation du capital autorisé le 3 octobre 2012 (apport par la SFPI de 491.008 actions de la Société Fedimmo)	-8.628.481,29 EUR
Utilisation du capital autorisé le 23 novembre 2012 (décision de principe de distribuer un dividende optionnel - apport de créance de dividende) et le 19 décembre 2012 (constatation des souscriptions et modification des statuts)	-5.104.844,44 EUR
Utilisation du capital autorisé le 10 juillet 2013, (apport en nature par AXA Belgium SA de l'immeuble AMCA)	- 29.595.059,86 EUR
Utilisation du capital autorisé le 22 novembre 2013 (décision de principe de distribuer dividende optionnel) et le 18 décembre 2013 (constatation des souscriptions et modification des statuts)	- 5.467.649,74 EUR
Utilisation du capital autorisé le 21 novembre 2014 (décision de principe de distribuer un dividende optionnel)	-10.515.818,56 EUR
Capital autorisé résiduel, à ce jour	183.016.114,49 EUR

## **II. VALORISATION DE L'APPORT EN NATURE**

La valeur de l'Immeuble apporté est fixée conventionnellement au 1<sup>er</sup> octobre 2014 à 15.388.742,00 EUR, en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.

Le Conseil d'administration a retenu comme méthode d'évaluation la méthode des discounted cash-flows (« DCF »), consistant en l'actualisation des flux futurs de revenus nets générés


2/7

par le contrat de bail en cours et de la valeur résiduelle estimée de l'immeuble au terme de ce contrat de bail.

Le Conseil d'administration estime qu'il s'agit de la méthode d'évaluation la plus appropriée en l'espèce, cette méthode étant adaptée lorsqu'il s'agit d'évaluer des immeubles bénéficiant de revenus locatifs prévisibles en vertu des contrats en cours pour des durées résiduelles relativement longues (en l'occurrence une durée résiduelle ferme de l'ordre de 8,5 ans).

### **III. PRIX DE L'ÉMISSION**

#### **A. Réglementation SIR**

Conformément à l'article 26, §§ 2 et 3 de la loi SIR, il faut tenir compte des éléments suivants pour la fixation du prix d'émission :

- (i) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la SIR publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital ;
- (ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre les valeurs visées sous (i) et (ii) ci-dessus.

#### **B. Méthode**

Le conseil d'administration a choisi de prendre comme date de référence pour la détermination du prix d'émission minimal la date de signature de la convention d'apport, soit le 10 septembre 2014. A cette date, la valeur nette par action de référence est la valeur nette par action au 30 juin 2014 publiée le 1<sup>er</sup> août 2014, à savoir 55,07 EUR par action, et la moyenne des cours de clôture des trente jours calendriers précédant la signature de la convention d'apport s'établit à 60,90 EUR par action.

Le Conseil d'administration a ensuite décidé d'un prix d'émission conventionnel s'établissant à 57,65 EUR par action, supérieur au prix minimum réglementaire dont le calcul est repris ci-dessus. Par ailleurs, la valeur nette par action s'établit à 55,74 EUR au 30 septembre 2014.

L'actif net consolidé de Befimmo, établi sur la base du référentiel IFRS, est de 1.185,8 million EUR au 30 juin 2014.

### **IV. RÉMUNÉRATION DE L'APPORT – ÉMISSION DE NOUVELLES ACTIONS**

La rémunération de l'apport consistera pour partie en actions nouvelles à émettre (70 % de la valeur conventionnelle, au 1<sup>er</sup> octobre 2014, acte en main de l'immeuble apporté, à savoir 10.772.119,40 EUR dont 10.772.075,45 EUR en actions et 43,95 EUR en cash à titre de soulte) et pour partie en cash (30 % de la valeur conventionnelle, au 1<sup>er</sup> octobre 2014, acte en main de

 3/7

l'Immeuble apporté, à savoir 4.616.622,60 EUR, déduction faite du prorata du loyer couru entre le 1<sup>er</sup> octobre 2014 et la date effective de l'apport) (apport à rémunération mixte).

Le Conseil d'administration a déterminé le nombre d'actions Befimmo à émettre en rémunération de l'apport de l'Immeuble apporté, en divisant 70 % de la valorisation conventionnelle d'apport au 1<sup>er</sup> octobre 2014 de l'Immeuble apporté par le prix d'émission conventionnel déterminé au paragraphe III.B.

