Befimmo
Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Cantersteen 47 – 1000 Bruxelles
0455.835.167 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Rapport spécial du conseil d'administration rédigé conformément à l'article 7:154 du Code des sociétés et des associations et relatif à la modification projetée de l'objet de la Société

1. Introduction –

Il est prévu de proposer à l'assemblée générale de modifier l'objet de la Société dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (« FIIS ») tel que régi par la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la « Loi OPCA ») et l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (l' « AR FIIS »). La modification de l'objet serait décidée notamment sous la condition suspensive de l'inscription de la Société sur la liste des FIIS tenue par le Service Public Fédéral Finances (« SPF Finances »).

La Société est actuellement agréée en tant que société immobilière réglementée publique (« SIRP ») conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi SIR »).

En principe, les promoteurs d'une SIRP, soit les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement la SIRP ou qui contrôlent exclusivement ou conjointement le gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, sont tenus de veiller à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément (art. 2, 13° et art. 23, § 3, al. 1er de la Loi SIR).

Il est toutefois permis au promoteur d'effectuer des acquisitions de titres conférant le droit de vote ayant pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de ces titres se trouvant aux mains du public, si (a) les acquisitions font suite à l'acceptation par les détenteurs des titres concernés d'une offre publique d'acquisition et le cas échéant, une offre publique de reprise faisant immédiatement suite à l'offre publique d'acquisition susmentionnée conformément à la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la « Loi OPA ») et l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l' « AR OPA »), (b) suite aux acquisitions, le promoteur détient la totalité des titres conférant le droit de vote de la SIRP et (c) la SIRP renonce à son agrément dans le mois de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre qui a permis au promoteur d'acquérir la totalité des titres conférant le droit de vote (art. 23, § 6 de la Loi SIR).

La société anonyme Alexandrite Monnet Belgian Bidco, sicaf institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers ayant adopté le statut de FIIS, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, square de Meeûs 35, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises et du Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0780.685.989 (« BidCo FIIS ») a lancé une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces visant l'ensemble des actions de la Société conformément à la Loi OPA et l'AR OPA, annoncée le 25 février 2022, qui, après réouverture, s'est terminée le 30 septembre 2022 et dont le prix a été payé le 21 octobre 2022.

A la suite de cette offre, BidCo FIIS détient actuellement directement et indirectement plus de 95% des actions de la Société (en ce compris les actions propres détenues par la Société) et a, dès lors, lancé une offre de reprise simplifiée conformément à l'article 7:82 du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et aux articles 42 et 43 de l'AR OPA, dont la période d'acceptation a débuté le 25 octobre 2022 et se clôturera en principe le 3 janvier 2023. A la suite de celle-ci,

BidCo FIIS deviendra l'actionnaire unique de la Société, dont les actions seront radiées de la cotation du marché Euronext Bruxelles. Le conseil d'administration de la Société entend dès lors appliquer l'article 23, § 6 de la Loi SIR précité. Dans ce cadre, il est donc envisagé que la Société, agissant à l'intervention de son conseil d'administration, renonce à son agrément en tant que SIRP et opte pour le statut de FIIS sur la base de l'article 281, alinéa 2, a) de la Loi OPCA.

La renonciation à l'agrément en tant que SIRP et l'adoption du statut de FIIS suppose de modifier les statuts de la Société et en particulier son objet.

Etant donné que l'article 12, § 1er de la Loi SIR n'est pas applicable en l'espèce, le projet de modification des statuts de la Société n'a pas été soumis à l'Autorité des services et marchés financiers (la « FSMA ») dans la mesure où la modification des statuts n'entrera en vigueur qu'au moment où la Société ne sera plus une SIRP.

Pour dissiper tout doute, il est précisé que la modification globale des statuts de la Société, en ce compris la modification de l'objet, est soumise aux actionnaires sous les conditions suspensives de (i) la renonciation par le conseil d'administration à l'agrément de la Société en tant que SIRP conformément à l'article 23, § 6 de la Loi SIR au terme qu'il fixera et (ii) l'inscription de la Société sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances. Ces conditions suspensives ne pourront se réaliser qu'après la radiation des actions de la Société de la cotation du marché Euronext Bruxelles et après que BidCo FIIS en soit devenue l'actionnaire unique. La relation entre les actionnaires restants de la Société autres que BidCo FIIS restera régie par les statuts existants sous la réglementation de la Loi SIR et ce jusqu'au moment du transfert de propriété des actions restantes à BidCo FIIS, et ces actionnaires ne seront donc pas impactés par la proposition de modification des statuts, qui vise la situation après la clôture finale de l'offre de reprise simplifiée sur la Société.

2. Modification envisagée –

Actuellement, l'article 4 des statuts de la Société stipule :

« *Article 4 : Objet*

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 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 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'activité 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'activité 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 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;

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 ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet ».

