Building a better working world

Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Rapport du commissaire sur le projet de fusion par absorption de Beway sa par Befimmo sa

Befimmo SA

Mars 2019

par
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises sccrl
représentée par
Christel Weymeersch*
Associée
*Agissant au nom d'une sprl

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Bruxelles - RPR Brussel - B.T.W. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* agissant au nom d'une société/handelend in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better
working world

Contenu

1. Mandat et mission 3
2. Identification de l'opération 4
3. Sociétés participant à la fusion 5
   3.1. Société absorbante: Befimmo sa 5
   3.2. Société absorbée: Beway sa 8
4. Evaluation des méthodes de valorisation utilisées et du rapport d'échange proposé .. 10
5. Contrôles effectués 12
6. Conclusions 13

Building a better
working world

1. Mandat et mission

En exécution de l'article 695 de Code des Sociétés, nous, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises sccrl représenté par Christel Weymeersch, associée, à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, avons été chargés comme commissaire, par le Conseil d'Administration de Befimmo SA d'établir un rapport sur le projet de fusion établi par les conseils d'administration de Befimmo SA et Beway SA concernant une fusion par absorption de Beway Sa par Befimmo SA.

L'article 695 du Code des Sociétés précise que:

« Dans chaque société, un rapport écrit sur le projet de fusion est établi soit par le commissaire, soit, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, par un réviseur d'entreprises ou par un expert-comptable externe désigné par les administrateurs ou les gérants.

Le commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable désigné doit notamment déclarer si, à son avis, le rapport d'échange est ou non pertinent et raisonnable.

Cette déclaration doit au moins :

1° indiquer les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé;
2° indiquer si ces méthodes sont appropriées en l'espèce et mentionner les valeurs auxquelles chacune de ces méthodes conduisent, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue.

Le rapport indique en outre les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe.

Le commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable désigné peut prendre connaissance sans déplacement de tout document utile à l'accomplissement de sa mission. Ils peuvent obtenir auprès des sociétés qui fusionnent toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui leur paraissent nécessaires. ».

Building a better
working world

2. Identification de l'opération

La fusion envisagée est une fusion par absorption. La Société Absorbante absorbera au terme de la fusion proposée la Société Absorbée.

Conformément à l'article 682 du Code des sociétés, la fusion entraînera de plein droit simultanément les effets suivants:

- la société absorbée cessera d'exister, par suite d'une dissolution sans liquidation.
- l'actionnaire de la société absorbée deviendra de plein droit un actionnaire de la société absorbante;
- l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transférée à la société absorbante.

Si le projet de fusion est approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de Befimmo et par l'assemblée générale extraordinaire de Beway, Beway cessera d'exister de droit par suite de sa dissolution sans liquidation et sera radiée de la liste des sociétés immobilières réglementées institutionnelles. L'actionnaire unique de Beway, c'est-à-dire Fedimmo, deviendra actionnaire de Befimmo.

Building a better working world

3. Sociétés participant à la fusion

3.1. Société absorbante: Befimmo sa

La société absorbante est la société immobilière réglementée publique (SIRP) de droit belge Befimmo, ayant la forme d'une société anonyme, dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945. Elle est appelée ci-après la « **Société Absorbante** » ou « **Befimmo** ».

Befimmo est régie par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « **Loi SIR** ») et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, l'« **AR SIR** »).

Befimmo 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 du Moniteur belge sous le numéro 950913-24.

La dernière modification des statuts date du 24 avril 2018 suivant procès-verbal dressé par Damien Hisette, Notaire à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 22 mai 2018, sous le numéro 18080114.

Befimmo est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0455.835.167 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 455.835.167.

A la date du projet de fusion, le capital social de Befimmo s'élève à 371.627.206,35 EUR, représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

Befimmo a, conformément à l'article 4 de ses statuts, l'objet suivant:

« 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°, i à xi 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, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % 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 que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement 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 parts de sicafi publiques et institutionnelles ;

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 ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non 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 ;*

xi. *les parts de FIIS.*

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) ci-dessus qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

(c) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :*

(i) *contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;*

(ii) *contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;*

(iii) *contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou*

(iv) *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autres infrastructures de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels :*

- *la société est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et*
- *la société, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;*

(d) *assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :*

(i) *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*

(ii) *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*

(iii) *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou*

(iv) *d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.*

(e) *détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées au présent article 4.1, (c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.*

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.

