



Société en commandite par actions, Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière (SICAFI)
publique de droit belge, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem, Belgique
Numéro d'entreprise 0455.835.167, RPM Bruxelles
(L'« Émetteur »)

OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE EN BELGIQUE ET AU LUXEMBOURG D'OBLIGATIONS ÉMISES
DANS LE CADRE D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE DE MINIMUM 75.000.000 €

4,75% échéant le 30 décembre 2015

Période de souscription : du 8 décembre 2011 à 9h00 au 27 décembre 2011 à 17h30 (inclus)

Prix d'émission : 101,947%

Rendement actuariel brut : 4,211%

Date d'émission : 30 décembre 2011

Une demande sera introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Obligations sur le
marché réglementé NYSE Euronext Brussels.

« Joint Bookrunners » et « Joint Lead Managers »



« Co-lead Managers »



TABLE DES MATIÈRES

1	Facteurs de risques	5
1.1	Principaux risques liés à Befimmo et à ses activités	5
1.2	Principaux risques financiers	8
1.3	Principaux risques concernant les Obligations	12
2	Chiffres clés	17
3	Communications générales	18
3.1	Définitions.....	18
3.2	Documents incorporés par référence.....	18
3.3	Approbation du Prospectus	19
3.4	Personnes responsables	19
3.5	Informations importantes et avertissements préalables	19
3.6	Commissaire	20
3.7	Arrondis des informations financières et statistiques.....	21
3.8	Informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et autres informations	21
3.9	Portefeuille consolidé	21
3.10	Absence de déclarations.....	21
3.11	Disponibilité de l'information	22
3.12	Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus.....	23
4	Résumé du Prospectus	25
4.1	Résumé des principaux facteurs de risques	25
4.2	Information concernant l'Émetteur.....	29
4.3	Éléments clés de l'Offre	41
5	Définition des principaux termes du Prospectus	43
6	Contrôleurs légaux des comptes	48
6.1	Responsable du contrôle des comptes de Befimmo SCA	48
6.2	Responsable du contrôle des comptes des filiales de Befimmo SCA	48
7	Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes et admises à la négociation	49
7.1	Type et catégories d'Obligations – Identification	49
7.2	Législation et tribunaux compétents	49
7.3	Forme.....	49
7.4	Devise.....	49
7.5	Classement.....	49
7.6	Sûreté négative	49
7.7	Compensation fiscale.....	50
7.8	Défauts.....	51
7.9	Exigibilité anticipée	52
7.10	Droits.....	52
7.11	Taux d'intérêt nominal	52
7.12	Adaptation du taux d'intérêt nominal – <i>Rating Downgrade</i> et Changement de contrôle.....	53
7.13	Paiements	54
7.14	Date d'Echéance – Remboursement	55
7.15	Rendement	55
7.16	Avis aux Obligataires.....	56
7.17	Représentation	56
7.18	Autorisations.....	57
7.19	Date d'émission	57
7.20	Restrictions	57
8	Régime fiscal des Obligations	58

8.1	Régime fiscal applicable en Belgique.....	58
8.2	Précompte mobilier belge	58
8.3	Impôt belge sur les revenus.....	59
8.4	Retenue à la source et prélèvement libératoire au Luxembourg.....	62
9	Informations relatives à l'Offre	63
9.1	Délai – Procédure de souscription	63
9.2	Conditions de l'Offre.....	64
9.3	Fixation du Prix d'émission des Obligations	64
9.4	Montant nominal de l'emprunt.....	65
9.5	Date et détails de paiement	65
9.6	Dispositions relatives à la liquidation	65
9.7	Placement.....	66
9.8	Frais de l'émission.....	66
9.9	Clôture anticipée – Allocation des Obligations.....	67
9.10	Résultats de l'Offre	68
9.11	Calendrier de l'Offre	68
9.12	Coûts	69
9.13	Distribution du Prospectus	69
9.14	Admission à la négociation et modalités de négociation	69
9.15	Stabilisation	69
9.16	Raisons de l'Offre et utilisation du produit.....	69
9.17	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'Offre	70
10	Informations concernant l'Émetteur.....	72
10.1	Historique et événements importants dans le développement des activités de Befimmo SCA.....	72
10.2	Identification de l'Émetteur.....	74
10.3	Statut de l'Émetteur	75
10.4	Structure et organisation.....	76
10.5	Objet social et règles de répartition des placements	77
10.6	Capital social et actions	79
10.7	Résumé de certaines dispositions des statuts, de la charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur	80
10.8	Participations	83
11	Organes d'administration, de direction et de surveillance, direction générale et fonctionnement	84
11.1	Principes de gouvernance d'entreprise, règles préventives de conflits d'intérêts et règles en matière d'abus de marché.....	84
11.2	Organes, comités et dirigeants	87
11.3	Informations spécifiques aux participations.....	104
11.4	Contrats	105
11.5	Participations et stock options	105
12	Activités, portefeuille immobilier et stratégie d'investissement	106
12.1	Description des activités.....	106
12.2	Description du portefeuille immobilier (situation au 30 septembre 2011)	111
12.3	Stratégie d'investissement	131
13	Services.....	137
13.1	Fournisseurs de services	137
13.2	Gestionnaires des investissements et conseillers en investissement	138
14	Informations financières, résultats, capitaux et trésorerie.....	139
14.1	Modification de l'exercice social	139
14.2	Comptes consolidés trimestriels au 30 septembre 2011	139
14.3	Comptes consolidés semestriels au 31 mars 2011	143

14.4	Comptes consolidés au 30 septembre 2010.....	147
14.5	Comptes consolidés au 30 septembre 2009.....	151
14.6	Comptes consolidés au 30 septembre 2008.....	154
14.7	Structure financière	155
14.8	Politique de dividendes	158
14.9	Tendances.....	158
14.10	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	159
14.11	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	159
14.12	Trésorerie et capitaux.....	159
14.13	Acompte sur dividende en espèces ou en actions	159
15	Principaux actionnaires	161
15.1	Participations soumises à la déclaration de transparence et actionnariat de Befimmo SCA à la Date du Prospectus tel qu'il résulte des déclarations de transparence	161
15.2	Droit de vote des actionnaires.....	161
15.3	Contrôle exercé sur Befimmo SCA.....	161
15.4	Changement de contrôle	162
16	Contrats importants	163
16.1	Contrats d'emphytéose	163
16.2	Contrats de bail conclus par Befimmo en qualité de bailleur.....	163
16.3	Contrats de financement	165
16.4	Contrats de cession de créances	165
16.5	Contrats d'instruments de couverture	166
16.6	Contrats d'assurance	166
16.7	Contrats de services.....	166
17	Opérations avec des apparentés	167
17.1	Opérations avec le Promoteur.....	167
17.2	Opérations avec des sociétés liées au Promoteur ou des sociétés ayant un actionnariat indirect commun.....	167
17.3	Opérations avec des sociétés liées à des administrateurs	168
17.4	Opérations avec Fedimmo SA.....	168
18	Informations contenues dans le Prospectus provenant de tiers.....	169
19	Documents accessibles au public.....	170

1 Facteurs de risques¹

Ce chapitre a pour objet d'exposer certains risques relatifs à la Société et aux Obligations. Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans ce Prospectus avant de décider d'investir. Ces risques pourraient en effet affecter la capacité de l'Émetteur à respecter les engagements découlant des Obligations et, par conséquent, emporter une perte potentielle par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement. De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la Date du Prospectus, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités, sa situation financière ou sur les Obligations, peuvent exister.

Certains des risques liés aux activités de Befimmo sont renforcés dans la période de conjoncture économique difficile actuelle.