Par conséquent, il est envisagé de rémunérer l'apport par le paiement d'un prix de 4.616.622,60<sup>1</sup> EUR, l'émission de 186.853 nouvelles actions Befimmo sans désignation de valeur nominale, représentant chacune 1/ 22.249.554 du capital social, au profit de AXA Belgium (calcul en annexe) et le paiement d'une soulte de 43,95 EUR. Le paiement du prix aura lieu le jour de l'augmentation de capital.

Les actions nouvelles permettront de participer aux résultats de l'exercice comptable en cours au même titre que les autres actions existantes de Befimmo. Elles bénéficieront dès lors du même droit au dividende complet de l'exercice en cours que les autres actions existantes de Befimmo.

Il résulte de ce qui précède qu'à la suite de l'apport de l'Immeuble rue aux Choux, le capital social de Befimmo serait augmenté de 2.714.690,86 EUR (arrondi), par la création de 186.853 nouvelles actions Befimmo sans désignation de valeur nominale et jouissant des mêmes droits et avantages que les autres actions existantes de Befimmo. Le capital social de Befimmo passerait ainsi de 320.537.602,80 EUR à 323.252.293,66 EUR et la rubrique des fonds propres intitulée « Prime d'émission » passerait de 662.080.061,87 EUR à 670.137.446,46 EUR, tandis que le nombre d'actions Befimmo passerait de 22.062.701 à 22.249.554.

Par conséquent, les actionnaires existants subiront une dilution à concurrence de 0,84 % par rapport à leur droit de vote dans Befimmo avant l'apport.

Les nouvelles actions sont émises en dessous du cours de bourse des actions existantes (le prix d'émission est de 57,65 EUR/action tandis que la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de signature de la convention de l'apport est de 60,90 EUR/action) et au-dessus de la valeur nette par action au 30 juin 2014 (soit 55,07 EUR par action). Sur cette base, le cours de bourse moyen théorique après augmentation de capital, et sans prise en compte de l'impact positif attendu sur le cours de la réalisation de l'apport (« EPRA earnings » additionnel généré par le projet) serait de 60,87 EUR/action et la valeur nette par action de 55,09 EUR.

L'opération générera un impact positif sur « l'EPRA earnings » par action estimé de l'ordre de 0,02 EUR, sur base annuelle. Par ailleurs, le prix d'émission des nouvelles actions est basé sur la valeur nette par action et sur le cours de bourse de l'action Befimmo, ce qui signifie que le résultat de l'exercice 2014 réalisé avant la convention de l'apport est déjà reflété dans la valeur par action à laquelle les nouvelles actions seront émises.

Les nouvelles actions seront émises à une valeur supérieure à la valeur nette par action au 30 juin 2014, ce qui est plutôt favorable pour les actionnaires actuels.

Befimmo demandera l'admission des actions nouvellement émises sur Euronext Brussels conformément à l'article 21 de la loi SIR.

<sup>1</sup> Conformément à l'article I.3.2 B de la convention d'apport, ce prix est variable et sera diminué d'un montant résultant de la formule X (nombre de jours calendrier compris entre le 2 octobre 2014 et le jour de la date d'apport) multiplié par LJ (loyer journalier pour l'Immeuble apporté calculé en divisant le loyer annuel par 365).

 4/7

L'émission d'actions Befimmo dans le cadre de l'apport ne comportant aucune offre publique et l'admission de ces actions bénéficiant de l'exemption prévue à l'article 18, § 2, a), 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 un marché réglementé, aucun prospectus ou document d'information équivalent ne doit être publié.

## **V. INTÉRÊT DE L'APPORT ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL PROJÉTÉS**

En tant que société immobilière réglementée, Befimmo a pour objet la mise à disposition d'immeubles et, dans ce cadre, l'exercice de toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. Par ailleurs, la stratégie de Befimmo est clairement orientée vers l'acquisition d'immeubles de bureaux loués à long terme, caractéristique dont bénéficie l'Immeuble apporté faisant l'objet de l'apport en question.

Enfin, l'augmentation de capital projetée est dans l'intérêt de Befimmo car elle entraînera une augmentation des fonds propres de la Société, réduisant ainsi son ratio d'endettement, et renforcera la garantie des tiers.

