



## BEFIMMO

Société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP)

Société anonyme

Chaussée de Wavre 1945, Auderghem (1160 Bruxelles)

N° d'entreprise : 0455.835.167 – N° TVA : 455.835.167

(ci-après la « Société »)

### **Rapport spécial du Conseil d'administration établi conformément à l'article 604 du Code des sociétés (article 7:199 du Code des sociétés et des associations)**

Le présent rapport est établi par le Conseil d'administration de Befimmo SA en application de l'article 604 du Code des sociétés (article 7:199 du Code des sociétés et des associations). Aux termes de cette disposition, lorsque le conseil d'administration propose à l'Assemblée générale de lui accorder ou de renouveler l'autorisation d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital, il établit un rapport spécial indiquant les circonstances spécifiques dans lesquelles il pourra utiliser le capital autorisé et les objectifs que, ce faisant, il poursuivra.

La proposition de renouveler le capital autorisé sera soumise à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le 2 décembre 2019 ou, si cette assemblée n'atteint pas le quorum de présence, le 19 décembre 2019.

#### **I. Autorisation accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2016 et utilisation partielle du capital autorisé**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2016 a autorisé le Conseil d'administration de Befimmo SA à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

1°) 334.464.491,53 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;

2°) 66.892.898,30 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi SIR ») ;

3°) 66.892.898,30 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 EUR. Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 26 avril 2016.

A ce jour, le Conseil d'administration a fait partiellement usage de cette autorisation en procédant, le 27 septembre 2016, à une augmentation de capital par souscription en espèces avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société ; cette augmentation de capital de 37.162.714,82 EUR (un montant de 90.093.854,93 EUR ayant été affecté au compte « prime d'émission ») a été réalisée

 1/5

le 27 septembre 2016.

## II. Proposition de renouveler le capital autorisé

### (a) Proposition

En vue de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le 2 décembre 2019 ou, si cette assemblée n'atteint pas le quorum de présence, le 19 décembre 2019, le Conseil d'administration propose aux actionnaires de la Société d'annuler le solde de l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2016 et de la remplacer par une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 603 et suivants du Code des sociétés (7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations), en une ou plusieurs fois, aux dates, et selon les conditions et modalités qu'il fixera, valable pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui l'approuvera.

Le montant maximum du nouveau capital autorisé sera de :

1°) 205.135.237,71 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés (7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations), ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la Loi SIR ;

2°) 41.027.047,54 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) 41.027.047,54 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

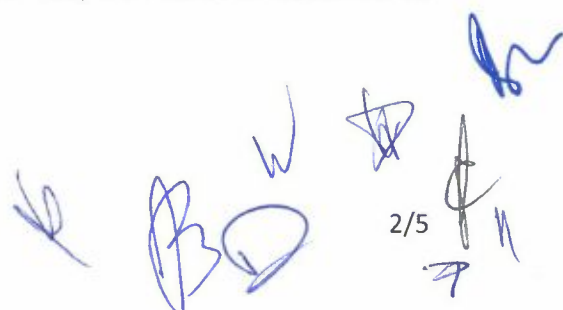
étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 EUR.

Pour éviter toute ambiguïté, si l'autorisation proposée n'est pas approuvée, l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2016 restera en vigueur jusqu'à son échéance.

### (b) Opérations visées

L'autorisation visée au point 1°) couvre tant (i) les augmentations de capital par apport en numéraire avec droit de préférence pour les actionnaires existants de la Société que (ii) les augmentations de capital par apport en numéraire avec suppression du droit de préférence mais avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires existants de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la Loi SIR. Cette dernière disposition permet de limiter ou de déroger au droit de préférence à condition qu'un droit d'allocation irréductible répondant à certaines conditions soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouvelles actions. Pour ces deux types d'opérations, il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum de 205.135.237,71 EUR, soit 50% du montant du capital.

L'autorisation visée au point 2°) couvre les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel. Pour ce type d'opérations, il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum de 41.027.047,54 EUR, soit 10% du montant du capital.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including the number 2/5.