Les termes commençant par une majuscule sont définis au chapitre 5 et au chapitre 7.

1.1 Principaux risques liés à Befimmo et à ses activités

1.1.1 Risque lié au marché locatif

Le marché immobilier bruxellois se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Vu la concentration sectorielle de son portefeuille sur le marché des immeubles de bureaux et la concentration géographique sur Bruxelles, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois et est confrontée au risque relatif à l'occupation de ses immeubles.

1.1.2 Risque de densité

Tout investissement, même en biens immobiliers, comporte un certain niveau de risques. Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique (immeubles de bureaux essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (72,9% au 30 septembre 2011)) et d'un point de vue commercial (les loyers payés par l'État belge en tant que locataire représentent 49,41% du total des loyers perçus au 30 septembre 2011). L'investissement dans le projet luxembourgeois Axento, en juillet 2009, a constitué une première étape dans une diversification internationale limitée envisagée par Befimmo. Cette diversification pourrait, le cas échéant, être étendue au marché parisien.

1.1.3 Risques liés aux locataires

La Société est exposée aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires ainsi qu'au risque de vide locatif. La Durée moyenne pondérée des baux conclus par Befimmo est de 9,04 ans au 30 septembre 2011.

Pour atténuer ce risque, la Société gère activement la relation avec ses clients afin de réduire au maximum l'inoccupation des biens faisant partie de son portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 94,38% au 30 septembre 2011 (le taux du marché étant de 88,51%²). Le taux d'occupation reste néanmoins sensible à la conjoncture, surtout en Périphérie. Sur une base annuelle, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de

¹ Point 4 de l'Annexe IV et point 2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

² Source : CB Richard Ellis – 30 septembre 2011.

la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,2 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles.

Conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge, Région flamande, Région wallonne et institutions européennes) qui représentent une part importante du portefeuille de la Société (66,9% au 30 septembre 2011), ne consentent pas de garanties locatives.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs. La Société cherche dès lors à affecter une part importante de son portefeuille immobilier à des baux de longue durée. Cette stratégie s'est concrétisée notamment (i) par l'acquisition en décembre 2006 de Fedimmo SA, dont le portefeuille avait à l'époque une Durée moyenne pondérée initiale des baux de 17 ans, (ii) par la signature la même année d'un nouveau contrat de bail avec les pouvoirs publics d'une durée initiale de 20,5 ans pour l'immeuble Montesquieu à Bruxelles, (iii) par l'acquisition en juin 2008 de deux immeubles situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque SA pour une Durée moyenne pondérée de plus de 17 ans, (iv) par la signature d'une convention d'usufruit de 15 ans avec le Parlement européen portant sur l'immeuble Wiertz et (v) par l'obtention du marché pour la mise à disposition de bureaux pour l'hébergement des fonctionnaires des Finances à Liège pour une durée de 25 ans à partir de 2013 (projet Paradis). Le permis a été délivré par les autorités compétentes le 3 octobre 2011. Toutefois, début novembre 2011, certains recours ont été introduits à l'encontre de ce permis auprès du Ministre compétent. Le Ministre compétent devrait rendre son avis dans les 70 jours qui suivent le dépôt des recours. (vi) Elle s'est également concrétisée par la négociation, durant les exercices 2009/2010 et 2010/2011, de prolongations de baux dans les immeubles Schuman 3, La Plaine et Brederode à Bruxelles, pour plusieurs années. (vii) De plus, le 21 février 2011, Befimmo a acquis du fonds allemand SEB Investment GmbH, les actions de Ringcenter SA, propriétaire du complexe «The Pavillon». La Commission européenne bénéficie d'un usufruit sur l'intégralité de ce complexe, pour une durée restante de près de 15 ans.

1.1.4 Risque lié à la juste valeur des immeubles

La Société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net et sur le ratio d'endettement de la Société ; sur base des données au 30 septembre 2011, une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 19 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,4% sur le ratio d'endettement³.

1.1.5 Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate

La Société est, tout naturellement, exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur affectant ses immeubles. Pour atténuer ce risque, les immeubles de l'ensemble du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de l'ordre de 1.862 millions € au 30 septembre 2011.

1.1.6 Risque de dégradation des immeubles

La Société est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation, ainsi qu'au risque d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives ou sociétales) notamment en termes de développement durable (performance énergétique, etc.). Befimmo s'attache à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement et à les mettre à niveau en termes de performance durable par un examen des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et la mise en place de programmes de travaux, effectués en collaboration avec le

³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

property manager (AG Real Estate Property Management – *infra*, point 13.1.1). Befimmo s’attache également à faire couvrir une part importante de ses immeubles par des contrats d’entretien du type « garantie totale ». Au 30 septembre 2011, 72% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».

1.1.7 Risques liés à la réalisation des gros travaux

La Société est exposée aux risques de retard, de dépassement budgétaire et de problèmes d’organisation lors de la réalisation d’importants travaux dans les immeubles de son portefeuille. Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux. De plus, les contrats avec les entrepreneurs prévoient généralement différentes mesures pour limiter ces risques (pénalités de retard, prix maximum, etc.).

1.1.8 Risques d’inflation et de déflation

La Société est exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face (travaux de rénovation, etc.) soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l’indice-santé (sur la base duquel sont indexés les loyers) ; l’impact des adaptations des loyers à l’inflation (base: indice-santé) peut être estimé à 1,2 million € sur une base annuelle, par pourcent de variation de l’indice-santé.

En ce qui concerne le risque de déflation, 81,61%⁴ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts contre l’effet d’une éventuelle indexation négative (45,26% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 36,35% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé). Le solde des baux, soit 18,39%, ne prévoit pas de plancher.

1.1.9 Risques liés aux cocontractants

Outre le risque de défaillance de ses locataires, la Société est également exposée au risque de défaillance de ses autres cocontractants (gestionnaires d’immeubles, entrepreneurs de travaux, etc.).

1.1.10 Risques liés aux opérations de fusion, scission ou acquisition

Un nombre important d’immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Befimmo ont été acquis dans le cadre de fusion, scission ou acquisition de sociétés.

Même si la Société a pris les précautions d’usage dans ce type d’opérations, notamment en procédant à des *due diligence* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises, il ne peut cependant être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l’occasion de ces opérations.

1.1.11 Risques spécifiques en cas d’opération en dehors de la Belgique ou du Luxembourg

La Société a une expérience et une connaissance moindres des marchés étrangers et des parties avec lesquelles elle contracterait. Voir *infra*, point 12.3.1 « **Objectif et politique d’investissement** ».

1.1.12 Risques réglementaires et environnementaux

La Société est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires de plus en plus complexes, notamment environnementales et de sécurité incendie, aux risques environnementaux liés à l’acquisition ou à la propriété des immeubles, ainsi qu’au risque de non-obtention ou de non-renouvellement ou d’annulation de permis d’urbanisme, d’environnement ou autres.

⁴ Sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

L'évolution de la réglementation, notamment en matières fiscale (compte tenu notamment des mesures budgétaires annoncées par le gouvernement en formation entre autres en matière d'intérêts notionnels), environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, et des contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et de renouveler certains permis, qui pourraient s'imposer à la Société et/ou à ses filiales, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de la Société et sur la valeur de son portefeuille.

1.1.13 Risque de rotation du personnel

Compte tenu du caractère relativement réduit de son équipe (composée de 37 personnes au 30 septembre 2011), la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » du personnel.

1.1.14 Risque de procédure judiciaire

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les actifs ou passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation ou portent sur des montants non significatifs.