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

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

1. Befimmo deviendra emphytéote de l'Immeuble apporté au terme de l'opération envisagée.
2. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 2.714.690,86 EUR (arrondi) pour le porter à 323.252.293,66 EUR et 186.853 actions nouvelles seront émises en contrepartie de l'apport.
3. Sur la base de la situation au 30 juin 2014, en tenant compte de l'apport et sans les frais de transaction y afférents, l'actif net consolidé de Befimmo s'établirait à 1.196,60 MEUR et la valeur nette par action serait de 55,09 EUR, comparé à 55,07 EUR avant l'opération.
4. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 186.853, le droit de vote des actions existantes à ce jour étant ramené à 99,16 % (arrondi) de l'ensemble des actions après l'augmentation de capital.
5. Chaque action donnera droit à 1/ 22.249.554 du bénéfice (augmenté du fait de l'opération) au lieu de 1/ 22.062.701 actuellement.
6. La participation de AXA Belgium passera de 9,6% à 10,36 %. Dès lors, Befimmo appliquera désormais l'article 37 de la loi SIR en matière de prévention des conflits d'intérêts pour toute opération envisagée par Befimmo et à l'occasion de laquelle AXA Belgium se porte directement ou indirectement contrepartie ou à l'occasion de laquelle elle reçoit un avantage de nature patrimoniale et ce, tant que la participation de AXA Belgium excédera 10 %.



5/7

Le capital autorisé sera utilisé à concurrence de 2.714.690,86 EUR. Dès lors, tenant également compte de l'opération en cours de versement d'un acompte sur le dividende 2014 sous forme optionnelle, le capital autorisé résiduel s'élèvera à 180.301.423, 63 EUR.

## **VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE DE LA SOCIÉTÉ**

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

## **VIII. EVALUATION DE L'EXPERT**

Conformément à article 48 de la loi SIR, une nouvelle évaluation du patrimoine immobilier de la SIR doit être réalisée chaque fois qu'il est procédé à une nouvelle émission d'actions. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire si l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Befimmo a été évaluée pour la dernière fois au 30 septembre 2014.

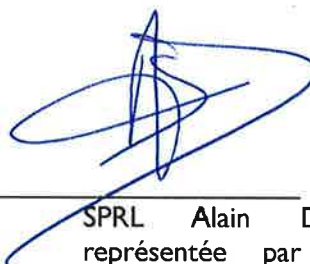
A cet égard, les experts immobiliers ont confirmé le 18 novembre 2014 que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers de Befimmo n'exigeait pas de nouvelles évaluations

Fait à Bruxelles, le 25 novembre 2014.

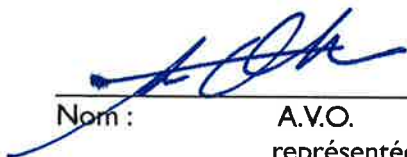
**Pour Befimmo,**



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



Nom : SPRL Alain Devos,  
représentée par son  
représentant M. Alain  
Devos  
Titre : Administrateur



Nom : A.V.O. Management,  
représentée par son  
représentant permanent  
Mme Annick Van  
Overstraeten  
Titre : Administrateur

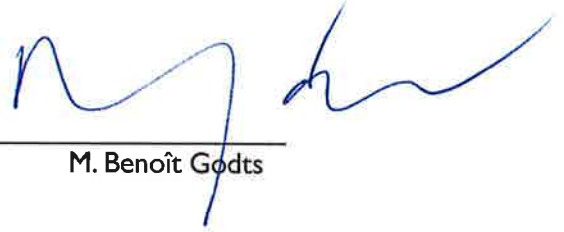


Nom : M. Hugues Delpire  
Titre : Administrateur





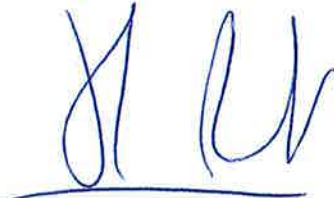
Nom : SPRL Etienne Dewulf,  
représentée par son  
représentant permanent M.  
Etienne Dewulf  
Titre : Administrateur



Nom : M. Benoît Godts  
Titre : Administrateur



Nom : Roude BVBA, représentée  
par son représentant  
permanent M. Jacques  
Rousseaux  
Titre : Administrateur



Nom : Mme Sophie Goblet  
Titre : Administrateur



Nom : Kadees bvba,  
représentée par son  
représentant permanent M.  
Kurt De Schepper  
Titre : Administrateur