L'objet ainsi décrit correspond à l'activité d'une SIRP. Dans le cadre de la renonciation par la Société à son agrément en tant que SIRP et à l'adoption par la Société du statut de FIIS, le conseil d'administration propose, dans le cadre d'une refonte plus globale des statuts de la Société, de remplacer comme suit cette disposition :

« Article 3 – Objet de la Société

La Société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, les investissements dans des biens immobiliers visés à l'article 2, 4° de l'AR FIIS et sans préjudice de ce qui est prévu à l'article 7, § 1er de l'AR FIIS, à savoir :

1. *les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants l'Ancien Code Civil (ou 3:47 et suivants du Code Civil), situés en Belgique et détenus directement par la Société ainsi que les droits réels sur de tels immeubles ;*

2. *les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants de l'Ancien Code Civil (ou 3:47 et suivants du Code Civil), situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement par la Société ainsi que les droits réels sur de tels immeubles ;*

3. *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger ;*

4. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ;*

5. *les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ;*

6. *les actions ou parts de FIIS ;*

7. *les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 Avril 2014 ;*

8. *les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 Avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine ;*

9. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre Etat 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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 ;*

10. *les droits d'option sur des biens immobiliers ;*

11. *les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° du loi 11 juillet 2018 ;*

12. *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;*

13. *les concessions accordées par une personne de droit public ;*

14. *les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la Société au bénéfice de ses filiales ;*

et tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté à la liste des biens immobiliers de l'article 2, 4° de l'AR FIIS.

L'activité de promotion immobilière peut être exercée dans les limites fixées par l'AR FIIS.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 Avril 2014 et par l'AR FIIS, (i) la Société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la Société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements

de ses filiales, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

La Société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement dans les limites prévues par l'AR FIIS. De même la Société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'AR FIIS.

La Société peut, dans les limites prévues par l'AR FIIS, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'AR FIIS.

La Société peut 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.

Sous réserve de ce qui précède et les règles spécifiques applicables au FIIS, la Société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, financières, mobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation. »

Par ailleurs, conformément à l'article 7, § 2 de l'AR FIIS, un FIIS doit adopter une politique de placement qui doit être décrite dans les statuts. Dans ce cadre, le conseil d'administration propose d'insérer un article relatif à la politique de placement de la Société dans le cadre de la refonte plus globale des statuts de la Société précitée, rédigé comme suit :

« Article 4 – Politique de placement

La Société place ses actifs dans des biens immobiliers (y compris, mais sans s'y limiter, des immeubles de bureaux, des espaces de réunions et des espaces de coworking) tels que définis à l'article 2, 4° de l'AR FIIS, conformément aux dispositions de l'AR FIIS et la Loi du 19 Avril 2014.

La Société ne s'impose aucune obligation de diversifier ses placements et ne s'impose pas non plus de limitation en termes de ratio d'endettement ».

3. Justification de la modification de l'objet–

La Société est actuellement agréée en tant que SIRP.

Pour les raisons énoncées ci-dessus (*supra*, § 1), la Société envisage de renoncer à cet agrément et d'adopter le statut de FIIS et ce après que BidCo FIIS en sera devenu l'actionnaire unique.

Un FIIS doit placer ses actifs dans des biens immobiliers (art. 7, § 1er, al. 1er de l'AR FIIS), tels que définis à l'article 2, 4° de l'AR FIIS.

Un FIIS peut également :

- en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier (art. 7, § 4 de l'AR FIIS) et peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement (art. 7, § 5 de l'AR FIIS), sous certaines conditions ;
- acheter ou vendre des instruments de couverture, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, sous certaines conditions (art. 7, § 3 de l'AR FIIS) ;
- à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'AR FIIS et détenir des liquidités non-affectées (art. 7, § 6 de l'AR FIIS).

Pour être enregistré en tant que FIIS sur la liste tenue par le SPF Finances et pour conserver ce statut, la Société doit avoir pour objet exclusif le placement dans des biens immobiliers conformément à l'AR FIIS (art. 286, § 1er de la Loi OPCA et art. 7, § 1er de l'AR FIIS).

La Société peut également exercer les activités annexes décrites ci-dessus aux conditions indiquées.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet de la Société pour se conformer à la réglementation des FIIS et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer un FIIS. Il convient également d'insérer dans les statuts une disposition relative à la politique de placement (*supra*, § 2).

La modification de l'objet proposée relève donc de l'intérêt de la Société et le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de voter en faveur de cette modification, qui serait décidée sous les conditions suspensives de (i) la renonciation par le conseil d'administration à l'agrément de la Société en tant que SIRP conformément à l'article 23, § 6 de la Loi SIR au terme qu'il fixera et (ii) l'inscription de la Société sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances.

Fait à Bruxelles, le 7 novembre 2022.

Pour le conseil d'administration.