1.2 Principaux risques financiers

1.2.1 Risques liés au coût de financement

L'endettement actuel de la Société est pour une part importante fondé sur des emprunts à taux flottants. Cette politique évite à la Société de subir des charges financières à taux fixes relativement élevés, alors que ses revenus souffrent d'une pression à la baisse sur les loyers.

Néanmoins, elle crée une situation dans laquelle le résultat est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des charges financières de la Société pourrait aussi avoir une incidence sur son rating, qui à la Date du Prospectus est de niveau BBB/outlook stable à long terme et de niveau A-2 pour la dette court terme.

Les risques de taux liés à ce type de financement sont cependant atténués par la mise en place d'une politique de couverture du risque d'intérêt sur un horizon de cinq à dix ans couvrant une proportion dégressive de la dette totale. L'objectif est d'assurer une protection contre une hausse significative des taux, tout en préservant la possibilité pour la Société de bénéficier, au moins en partie, de la baisse des taux. Ainsi, sur la base de l'endettement au 30 septembre 2011, une partie de la dette égale à 591,5 millions € (représentant 70,63% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou IRS). Le solde de la dette, soit 245,9 millions €, bénéficie de taux variables, ceux-ci étant limités (à la hausse) au moyen d'instruments optionnels (*twin caps* ou *caps*) pour un montant notionnel de 400 millions €. Au 30 septembre 2011, le ratio de couverture est de 118,26%⁵. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, le niveau et le type de protection réalisés, ainsi que sur une estimation du niveau de cash-flow nécessaire au paiement du dividende prévisionnel et un objectif de stabilisation des charges financières.

En l'absence de couverture, sur la base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2011 (hors impact des instruments de couverture), l'exposition au risque de taux est estimée à 1,75 million € (base annuelle) pour toute variation de taux de marché de 0,25%.

⁵ Ratio de couverture : (dettes à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale. Ce niveau s'explique par le fait que certains instruments optionnels (TWIN CAPS 3,5%-5% pour un notionnel de 400 millions €) viennent à échéance fin décembre 2011.

Sur la base des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2011, l'impact d'une variation à la baisse de taux de financement de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 0,67 million € sur une base annuelle et une hausse de taux du même ordre entraînerait une hausse des charges financières estimée à 0,64 million € sur une base annuelle.

Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué par Standard & Poor's, qui dépend notamment de son niveau d'endettement. Si le ratio d'endettement devait dépasser significativement et durablement un niveau de l'ordre de 55% (en comparaison avec l'objectif de la Société de rester autour des 50%), une des conséquences possibles serait la mise en « *credit watch* » du rating de Befimmo et la possibilité que ce rating soit abaissé à BBB-. Une telle révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements, générerait un coût financier additionnel, et pourrait avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs et, le cas échéant, sur le cours des Obligations sur le marché secondaire.

Le coût de financement de la Société dépend également des marges bancaires et des marges exigées sur les marchés financiers. Depuis 2008, les marges de financement ont connu une augmentation importante, ce qui influence le coût des financements additionnels ou des renouvellements.

Courant avril 2011, Befimmo a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une durée de 6 ans et d'un montant total de 162 millions €. Cette émission constitue une première étape dans son programme de refinancement prévu d'ici juin 2013.

1.2.2 Risque lié à la variation de la juste valeur des instruments de couverture

La variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la valeur des instruments de couverture. Sur base de la juste valeur des instruments de couverture au 30 septembre 2011, on peut estimer que si la courbe de taux au 30 septembre 2011 était 0,5% inférieure à la courbe de taux de référence, la variation de la juste valeur des instruments de couverture serait de - 6,1 millions €. À l'inverse, la variation serait de +6,2 millions €.

1.2.3 Risque de liquidité

Befimmo est exposée à un risque de liquidité en cas de non-renouvellement ou de résiliation de ses contrats de financement, y compris des lignes de crédit existantes.

Le ratio d'endettement de la Société était de 44,1% au 30 septembre 2010 et de 45,06% au 30 septembre 2011 (le *loan-to-value*⁶ (« LTV ») était de 40,9% au 30 septembre 2010 et de 42,51% au 30 septembre 2011). Le risque de liquidité à court terme est couvert par l'utilisation de lignes à moyen/long terme comme back-up du programme de billets de trésorerie (montant maximum de 400 millions €). La durée moyenne pondérée des financements s'élève à 3,79 ans au 30 septembre 2011.

La prochaine échéance de renouvellement de ses financements par la Société consiste en une partie d'un de ses crédits syndiqués pour un montant de 130 millions €, venant à échéance en mars 2012. Ce besoin de refinancement a été couvert par la mise en place d'un contrat de cession de redevances futures (hors indexation) sur un immeuble de Befimmo SCA et d'une ligne de crédit bilatérale échéant en mars 2017 pour un montant de 100 millions €.

L'échéance suivante concerne l'arrivée du terme en mars et juin 2013 de deux crédits syndiqués d'un montant de l'ordre de 500 millions €.

⁶ Loan-to-value (« LTV »): ((dettes financières – trésorerie)/juste valeur du portefeuille).

Au 30 septembre 2011, la Société dispose de lignes non utilisées à concurrence de 202,5 millions € en ce compris la trésorerie mais en excluant la ligne de crédit court-terme pour un montant de 50 millions €, voir *infra*, point 14.7.2).

1.2.4 Risque lié aux contreparties bancaires

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Befimmo cherche à diversifier ses relations bancaires. La Société est actuellement en relation d'affaires avec 14 banques.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle était de 3,5 millions € au 30 septembre 2010 et de 4,4 millions € au 30 septembre 2011.

1.2.5 Risque lié aux *covenants* des contrats de financement

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements en matière de certains ratios financiers (« *covenants* ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats.

1.2.6 Risque de change

À ce jour, Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour ses investissements immobiliers. Elle pourrait néanmoins mettre en œuvre des financements en devises étrangères (p. e. US \$) qui feraient immédiatement l'objet d'une couverture contre le risque de change par l'acquisition de contrats d'échange de devises (swap de change).

1.2.7 Risques liés au statut de Sicafi

En cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi. En outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« *acceleration* ») des crédits que la Société a contractés.

La Société est également exposée au risque de modifications futures aux dispositions légales applicables aux Sicafi. Les modifications défavorables pourraient par exemple restreindre la catégorie « *biens immobiliers* » dans laquelle une Sicafi peut investir (obligeant ainsi la Sicafi à vendre des biens qu'elle ne peut plus détenir), limiter le pourcentage pouvant être investi dans un seul complexe immobilier, entraîner un déclin des résultats, de la valeur intrinsèque ou augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de la simple application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une Sicafi doit distribuer des dividendes aux actionnaires (une augmentation de cette mesure réduirait les flux de cash-flows disponibles pour les investissements de la Société, et une réduction de cette mesure affecterait les attentes des actionnaires en cette matière).

La Société est également exposée aux risques résultant de la mise en œuvre prochaine, dans la loi belge, des directives européennes suivantes :

- (a) Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) (« OPCVM IV »), Directive 2010/43/UE de la Commission du 1^{er} juillet 2010 portant mesures d'exécution de la directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences organisationnelles, les conflits d'intérêts, la conduite des affaires,

la gestion des risques et le contenu de l'accord entre le dépositaire et la société de gestion, et la Directive 2010/44/UE de la Commission du 1^{er} juillet 2010 portant mesures d'exécution de la Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne certaines dispositions relatives aux fusions de fonds, aux structures maître-nourricier et à la procédure de notification.

Les principales mesures de ces directives concernent la création d'un passeport européen pour les sociétés de gestion d'OPCVM, le renforcement de la coopération entre autorités de réglementation, les procédures de notification et les règles habituelles d'information, de fusion de fonds et de structures maître-nourricier.

