

OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE EN ESPÈCES

éventuellement suivie d'une Offre de Reprise

PAR

Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA

une société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens
immobiliers
Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles
0780.685.989
(l'« Offrant »)

SUR L'ENSEMBLE DES 28.445.971 ACTIONS

ÉMISES PAR

BEFIMMO SA

une société immobilière réglementée publique de droit belge
Cantersteen 47, 1000 Bruxelles
0455.835.167
(« Befimmo » ou la « Société »)

SUPPLEMENT AU

MÉMOIRE EN REPONSE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BEFIMMO DU 31 MAI 2022

The logo for Befimmo, featuring the word "Befimmo" in a bold, red, sans-serif font. The letter 'B' is stylized with a small square above it.

Le 26 septembre 2022

1. INTRODUCTION

Ce document (ci-après le « Supplément ») est un supplément, au sens de l'article 30 de la loi du 1^{er} avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (la « Loi OPA »), au mémoire en réponse du Conseil d'administration de Befimmo relatif à l'offre publique d'acquisition volontaire en espèces par Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA sur l'ensemble des Actions émises par Befimmo, qui a été approuvé par la FSMA le 31 mai 2022 (ci-après le « Mémoire en Réponse »).

Conformément à l'article 28, §2, al. 5 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'« AR OPA »), le Conseil d'administration de Befimmo doit rédiger un supplément au Mémoire en Réponse et le soumettre à l'approbation de la FSMA si, après l'approbation du Mémoire en Réponse, les membres du Conseil d'administration ou les personnes qu'en fait ils représentent modifient leur intention de céder ou non les Actions en leur possession à l'Offrant.

Sauf indication contraire, les termes commençant par une majuscule dans le présent Supplément ont la signification qui leur est donnée dans le Mémoire en Réponse.

2. CONTEXTE

Dans la Section 7 du Mémoire en Réponse, M. Amand Benoît D'Hondt, Administrateur non exécutif représentant en fait AG Finance et ses Sociétés Liées, déclarait, en application de l'article 28, §2, al. 2 de l'AR OPA, « *(i) qu'il ne détient aucune Action et (ii) qu'il représente, en fait, AG Finance et ses Sociétés Liées qui apporteront 1.591.630 Actions (soit 5,6 % des Actions) à l'Offre et conserveront 1.049.417 Actions (soit 3,7% des Actions). En conservant une participation minoritaire, AG Real Estate vise à maintenir un ancrage local et à faciliter la transition.* »

Selon une notification de transparence datée du 28 juillet 2022¹, à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, AG Finance et ses Sociétés Liées détenaient directement ou indirectement 1.016.315 Actions (soit 3,57% des Actions).

Le 14 septembre 2022, Befimmo a été informée que contrairement à la position initialement exprimée par AG Finance et ses Sociétés Liées, AG Real Estate, agissant au nom de sa Société Liée AG Finance, a décidé, dans le cadre de la réouverture volontaire de la Période d'Acceptation de l'Offre, d'apporter toutes les Actions Restantes (à savoir les 995.609 Actions encore détenues directement par AG Finance) à l'Offre et que l'Offrant a accepté de renoncer à l'obligation de « *status quo* » qui s'appliquait auxdites Actions en vertu de l'accord de conduite de l'Offre entre AG Finance et l'Offrant (décrit à la Section 5.3.1(I)(A) du Prospectus) afin de lui permettre de les apporter.

Le Conseil d'administration de Befimmo a, par conséquent, établi le présent Supplément au Mémoire en Réponse et l'a approuvé à l'unanimité le 22 septembre 2022.

3. OBSERVATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Comme le taux d'acceptation élevé de l'Offre lors de la période d'acceptation initiale (79,86%), la décision d'AG Finance d'apporter ses Actions Restantes à l'Offre conforte le Conseil

¹ Disponible sur le [site internet](#) de Befimmo.

d'administration dans sa décision de soutenir l'Offre et de conseiller à ses Actionnaires d'apporter leurs Actions à l'Offre.