La société 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 activités de la société visées à l'article 4 de la loi SIR 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. »

Building a better working world

3.2. Société absorbée: Beway sa

La société absorbée est la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge Beway, ayant la forme d'une société anonyme, dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945. Elle est appelée ci-après la « **Société Absorbée** » ou « **Beway** ».

Beway est régie par la Loi SIR et l'AR SIR.

Beway a été constituée suivant acte reçu par Damien Hisette, Notaire à Bruxelles, le 3 juin 2015, publié aux Annexes du Moniteur belge du 8 juin 2015, sous le numéro 15309401.

La dernière modification des statuts date du 28 septembre 2017 suivant procès-verbal dressé par Damien Hisette, Notaire à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 octobre 2017, sous le numéro 17152533.

Beway est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0631.757.238 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 631.757.238.

Le capital social de Beway s'élève à 83.816.000 EUR et est représenté par 83.816 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Son patrimoine est essentiellement composé d'un immeuble de bureaux, l'immeuble Gateway sis à Zaventem.

L'actionnaire unique de Beway est la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge Fedimmo, ayant la forme d'une société anonyme (ci-après « **Fedimmo** »), dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1945 et inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0886.003.839. Befimmo détient 100% des actions représentatives du capital social de Fedimmo.

Beway a, conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet suivant :

« 3.1. 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 immobilière réglementée publique qui contrôle 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 immobilière réglementée publique qui contrôle 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.

3.2. 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.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

3.4. 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. »

Building a better working world

4. Evaluation des méthodes de valorisation utilisées et du rapport d'échange proposé

Conformément à l'article 26, §§ 2 et 3 de la Loi SIR, le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre:

(i) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion;

(ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion.

La disposition précitée de la Loi SIR permet de déduire du minimum qu'il vise un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

L'actif net de Befimmo, établi sur base du référentiel comptable IFRS, est de 1.443.210 KEUR au 31 décembre 2018. La valeur nette par action de Befimmo au 31 décembre 2018 s'établit, sur base des 25.579.214 actions en circulation au 31 décembre 2018, à 56,42 EUR par action.

La moyenne des cours de clôture de l'action Befimmo des trente jours calendrier précédant le projet s'établit à 50,36 EUR par action.

Le conseil d'administration de Befimmo a confirmé, toutes choses restant égales par ailleurs, dans sa déclaration intermédiaire du 25 octobre 2018, la prévision de dividende de 3,45 EUR brut par action pour l'exercice 2018. Un acompte sur ce dividende de 2,59 EUR brut par action a été distribué en décembre 2018, de sorte que le solde du dividende de l'exercice 2018, qui doit encore être décrété par l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019 et dont la mise en paiement est prévue début mai 2019 est évalué à 0,86 EUR/action.

Les conseils d'administration de Befimmo et de Beway proposent d'émettre les actions nouvelles coupon n° 38 et suivants attachés, c'est-à-dire sans le coupon n° 37 qui représente le solde du dividende de l'exercice 2018.

Les conseils d'administration de Befimmo et de Beway ont opté pour un prix d'émission conventionnel égal à 49,50 EUR par action, étant égal à la moyenne des cours de clôture des trente jours calendriers précédant la date du projet de fusion - 0,86 EUR par action (étant la portion des dividendes).

Befimmo et Beway étant des sociétés liées, la juste valeur de l'immeuble détenu par Beway a été déterminée par l'expert conformément à l'article 49, § 2, de la Loi SIR.

La valeur d'actif net de Beway au 31 décembre 2018, tenant compte de la juste valeur de l'immeuble détenu par Beway déterminée par un expert agréé, est de 131.662 KEUR.

Sur base des 83.816 actions existantes, la valeur intrinsèque par action de Beway s'établit à 1.570,84 EUR par action.

Par conséquent, le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de Beway proposent, d'établir le rapport d'échange comme suit : 31,734141 actions ordinaires de la Société Absorbante pour une action ordinaire de la Société Absorbée et une soulte globale de 542,29 EUR sera également payée.