En juillet 2011, le Conseil des Ministres belge a adopté un avant-projet de loi prévoyant de transposer la directive OPCVM IV. Le délai prévu pour la transposition était le 30 juin 2011.

Il est prévu que la mise en application dans la loi belge de ces règles pourrait affecter certains aspects de l'organisation de Sicafi telles que la Société, de la manière suivante :

- les dispositions légales existantes pourraient être précisées et de nouvelles dispositions pourraient être édictées en ce qui concerne, entre autres, la structure et l'organisation de la Sicafi, la conformité des investissements effectués par la Sicafi avec ses statuts et avec les dispositions légales applicables, la fonction de l'audit interne indépendant, la fonction de conformité indépendante, la gestion des risques, les conflits d'intérêt et, en particulier, la gestion des conflits d'intérêt ;
 - la Société pourrait devoir adapter ses règles existantes, règlements d'ordre intérieur ou procédures en cette matière, ce qui impliquerait qu'elle doive consacrer beaucoup de temps et de ressources internes à cet effet.
- (b) Directive 2011/61/UE 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) no 1060/2009 et (UE) no 1095/2010 (« AIFM »).

Les États membres doivent avoir transposé cette Directive avant le mois de juillet 2013.

D'importantes mesures de mise en œuvre doivent encore être rédigées par la Commission européenne avant qu'il ne soit possible d'évaluer plus précisément l'impact de cette Directive.

Cependant, on peut dès à présent s'attendre à ce que la mise en application de cette Directive dans la loi belge affecte certains aspects de l'organisation de Sicafi telles que la Société, de la manière suivante :

- règles supplémentaires concernant, entre autres, les systèmes internes documentés de gestion et de contrôle en conformité aux normes de l'Union européenne en matière de liquidités, de gestion des conflits d'intérêt et de gestion des risques, conditions supplémentaires de divulgation, conditions supplémentaires et limites du niveau d'endettement ;
- la Société pourrait devoir adapter ses règles existantes, règlements d'ordre intérieur ou procédures en cette matière, ce qui impliquerait qu'elle doive consacrer beaucoup de temps et de ressources internes à cet effet.

1.2.8 Risques liés à l'évolution de la réglementation européenne

La Société pourrait être affectée si la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil sur les produits dérivés négociés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux (également appelée le « **Règlement sur l'infrastructure du marché européen** » ou « **EMIR** ») sont adoptés sans modification. La Société utilise des instruments de couvertures (*swaps* de taux d'intérêt) pour se protéger contre la variation des taux d'intérêt. Elle pourrait être qualifiée de « contrepartie financière » en vertu de la proposition car la définition, à ce stade, est suffisamment large pour inclure les sociétés d'investissement en biens immobiliers. Une des conditions de la proposition est que les contreparties financières gagent des actifs sur des comptes d'achat de titres afin de limiter l'exposition au risque de crédit de la contrepartie centrale concernée. Les règles envisagées interdisent en outre l'utilisation de biens physiques pour garantir des transactions de couverture. Seules des « garanties très liquides telles que des espèces, l'or ou des obligations d'État ou de sociétés de haute qualité comportant un marché minimal » seraient acceptables pour les contreparties centrales. La proposition prévoit que la Commission européenne adopte des normes techniques de mise en application de ces règles. Si la proposition est adoptée sans modifications concernant ce qui précède, et en fonction des mesures d'applications qui seront adoptées par la Commission européenne en connexion avec ce qui précède, la Société sera vraisemblablement exposée à des appels de marge onéreux qui étaient essentiellement conçus pour les entités qui spéculent sur des instruments dérivés plutôt que pour les sociétés ordinaires qui utilisent les instruments de couvertures (*swaps* de taux d'intérêt) aux fins de la gestion des risques. Cependant, à la Date du Prospectus, le règlement EMIR n'a pas encore été adopté.

1.3 Principaux risques concernant les Obligations

1.3.1 Risque lié à la fluctuation des taux d'intérêt

Une hausse des taux d'intérêt dans le marché peut influencer de manière négative la valeur des Obligations sur le marché secondaire. La sensibilité de la valeur des Obligations aux fluctuations des taux d'intérêt est positivement corrélée à leur durée.

1.3.2 Risque lié à la valeur de marché des Obligations

Toute cession d'une Obligation avant sa date d'échéance s'effectue à la valeur prévalant à ce moment sur le marché secondaire (qui sera fonction notamment du taux d'intérêt du marché et du risque de crédit de l'Émetteur) ; ce prix de marché peut être inférieur à la Valeur nominale des Obligations.

1.3.3 Risque de liquidité

Une demande sera introduite afin que les Obligations puissent être négociées sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels ; il n'est pas possible de prévoir les cours auxquels les Obligations pourront être négociées sur le marché.

Rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Obligations après leur admission à la négociation. Le marché des Obligations peut être limité et peu liquide. Le prix des Obligations peut être volatile. La liquidité des Obligations et leur marché peuvent être affectés de manière négative par de nombreux facteurs, tels que les modifications des taux d'intérêt et la volatilité sur le marché de titres similaires, ainsi que par l'évolution de la situation financière ou les résultats de l'Émetteur.

1.3.4 Risque lié au remboursement par anticipation

Les conditions des Obligations réservent le droit à l'Émetteur, moyennant un préavis de 30 jours au moins, de rembourser par anticipation la totalité des Obligations, à tout moment, à leur Valeur nominale majorée de tous les intérêts échus jusqu'à la date de remboursement, au cas où une

modification des lois et règlements fiscaux belges ou une modification dans l'application ou l'interprétation de ces lois ou règlements entrés en vigueur après la Date d'émission des Obligations affecterait le paiement des montants en principal et/ou en intérêt découlant des Obligations et obligerait l'Émetteur à payer des montants additionnels afin d'assurer aux Obligataires le paiement des montants initialement prévus en principal et en intérêts.

Si la possibilité de remboursement par anticipation se présentait, ceci pourrait affecter la valeur des Obligations.

1.3.5 Risque lié au ratio d'endettement

L'Émetteur pourrait à l'avenir décider d'augmenter le ratio de son endettement, ce qui pourrait avoir pour conséquence de faire diminuer la valeur des Obligations sur le marché secondaire. Si l'Émetteur décidait de contracter des dettes complémentaires, cette décision pourrait avoir des conséquences importantes pour les Obligataires. Il convient toutefois de souligner que le montant que l'Émetteur peut encore emprunter est limité, d'une part, par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation applicable aux Sicafi et, d'autre part, par les dispositions des conventions de crédit conclues par la Société.

1.3.6 Risque lié à l'absence de sûreté

La créance des Obligataires est chirographaire et ne bénéficie pas de la garantie d'un tiers. Les Obligations seront subordonnées aux dettes privilégiées de l'Émetteur. En cas de liquidation, de dissolution, de réorganisation, de faillite ou de procédure similaire, les titulaires de créances garanties auront le droit d'être payés au moyen des actifs garantissant leurs créances, avant que ces actifs ne puissent être utilisés pour rembourser les Obligations en principal et pour payer les intérêts. Dans ce cas, l'Obligataire pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

1.3.7 Risque lié aux règles de droit belge sur l'insolvabilité

L'Émetteur est une société de droit belge dont le siège social est situé en Belgique ; il est par conséquent soumis à la réglementation belge en matière d'insolvabilité et aux procédures applicables en Belgique, en ce compris la réglementation belge en matière de transfert frauduleux (« *actio pauliana* ») pour la protection des créanciers.