En effet, cette décision témoigne du fait que l'Offre donne aux Actionnaires une contrepartie en espèces attrayante et représente une opportunité unique pour les Actionnaires d'obtenir une liquidité immédiate et certaine pour les Actions qu'ils détiennent.

Pour rappel, si le Prix de l'Offre est inférieur aux niveaux historiques de cours de bourse de l'Action Befimmo qui prévalaient avant que le cours chute significativement à la suite du début de la crise du COVID-19 (qui a eu un impact négatif durable sur le marché d'immobilier de bureau), il représente une prime de 51,8% par rapport au cours de bourse de clôture de 31,30€ le 24 février 2022 (à savoir immédiatement avant l'annonce de l'Offre).

Le Conseil d'administration attire l'attention des Actionnaires sur le fait que cette décision entraîne la résiliation du pacte d'actionnaires qui avait été conclu entre l'Offrant et AG Finance. Partant, les principes de gouvernance qu'il prévoyait (voir section 6.2.3 du Mémoire en Réponse) ainsi que les engagements relatifs à la politique de dividendes de la Société (voir section 6.2.4 du Mémoire en Réponse), parmi d'autres, cesseront de s'appliquer. Cela implique notamment qu'outre le fait qu'AG Finance ne conserverait plus un représentant au Conseil d'administration (ni, le cas échéant, la possibilité de désigner un observateur), l'Offrant ne s'engage plus à maintenir une politique de dividende essentiellement conforme aux pratiques antérieures (sans préjudice de l'obligation légale de distribution minimale applicable au cas où la Société conserverait le statut de SIR ou que l'Offrant continuerait à opérer les activités de la Société sous le régime FIIS).

Enfin, le Conseil d'administration souhaite également une nouvelle fois attirer l'attention des Actionnaires sur les risques liés à une décision de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre, singulièrement à présent eu égard (i) au taux d'acceptation élevé de l'Offre lors de la Période d'Acceptation Initiale, (ii) aux Actions propres détenues par Befimmo et (iii) aux Actions supplémentaires qu'AG Finance a décidé d'apporter à l'Offre (sans préjudice des autres Actions que d'autres Actionnaires pourraient apporter à l'Offre lors de la Période d'Acceptation Subséquente en cours). Ces risques sont décrits dans le Prospectus et le Mémoire en Réponse et pourraient inclure, après la clôture de l'Offre, un volume d'échange sensiblement plus faible des Actions, compte tenu du faible flottant, rendant les Actions moins liquides, avec des écarts acheteur-vendeur (*bid-ask spread*) plus importants et une volatilité plus élevée, ce qui pourrait avoir un impact sur leur valeur.

4. PROLONGATION DE LA PÉRIODE D'ACCEPTATION SUBSÉQUENTE EN COURS, DÉCISION DE L'OFFRANT DE PROLONGER LA PÉRIODE D'ACCEPTATION SUBSÉQUENTE EN CAS DE RÉOUVERTURE EN TANT QU'OFFRE DE REPRISE ET MISE À JOUR DU CALENDRIER INDICATIF

La publication du présent Supplément et du supplément au Prospectus rédigé par l'Offrant (le « Supplément au Prospectus ») entraîne la prolongation de la Période d'Acceptation Subséquente de l'Offre en cours, qui devait initialement se terminer le 16 septembre 2022, jusqu'au 30 septembre 2022 à 17 heures CET. L'Offrant anticipe dès lors à présent que les résultats de la Période d'Acceptation Subséquente en cours soient publiés le 7 octobre 2022.

En outre, le Conseil d'administration relève que l'Offrant a décidé que s'il détient au moins 95% des Actions de la Société suite à la clôture d'une quelconque Période d'Acceptation Subséquente, la Période d'Acceptation Subséquente liée à la réouverture de l'Offre en tant qu'Offre de Reprise, qui devait initialement durer 15 Jours Ouvrables, durera 10 semaines, afin

de permettre à tous les Actionnaires d'apporter leurs Actions et d'obtenir plus facilement le paiement du Prix de l'Offre à la Date de Paiement Subséquente de l'Offre de Reprise.