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de Beway estiment qu'en fixant ce rapport d'échange, ils rencontrent de manière équilibrée les droits et intérêts de l'actionnaire de Beway (Fedimmo) et ceux des actionnaires de Befimmo.

Les actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, seront émises au profit de l'actionnaire unique de Beway, c'est-à-dire Fedimmo, en contrepartie des actions que cette société détient dans Beway (soit : 83.816 actions Beway).

Par conséquent, sur la base de ce qui précède, la fusion entraînera les conséquences suivantes:

1. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 38.643.269,06 EUR pour s'élever à 410.270.475,41 EUR et 2.659.828 actions nouvelles seront émises en échange de 83.816 actions Beway détenues par Fedimmo.
2. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 2.659.828, le droit de vote des actions existantes à ce jour étant ramené à 90,58% de l'ensemble des actions émises après fusion.
3. Les actions nouvelles seront émises coupons n° 38 et suivants attachés, c'est-à-dire sans le coupon n° 37 qui représente le solde du dividende de l'exercice 2018 et sera mis en paiement à partir du 10 mai 2019
4. A compter de l'exercice 2019, chaque action donnera droit à 1/28.239.042 du bénéfice au lieu de 1/ 25.579.214 actuellement.
5. L'actif net de Befimmo après fusion s'établira à 1.574.871 KEUR et la valeur nette par action après fusion sera de 55,77 EUR, comparé à respectivement 1.443.210 KEUR et 56,42 EUR avant l'opération.

Building a better
working world

5. Contrôles effectués

Nous avons effectué nos contrôles sur le projet de fusion conformément à la norme de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative au contrôle des opérations de fusion et de scission de sociétés et conformément aux standards internationaux d'audit ("International Standards on Auditing" - "ISA's"). Nous décrivons les contrôles et les résultats ci- dessous.

Nous avons contrôlé le projet de fusion aux assemblées extra-ordinaires des actionnaires de Befimmo sa et de Beway sa et avons constaté que le projet de fusion traite les mentions requises par la loi et concorde aux informations fournies par les conseils d'administration des sociétés participant à la fusion.

Nous avons effectué un audit conformément aux standards internationaux d'audit ("International Standards on Auditing" - "ISA's") sur les comptes établis sur base du référentiel comptable IFRS, au 31 décembre 2018 de Befimmo sa et de Beway sa.

Nous avons recalculé le prix d'émission conformément à l'article 26, §§ 2 et 3 de la Loi SIR.

Il n'existe pas d'événements postérieurs à la date du projet de fusion:

- Qui peuvent influencer la pertinence du rapport d'échange déterminé
- Ou qui sont d'une importance telle qu'ils peuvent influencer la situation financière et les résultats futurs des sociétés participant à la fusion ou tromper les actionnaires.

Building a better
working world

6. Conclusions

Nous avons effectué nos contrôles sur le projet de fusion conformément à la norme de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative au contrôle des opérations de fusion et de scission de sociétés, conformément à l'article 26, §§ 2 et 3 de la Loi SIR et conformément aux standards internationaux d'audit ("International Standards on Auditing" - "ISA's").

Les contrôles effectués me permettent de formuler les conclusions suivantes :

a) Le rapport d'échange proposé est pertinent et raisonnable compte tenu des spécificités de la présente opération de fusion.

b) Nous n'avons pas rencontré de difficultés particulières d'évaluation.

Le présent rapport est établi conformément à l'article 695 du Code des Sociétés dans le cadre de la proposition de fusion par absorption de Beway sa par Befimmo sa, et ne peut donc être utilisé à aucune autre fin.

La valeur d'une action ordinaire de Beway sa s'élève à 1.570,84 EUR, le prix d'émission par action de Befimmo sa s'élève à 49,50 EUR, ce qui donne lieu à un rapport d'échange de 31,734141 et une soulte globale de 542,29 EUR. La société absorbante, Befimmo sa, distribuera 2.659.828 nouvelles actions ordinaires à l'actionnaire de la société absorbée, Beway sa.

Bruxelles, le 8 mars 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises sccrl
Représentée par

Christel Weymeersch *
Associée
* Agissant au nom d'une sprl

19CW0096