1.3.8 Risque lié à la représentation des Obligataires

Les conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à l'Assemblée générale des Obligataires (*infra*, point 7.17). Ces dispositions permettent que certaines majorités puissent lier tous les Obligataires, même ceux qui n'ont pas participé à l'Assemblée générale des Obligataires, ceux qui se sont abstenus et ceux qui ont voté dans un sens contraire à la majorité.

1.3.9 Risque lié aux changements législatifs

Les conditions d'émission des Obligations sont soumises à la législation belge en vigueur à la Date de ce Prospectus et ont été rédigées sur cette base. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision jurisprudentielle ou d'un changement de pratique administrative, qui interviendrait après la date d'émission des Obligations.

1.3.10 Risque lié aux procédures du Système de Clearing pour le transfert, le paiement et les communications

Les Obligations seront émises en forme dématérialisée au sens du Code des sociétés belge et ne pourront être délivrées physiquement. Les Obligations seront exclusivement représentées par des entrées écrites dans les registres du Système de Clearing.

L'accès au Système de Clearing est disponible via les participants au Système de Clearing dont l'affiliation englobe des titres tels que les Obligations. Les participants au Système de Clearing incluent certaines banques, des sociétés de bourse, Euroclear et Clearstream Luxembourg. Les transferts des intérêts dans les Obligations seront effectués entre les participants au Système de Clearing en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système de Clearing. Les transferts entre investisseurs seront réalisés en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système de Clearing en vertu desquelles les participants détiennent leurs Obligations.

L'Émetteur et l'Agent ne seront pas responsables de la correcte performance, par le Système de Clearing ou par les participants au Système de Clearing, de leurs obligations en conformité avec les règles et leurs procédures de fonctionnement qui leur sont appliquées respectivement.

Tout Obligataire doit se conformer aux procédures du Système de Clearing, Euroclear et Clearstream Luxembourg pour recevoir des paiements provenant des Obligations. L'Émetteur n'encourt aucune responsabilité quant aux inscriptions ou aux paiements relatifs aux Obligations dans le Système de Clearing.

1.3.11 Risque lié à l'émission des Obligations (« *Delivery versus Payment* ») et à l'absence de ségrégation des montants reçus par l'Agent domiciliataire au titre des Obligations

Les Obligations seront émises et livrées par l'Émetteur contre paiement intégral (« *Delivery versus Payment* ») par l'Agent domiciliataire (agissant en qualité de mandataire des *Managers*) du montant correspondant au produit net des souscriptions recueillies par les *Managers*. En l'absence d'un tel paiement, les Obligations ne seront pas émises par l'Émetteur et les investisseurs n'auront aucun recours contre l'Émetteur.

Pour tout paiement à faire à l'attention des Obligataires, l'Agent domiciliataire débitera le compte pertinent de l'Émetteur et utilisera ces fonds pour payer les Obligataires via la BNB. Les modalités des Obligations prévoient que le paiement à l'Agent domiciliataire de tout montant dû au titre des Obligations libère l'Émetteur (*infra*, point 7.13).

Cependant, l'Agent domiciliataire n'est pas tenu à une obligation de ségrégation des montants qu'il recevra en rapport avec les Obligations et, dans l'hypothèse où l'Agent domiciliataire serait sujet à une procédure de faillite à tout moment où il détient de tels montants, les Obligataires n'auront aucun droit contre l'Émetteur en rapport avec de tels montants et devront réclamer ces montants à l'Agent domiciliataire en conformité avec les lois applicables en matière de faillite.

1.3.12 Risque lié à l'absence d'approbation de la clause de Changement de contrôle par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur

Les modalités des Obligations prévoient que, en cas de Changement de contrôle suivi d'un *Rating Downgrade* (tels que ces termes sont définis par les modalités des Obligations), le taux d'intérêt annuel sera augmenté de 1,25% à partir de la Période d'intérêts qui suit la survenance du *Rating Downgrade* (*infra*, point 7.12).

Toutefois, cette clause de Changement de contrôle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur qui devrait avoir lieu pour la fin du mois d'avril 2012, au plus tard. Aucune garantie n'est donnée quant à l'approbation de cette clause par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur. Aussi longtemps que cette clause n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur, elle n'est pas effective.

Dans l'hypothèse où la clause de Changement de contrôle ne serait pas approuvée pour la fin du mois d'avril 2012, le Taux initial sera augmenté de plein droit de 0,2% (indépendamment de tout *Rating Downgrade*) à partir de la Période d'intérêts qui commence le 30 décembre 2012.

1.3.13 Risque fiscal

Le gouvernement belge actuellement en formation a annoncé que, dans le cadre de mesures budgétaires, le taux d'imposition des intérêts pour les personnes physiques (et le taux du précompte mobilier) serait porté à 21% (au lieu de 15% actuellement). Les personnes qui recueillent plus de 20.000 € par an de revenus mobiliers seraient également soumises à une surtaxe de 4% sur la quotité de revenus mobiliers qui dépasse 20.000 € ; le taux de la taxe sur les opérations de bourse et le plafond de cette taxe seraient majorés de 30%. Ces modifications pourraient encore être adaptées et des modifications complémentaires ne sont pas à exclure.

En ce qui concerne le précompte mobilier belge, le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations sont effectués par l'Émetteur sans retenue ni déduction opérée à la source de tous impôts, obligations, taxation ou charges publiques de toute nature, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autorité belge dotée du pouvoir d'imposition, sauf si cette retenue ou déduction est imposée par la loi. Dans ce cas, l'Émetteur paiera les montants additionnels nécessaires afin que les Obligataires perçoivent les paiements qu'ils auraient reçus si cette déduction ou retenue due en Belgique n'avait pas été effectuée. Ces montants supplémentaires ne devront toutefois pas être payés dans les cas visés au point 7.7 ci-après.

Le paiement d'intérêt sur Obligations et le profit réalisé par l'Obligataire au moment de la vente ou du remboursement des Obligations pourraient devoir être soumis à l'impôt dans son État de résidence ou dans d'autres juridictions où une imposition est prévue. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans ce Prospectus mais à demander conseil à leur propre conseil fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations.

Seuls ces conseils fiscaux sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues dans le chapitre 8 « **Régime fiscal des Obligations** » de ce Prospectus.

1.3.14 Risque lié à la Directive européenne sur l'Épargne.

Aux termes de la Directive du Conseil de l'UE 2003/48/CE en matière de fiscalité sur les revenus de l'épargne (la "Directive européenne sur l'Épargne"), les États Membres sont tenus de fournir aux autorités fiscales d'un autre État Membre les détails des paiements d'intérêts (ou revenus similaires) payés par une personne au sein de sa juridiction à une personne résidant dans cet autre État Membre ou à certains types limités d'entités établies dans cet autre État Membre. Cependant, pendant une période de transition, le Grand Duché de Luxembourg et l'Autriche sont tenus (à moins que pendant cette période ils ne le choisissent autrement) d'utiliser un système de retenue à la source concernant ces paiements (la fin de cette période de transition dépendant de la conclusion de certains autres accords concernant l'échange d'informations avec certains autres pays). Un certain nombre de pays et territoires non membres de l'UE, dont la Suisse, ont adopté des mesures similaires (un système de retenue à la source dans le cas de la Suisse).

Le 15 septembre 2008, la Commission européenne a transmis un rapport au Conseil de l'Union européenne sur le fonctionnement de la Directive européenne sur l'Épargne, qui comprenait un avis de la Commission sur la nécessité de changements à apporter à la Directive européenne sur l'Épargne. Le 13 novembre 2008, la Commission européenne a publié une proposition plus détaillée concernant les amendements à la Directive européenne sur l'Épargne, qui comprenait un certain nombre des changements suggérés. Le Parlement européen a exprimé son avis sur la proposition le 24 avril 2009 et le Conseil a adopté les conclusions unanimes le 9 juin 2009 en ce qui concerne la proposition. Si l'un des changements proposés est réalisé en relation avec la Directive européenne sur l'Épargne, il peut amender ou élargir le périmètre des dispositions décrites ci-dessus.