Une version mise à jour du calendrier indicatif de l'Offre est reprise à la Section 4 du Supplément au Prospectus.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. Personnes responsables

La Société, représentée par son Conseil d'administration, est responsable des informations contenues dans le présent Supplément.

La Société, représentée par son Conseil d'administration, déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Supplément sont conformes aux faits et ne comportent pas d'omission susceptible d'en affecter la portée.

5.2. Approbation par la FSMA

Le Supplément a été approuvé par la FSMA le 26 septembre 2022, conformément à l'article 30, §2, de la Loi OPA.

Cette approbation n'implique aucune évaluation ou jugement de la FSMA sur les mérites et la qualité de l'Offre.

Aucune autre autorité n'a approuvé le Supplément.

5.3. Déclarations prévisionnelles

Le Supplément contient des déclarations, des perspectives et des estimations relatives à la performance future attendue de la Société, ses filiales ou entités liées et des marchés sur lesquelles elles sont actives. Certaines de ces déclarations, perspectives et estimations se caractérisent par l'utilisation de termes tels que (liste non exhaustive) : « croit », « pense », « prévoit », « anticipe », « cherche », « ferait », « planifie », « envisage », « calcule », « peut », « fera », « reste », « souhaite », « comprend », « voudrait », « a l'intention de », « se base sur », « tente », « estime », « est d'avis que », ainsi que des expressions similaires, l'usage du futur ou l'usage du conditionnel.

De telles déclarations, perspectives et estimations sont basées sur un certain nombre d'hypothèses et appréciations de risques connus et inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent s'avérer raisonnables et acceptables au moment où ils sont établis, mais qui pourraient ne pas s'avérer exacts à l'avenir. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs indépendants de la volonté de la Société.

Par conséquent, il est possible que les résultats, la situation financière, la performance ou les réalisations de la Société ou que les résultats du secteur s'écartent significativement, en réalité, des résultats, de la performance ou des réalisations futurs décrits ou suggérés dans ces déclarations, perspectives ou estimations.

Au vu de ces incertitudes, les Actionnaires ne peuvent se fonder sur de telles déclarations, perspectives et estimations que dans une mesure raisonnable.

Les déclarations, perspectives et estimations ne sont valables qu'à la date du présent Supplément et la Société ne s'engage pas à actualiser ces déclarations, perspectives et

estimations pour tenir compte d'éventuels changements au niveau de ses attentes en la matière ou de modifications dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées de telles déclarations, perspectives ou estimations, sauf lorsqu'un tel ajustement est exigé par l'article 30 de la Loi OPA.

5.4. Exonération de responsabilité

Aucune disposition du présent Supplément ne doit être interprétée comme un conseil en investissement, fiscal, juridique, financier, comptable ou autre. Le présent Supplément n'est pas destiné à être utilisé ou diffusé à des personnes si la mise à disposition des informations à ces personnes est interdite par une loi ou une juridiction quelconque. Les Actionnaires doivent procéder à leur propre évaluation de l'Offre avant de prendre toute décision d'investissement et sont invités à demander conseil à des conseillers professionnels afin de les aider à prendre une telle décision.

5.5. Langues

Le Supplément qui a été rédigé et rendu public en français est la version approuvée par la FSMA.

Une traduction du Supplément en néerlandais et en anglais est disponible sur les sites web suivants : www.befimmo.be/nl/overnamebod (en néerlandais) et www.befimmo.be/en/takeover-offer (en anglais). La Société a vérifié et est responsable de la cohérence entre les versions linguistiques. En cas de différences entre les versions française, néerlandaise et anglaise, la version française prévaut.

5.6. Disponibilité du Supplément

Le Supplément est disponible en version électronique sur les sites internet suivants :

- Befimmo : www.befimmo.be/fr/offre-dacquisition (en français), www.befimmo.be/nl/overnamebod (en néerlandais) et www.befimmo.be/en/takeover-offer (en anglais);
- l'Offrant : www.befimmo-offer.be;
- BNP Paribas Fortis SA/NV : www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais).

* * *