L'autorisation visée au point 3°) couvre toutes les autres formes d'augmentation de capital, en ce compris, notamment, les augmentations de capital par apport en nature (hormis dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel), par incorporation de réserves ou par apport en numéraire sans droit de préférence ni droit d'allocation irréductible. Ces dernières opérations sont devenues possibles à la suite de la modification de l'article 26, §1 de la Loi SIR par la Loi du 2 mai 2019 portant des dispositions financières diverses. L'autorisation permettrait ainsi par exemple au Conseil d'administration d'effectuer une augmentation de capital suite à un placement privé (réservé aux investisseurs institutionnels) par constitution accélérée d'un livre d'ordres (*accelerated bookbuilding*). Pour toutes ces opérations, il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum de 41.027.047,54 EUR, soit 10% du montant du capital.

En toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 287.189.332,79 EUR, soit 70% du montant du capital, et ce pendant une période de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale aux annexes du Moniteur belge.

Le Conseil d'administration souhaite encore préciser que :

- les augmentations de capital pourront notamment être effectuées par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote ;
- le droit de préférence des actionnaires de la Société pourra être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que des membres du personnel, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés (Code des sociétés et des associations), les statuts de la Société et la réglementation SIR ; et
- le Conseil d'administration aura le pouvoir de procéder à une augmentation de capital avec prime d'émission, lesquelles seront le cas échéant portées et maintenues à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan conformément à la réglementation applicable.

(c) *Justification*

Le renouvellement du capital autorisé offrira à la Société la possibilité de disposer d'une flexibilité financière lui permettant d'une part, de réagir rapidement à toute opportunité qui se présenterait sur le marché et, d'autre part, de financer au moyen de ses fonds propres de nouveaux investissements s'inscrivant dans sa stratégie et créateurs de valeur pour les actionnaires, tout en maîtrisant son niveau d'endettement. L'autorisation se justifie par le but de renforcer le portefeuille immobilier de la Société, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires. Cette motivation est identique à celle exposée dans les précédents rapports établis par la Société dans le cadre du capital autorisé.

### III. Résolution et modification statutaire proposées

Le Conseil d'administration propose donc aux actionnaires de la Société d'annuler le solde de l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2016 et de la remplacer par une nouvelle autorisation d'augmenter le capital en application des articles 603 et suivants du Code des sociétés (7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations), en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, valable pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire, à concurrence d'un montant maximum de :



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller initials in the center, and a signature on the right with the number '3/5' written next to it.

1°) deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des sociétés (7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations), ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la Loi SIR ;

2°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 EUR).

Par conséquent, il est proposé de remplacer les alinéas 1 à 4 de l'article 7 des statuts par le texte suivant :

*«Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :*

*1°) deux cent cinq millions cent trente-cinq mille deux cent trente-sept euros et septante et un centimes (205.135.237,71 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apport en numéraire (i) avec droit de préférence pour les actionnaires de la société, tel que prévu aux articles [592 et suivants du Code des sociétés / 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations], ou (ii) avec droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR ;*

*2°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;*

*3°) quarante et un millions vingt-sept mille quarante-sept euros et cinquante-quatre centimes (41.027.047,54 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;*

*étant entendu qu'en toute hypothèse, le capital ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de deux cent quatre-vingt-sept millions cent quatre-vingt-neuf mille trois cent trente-deux euros et septante-neuf centimes (287.189.332,79 EUR).*

*Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé, le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, conformément à l'article 9 des statuts.*

*Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, le cas échéant sans droit de préférence et le cas échéant en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel.*

*Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du [date]. »*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

4/5

Cette résolution prendra effet à la date de publication du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale constatant son adoption et vaudra pour une durée de cinq ans.

**La modification statutaire proposée a été approuvée par la FSMA.**

Fait à Bruxelles, le 21 octobre 2019.



Benoît De Blicq  
Administrateur délégué



Alain Devos  
Président du Conseil d'administration



Benoît Godts  
Administrateur



Sophie Goblet  
Administrateur



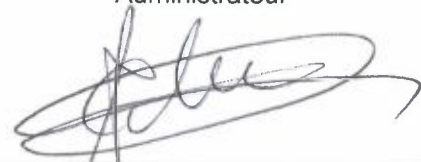
Vincent Querton  
Administrateur



Etienne Dewulf  
Administrateur



Anne-Marie Baeyaert  
Administrateur



Kurt De Schepper  
Administrateur



Wim Arousseau  
Administrateur