Si un paiement devait être effectué ou recouvré par le biais d'un agent payeur établi dans un État appliquant le système fiscal de retenue à la source, et qu'un montant de, ou au titre de, l'impôt

devait être retenu sur ledit paiement, ni l'Émetteur ni l'Agent ni aucune autre personne ne serait tenu de payer des montants supplémentaires aux titulaires d'Obligations ni d'indemniser d'une autre manière les titulaires d'Obligations pour les diminutions des montants qu'ils recevront en raison de l'imposition d'une telle retenue à la source.

2 Chiffres clés

Bilan (données au 30.09 - en milliers €)	2008	2009	2010	2011
Goodwill	15 977	15 890	15 890	15 774
Immeubles de placement	1 886 500	1 922 893	1 922 611	1 959 810
Autres actifs	69 273	50 612	46 574	54 840
Total de l'actif	1 971 751	1 989 395	1 985 075	2 030 424
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	966 809	988 367	1 017 445	1 015 732
Participations ne donnant pas de contrôle	61 698	61 632	64 439	66 594
Dettes financières	812 857	745 665	788 939	837 396
Autres passifs	130 387	193 731	114 252	110 703
Total des capitaux propres et passifs	1 971 751	1 989 395	1 985 075	2 030 424

Compte de résultat (données au 30.09 - en milliers €)	2008	2009	2010	2011
Résultat net courant				
Résultats locatifs nets	109 161	118 645	123 452	124 268
Charges immobilières nettes	-7 101	-4 544	-7 753	-5 618
Résultat d'exploitations des immeubles	102 060	114 101	115 699	118 650
Frais généraux de la société	-11 888	-9 841	-12 512	-13 991
Autres revenus et charges d'exploitation	1 255	1 874	8 970	-183
Résultat sur vente d'immeubles de placement	8 801	213	215	15 041
Resultat immobilier net	100 228	106 347	112 372	119 517
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-36 846	-29 277	-22 792	-26 339
Impôts sur le résultat net courant	-646	-461	-651	-618
Résultat net courant	62 737	76 609	88 928	92 561
Résultat IAS 39 & 40				
Variations de juste valeur des immeubles de placement (±)	-6 316	-74 982	-34 557	-30 131
Variations de juste valeur des instruments de couverture (±)	5 497	-35 006	-3 774	5 449
Résultat IAS 39 & 40	-819	-109 988	-38 331	-24 682
Résultat net	61 918	-33 379	50 598	67 878
Part du groupe	58 170	-34 499	46 659	63 883
Participations ne donnant pas de contrôle	3 748	1 120	3 938	3 995

3 Communications générales

3.1 Définitions

Les termes commençant par une majuscule sont définis au chapitre 5 et au chapitre 7.

3.2 Documents incorporés par référence⁷

Les extraits du rapport financier semestriel 2010/2011, des rapports financiers annuels 2009/2010, 2008/2009 et 2007/2008 ainsi que les communiqués de presse suivants de l'Émetteur sont incorporés par référence dans ce Prospectus et font partie intégrante du Prospectus. En cas d'incohérence entre ce Prospectus et les documents incorporés par référence, le présent Prospectus prévaudra.

Rapport financier semestriel 2010/2011

Parties du rapport de gestion	pages 3 à 23 et 26 à 29
États financiers	pages 30 à 40
Déclaration des personnes responsables	page 42

Rapport financier annuel 2009/2010

Parties du rapport de gestion	pages 15 à 54, 56 à 65 et 70 à 100
Rapport de l'expert immobilier	pages 38 à 39

Rapport financier annuel 2008/2009

Parties du rapport de gestion	pages 5 à 27, 30 à 55 et 60 à 84
Rapport de l'expert immobilier	pages 28 à 29
Rapport du Commissaire	pages 135 à 136

Rapport financier annuel 2007/2008

Parties du rapport de gestion	pages 4 à 23, 26 à 47 et 53 à 71
États financiers	pages 72 à 112
Rapport de l'expert immobilier	pages 24 à 25

Communiqués de presse

Communiqué du 25 novembre 2011 :	Acompte sur dividende en espèces ou en actions
Communiqué du 17 novembre 2011 :	Déclaration intermédiaire du Gérant portant sur la période du 1 ^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011 (points 1 à 5)
Communiqué du 23 août 2011 :	Déclaration intermédiaire du Gérant portant sur la période du 1 ^{er} avril 2011 au 30 juin 2011 (points 1 à 3)
Communiqué du 6 mai 2011 :	Assemblée Générale Extraordinaire – juin 2011 (points 1.1 et 2 à 6)
Communiqué du 28 mars 2011 :	Fusion par absorption de Ringcenter SA
Communiqué du 18 février 2011 :	Radiation des actions Befimmo de NYSE Euronext Paris
Communiqué du 17 février 2011 :	Déclaration intermédiaire du Gérant portant sur la période du 1 ^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010
Communiqué du 27 janvier 2011 :	Complexe « The Pavilion » (Quartier Léopold)

⁷ Article 28 du Règlement 809/2004.

3.3 Approbation du Prospectus

Le présent prospectus (le « **Prospectus** ») a été approuvé dans sa version française par la FSMA (*Financial Services and Markets Authority*) le 2 décembre 2011 conformément à l'article 23 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 des marchés réglementés (la « **Loi du 16 juin 2006** »). Cette approbation ne comporte aucune appréciation par la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de l'Émetteur.

Cette Offre et ce Prospectus n'ont pas été soumis à l'approbation d'organes de surveillance et d'autorités gouvernementales hors de la Belgique.

La FSMA notifiera, en outre, le Prospectus à la Commission de Surveillance du Secteur Financier du Luxembourg (la « **CSSF** ») ainsi que le certificat d'approbation de la FSMA relatif au Prospectus.

3.4 Personnes responsables⁸

Befimmo SCA, une Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière (Sicafi) publique de droit belge dont le siège social est situé chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem, immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0455.835.167 (l'« **Émetteur**», « **Befimmo** » ou la **Société**»), assume la responsabilité du contenu du Prospectus.

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, l'Émetteur atteste que les données contenues dans le Prospectus sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée⁹.

La distribution du Prospectus, à quelque moment que ce soit, n'implique pas que l'information qu'il contient soit encore exacte après la Date du Prospectus.

Le Prospectus a pour unique but d'offrir l'information requise aux investisseurs potentiels afin de leur permettre d'évaluer leur investissement éventuel dans les Obligations. Il contient une information sélectionnée et résumée et ne crée aucun droit exprès ou implicite envers une autre personne que l'investisseur potentiel. Il ne peut être utilisé sauf dans le cadre de la présente Offre.

L'Émetteur atteste que les rapports du Commissaire et les informations fournies par les experts immobiliers ont été fidèlement reproduits et qu'au mieux de sa connaissance, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses¹⁰.

Après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, Winssinger & Associés, expert immobilier, certifie que toutes les informations reprises aux points 12.2.3.2.1 et 12.2.3.3.1, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, Jones Lang LaSalle, expert immobilier, certifie que toutes les informations reprises aux points 12.2.3.2.2 et 12.2.3.3.2, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

3.5 Informations importantes et avertissements préalables

Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur et les conditions de l'Offre, en ce compris son opportunité et les risques qu'elle implique. Les résumés et descriptions de dispositions légales, statutaires ou autres, contenus dans ce Prospectus ne peuvent

⁸ Point 1.1 de l'Annexe IV et point 1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁹ Point 1.2 de l'Annexe IV et point 1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

¹⁰ Point 7.4 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

pas être interprétés comme un avis d'investissement ou un avis juridique ou fiscal pour les investisseurs potentiels.

Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Obligations. En cas de doute sur le contenu ou la signification d'informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs potentiels devraient consulter une personne autorisée ou une personne spécialisée dans le conseil en acquisition d'instruments financiers. Les Obligations n'ont été recommandées par aucune autorité, fédérale ou locale, compétente en matière de valeurs mobilières, ou autorité de régulation en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont les responsables finaux de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Obligations.

Le Prospectus contient des perspectives et estimations établies par le management de l'Émetteur relatives aux rendements futurs attendus de l'Émetteur et du marché sur lequel l'Émetteur est actif.

Certaines de ces déclarations, perspectives et estimations peuvent être reconnues par l'usage de mots suivants, sans que cette liste soit exhaustive : « croit », « pense », « anticipe », « attend », « envisage », « entend », « a l'intention », « compte », « planifie », « cherche », « estime », « peut », « veut » et « continue », ainsi que des expressions similaires ou utilisant des verbes au futur. Elles comprennent toutes des éléments qui ne sont pas des faits historiques.

De telles déclarations, perspectives et estimations se fondent sur différentes hypothèses et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. Les événements réels peuvent dépendre de facteurs que l'Émetteur ne contrôle pas. Cette incertitude est encore renforcée dans le contexte économique général actuel et plus spécifiquement son impact sur l'évolution des marchés financiers, qui réduit notamment la prévisibilité de l'évolution des taux d'intérêt et de l'évolution de la santé financière des locataires, ainsi que son impact sur la valorisation des biens immobiliers.

En conséquence, la réalité de la situation et des rendements de l'Émetteur, ou du marché peut s'avérer substantiellement différente de la situation et des rendements que de telles déclarations, perspectives et estimations avaient décrits ou suggérés.

Etant donné ces incertitudes, les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces déclarations, perspectives et estimations. Les déclarations, perspectives et estimations ne valent en outre qu'à la Date du Prospectus et l'Émetteur ne s'engage pas à actualiser ces déclarations, perspectives et estimations, à moins que cette actualisation ne soit requise par l'article 34 de la Loi du 16 juin 2006, auquel cas l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus.

Concernant les conditions économiques actuelles et les risques auxquels l'Émetteur pourrait être confronté, référence est faite au chapitre 1 « **Facteurs de risques** » du Prospectus.

Le point 9.9 du Prospectus ("**Clôture anticipée - Allocation des Obligations**") indique les critères d'allocation des Obligations envisagés en cas de sursouscription. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une réduction proportionnelle des ordres introduits pourrait intervenir en cas de sursouscription.

3.6 Commissaire

Les comptes statutaires et consolidés de l'Émetteur pour l'exercice se clôturant au 30 septembre 2010, pour le semestre se clôturant le 31 mars 2011 et pour le trimestre se clôturant le 30 septembre 2011 ont été établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ces comptes ont fait l'objet d'un audit par le Commissaire de l'Émetteur, à l'exception des comptes trimestriels au 30 septembre 2011 et semestriels au 31 mars 2011, qui ont fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire.

3.7 Arrondis des informations financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

3.8 Informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et autres informations

Sauf indication contraire dans le Prospectus, les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et toutes autres informations contenues dans le Prospectus se fondent sur des rapports établis par le Commissaire et les experts immobiliers ou sur les propres estimations du management de la Société, considérées comme raisonnables par celui-ci.

Les informations fournies par des tiers ont été correctement reflétées dans le Prospectus. Dans la mesure où la Société savait ou aurait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune information n'a été omise dont l'omission serait de nature à rendre ces informations imprécises ou trompeuses. La Société, les *Managers* et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié ces informations de façon indépendante. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à changement et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitées des données brutes.

3.9 Portefeuille consolidé

Le Prospectus est établi en tenant compte du portefeuille consolidé de l'Émetteur au 30 septembre 2011, c'est-à-dire en ce compris Fedimmo SA, Axento SA, Meirfree SA et Vitalfree SA. Sauf mention contraire, tous les chiffres, graphes et autres données tiennent compte de ce portefeuille consolidé.

3.10 Absence de déclarations

Personne n'a été autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus et, si de telles informations ont été données ou telles déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par l'Émetteur ou un des *Managers*.

Sauf indication contraire dans le Prospectus, les déclarations contenues dans le Prospectus sont faites à la date indiquée sur la page de couverture du Prospectus (la « **Date du Prospectus** »). Conformément au droit belge, s'il se produit, entre la Date du Prospectus et la réalisation de l'Offre, un fait nouveau significatif relatif à la Société, de nature à affecter l'évaluation de l'Offre et/ou des Obligations par les investisseurs potentiels, celui-ci devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément devra faire l'objet de l'approbation de la FSMA de la même manière que le Prospectus et sera rendu public selon les mêmes modalités que le Prospectus.

Si un supplément au Prospectus est publié à la Date de Clôture ou avant cette date, les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des Obligations ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux (2) Jours ouvrables après la publication du supplément.

3.11 Disponibilité de l'information

Prospectus

Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais. L'Émetteur est responsable de la traduction et de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus. En cas de divergences entre les versions française et néerlandaise du Prospectus, la version française du Prospectus prévaudra.

Sous réserve de certaines restrictions décrites au chapitre 3, point 3.12 (« **Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus** »), des exemplaires de la version française et de la version néerlandaise du Prospectus, des documents incorporés par référence et tout supplément éventuel au Prospectus sont disponibles sans frais sur demande à compter du 6 décembre 2011 auprès de l'Émetteur (+32 (2) 679 38 60). Le Prospectus et tout supplément éventuel à celui-ci peuvent également être consultés sur les sites internet de Befimmo (www.befimmo.be), de la FSMA (www.fsma.be) et des *Managers* (www.bnpparibasfortis.be/emissions), (www.kbc.be/obligations), (www.dexia.be/befimmoll/fr), (www.degroof.be) et (www.petercam.be) à partir du 6 décembre 2011.

Documents de l'Émetteur et d'autres informations

L'Émetteur doit déposer ses statuts (amendés et mis à jour) ainsi que tous autres actes devant être publiés aux Annexes du Moniteur belge au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles où ils sont accessibles au public. Des copies des statuts récemment mis à jour (tels qu'amendés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011) et de la charte de gouvernance d'entreprise sont également accessibles sur le site Internet de l'Émetteur.

Conformément à la loi belge, l'Émetteur doit également préparer des états financiers annuels statutaires et consolidés, qui sont audités. Les états financiers statutaires annuels et consolidés sont déposés à la Banque nationale de Belgique où ils sont accessibles au public.

Par ailleurs, étant une société cotée sur un marché réglementé, l'Émetteur publie des rapports financiers annuels, des rapports financiers semestriels et des déclarations intérimaires de gestion. Des copies de ces documents sont également accessibles sur le site internet de l'Émetteur.

La Société est tenue de publier les informations sensibles, les informations concernant son actionnariat ainsi que certaines autres informations. En vertu de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007, ces informations et documents sont publiés par le biais de communiqués de presse, sur le site internet de l'Émetteur, par les canaux de communication de NYSE Euronext Brussels ou par une combinaison de ces média.

L'adresse du site internet de l'Émetteur est www.befimmo.be et l'Émetteur peut être contacté au numéro +32 (0) 2 679 38 60.

3.12 Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus

L'Offre au public sera uniquement ouverte en Belgique et au Luxembourg.

Restrictions générales

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'Offre et la souscription des Obligations visées par ce Prospectus peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce Prospectus ou tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués hors de Belgique et du Luxembourg qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation ou la réglementation applicable. Ce Prospectus ne constitue, en outre, en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire les Obligations dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

Les intermédiaires devront s'engager à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'Offre et à la souscription des Obligations dans chacun des pays où elles seraient placées. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Obligations de la part d'investisseurs établis dans un pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale. Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions du présent chapitre.

De façon générale, toute personne acquérant des Obligations en dehors de la Belgique et du Luxembourg devra s'assurer que cette acquisition n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

États membres de l'Espace économique européen

Aucune offre relative aux Obligations n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque État membre de l'Espace économique européen que ce soit (chacun, un « **État Membre** ») autre que la Belgique et le Luxembourg, sauf si l'offre peut être faite dans un État Membre en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive européenne 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation (la « **Directive Prospectus** », cette expression incluant toute mesure de transposition dans chaque État Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'État Membre concerné :

- (a) à toute personne morale qui est un investisseur qualifié tel que défini par la Directive Prospectus ;
- (b) à moins de 100, ou si l'État Membre concerné a transposé les dispositions pertinentes de la Directive Modificative de 2010, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus), ainsi que l'autorise la Directive Prospectus, après obtention du consentement de l'ensemble des *Managers*; ou
- (c) dans tout autre cas visé à l'article 3(2) de la Directive Prospectus ;

et pour autant qu'une telle offre d'Obligations dans l'un quelconque des États Membres n'entraîne pas d'obligation pour l'Émetteur de publier un prospectus en vertu de l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression « offre au public » relative à des Obligations dans un État Membre signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant une information suffisante sur les termes de l'Offre et sur les Obligations, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'État Membre concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet État Membre ; l'expression « Directive Prospectus » signifie la Directive 2003/71/CE (telle qu'amendée, en ce compris par la Directive Modificative de 2010, lorsque celle-ci a été transposée dans l'État Membre concerné) et inclut toute mesure de transposition y relative dans l'État Membre concerné ; et l'expression « Directive Modificative de 2010 » signifie la Directive 2010/73/EU .

Royaume-Uni

Chacun des *Managers* a déclaré et approuvé qu'il :

- (i) a uniquement transmis ou rendu transmissible, transmettra ou rendra transmissible une invitation ou une incitation d'entreprendre une activité d'investissement (au sens du chapitre 21 du *Financial Services and Markets Act 2000*), qu'il a reçue en rapport avec l'émission ou la vente des Obligations, dans des circonstances où l'article 21(1) du *Financial Services and Markets Act 2000* ne s'applique pas à l'Émetteur ; et
- (ii) s'est conformé et se conformera à toutes les règles applicables du *Financial Services and Markets Act 2000*, s'agissant de tout acte entrepris en relation avec les Obligations au Royaume-Uni, à partir de ce pays ou l'impliquant de toute autre façon.

États-Unis

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du *US Securities Act* de 1933 (le « **Securities Act** »). Sous réserve de certaines exceptions, elles ne pourront pas être offertes, vendues ou distribuées sur le territoire des États-Unis, ou aux ressortissants des États-Unis ou pour leur bénéfice. Les *Managers* ont déclaré et approuvé qu'ils n'ont pas offert, vendu ou distribué des Obligations aux États-Unis ou aux ressortissants des États-Unis, sauf lorsque le Contrat de Placement le permet.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de la Période de souscription, une offre de vente d'Obligations aux États-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du *Securities Act* et ne pourront pas être offertes ou vendues aux États-Unis ou aux ressortissants des États-Unis, pour leur compte ou pour leur bénéfice, excepté pour certaines transactions qui ne sont pas soumises aux obligations d'enregistrement du *Securities Act*. Les termes utilisés dans le présent chapitre ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le *Regulation S* du *Securities Act*.

Suisse

Aucune offre publique relative aux Obligations n'a été ni ne sera faite en Suisse, conformément à l'article 652a par. II du Code des Obligations suisse.

4 Résumé du Prospectus

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus et inclut certaines des informations essentielles contenues dans le Prospectus. Il ne comprend pas toutes les informations qui peuvent être importantes pour les investisseurs et doit être lu conjointement avec le Prospectus.

Les investisseurs doivent fonder leur décision de souscrire aux Obligations sur un examen exhaustif du Prospectus et pas du seul résumé.

Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais. Le résumé est également disponible en français et en néerlandais. L'Émetteur est responsable de la traduction et de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus et du résumé. En cas de divergences entre les versions française et néerlandaise du Prospectus, la version française du Prospectus prévaudra. Sous réserve de certaines restrictions décrites au chapitre 3, point 3.12 (« **Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus** »), des exemplaires de la version française et de la version néerlandaise du Prospectus, du résumé et tout supplément éventuel au Prospectus sont disponibles sans frais sur demande à compter du 6 décembre 2011 auprès de l'Émetteur (+32 (2) 679 38 60). Le Prospectus et tout supplément éventuel à celui-ci peuvent également être consultés sur les sites internet de Befimmo (www.befimmo.be), de la FSMA (www.fsma.be) et des *Managers* (www.bnpparibasfortis.be/emissions), (www.kbc.be/obligations), (www.dexia.be/befimmoll/fr), (www.degroof.be) et (www.petercam.be) à partir du 6 décembre 2011.

Les mots et expressions définis dans le Prospectus ont la même signification dans le résumé.

La Société ou son Gérant ne peuvent pas être tenus civilement responsables du résumé ou de sa traduction à moins que ce résumé ou cette traduction ne soient trompeurs, inexacts ou contradictoires par rapport aux autres mentions du Prospectus.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, le plaignant peut, selon la législation nationale de l'État dans lequel ledit tribunal est situé, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

4.1 Résumé des principaux facteurs de risques¹¹

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits au chapitre 1 « **Facteurs de risques** » et résumés ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans ce Prospectus avant de décider d'investir. Ces risques pourraient, en effet, affecter la capacité de l'Émetteur à respecter les engagements découlant des Obligations et, par conséquent, emporter une perte par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement. De plus, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que la liste des facteurs de risques présentée ci-après n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la Date du Prospectus, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation, à la Date du Prospectus, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière, peuvent exister.

Certains des risques liés aux activités de Befimmo sont renforcés dans la période de conjoncture économique difficile actuelle.

¹¹ Point 4 de l'Annexe IV et point 2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

4.1.1 Principaux risques liés à l'Émetteur et à ses activités

- **Risque lié au marché locatif** : le marché immobilier bruxellois se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Vu la concentration sectorielle de son portefeuille, sur le marché des immeubles de bureaux et la concentration géographique sur Bruxelles, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois et est confrontée au risque relatif à l'occupation de ses immeubles;
- **Risque de densité** : tout investissement, même en biens immobiliers, comporte un certain niveau de risques. Le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique (immeubles de bureaux essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (72,9% au 30 septembre 2011)) et d'un point de vue commercial (les loyers payés par l'État belge en tant que locataire représentent 49,41% du total des loyers perçus au 30 septembre 2011) ;
- **Risques liés aux locataires** : la Société est exposée aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires ainsi qu'au risque de vide locatif ;
- **Risque lié à la juste valeur des immeubles** : la Société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net et sur le ratio d'endettement¹² de la Société ;
- **Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate** : la Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur (incendie, explosion, etc.) affectant ses immeubles; pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.), pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de l'ordre de 1.862 millions € au 30 septembre 2011 ;
- **Risque de dégradation des immeubles** : la Société est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation ;
- **Risques liés à la réalisation des gros travaux** : la Société est exposée aux risques de retard, de dépassement budgétaire et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille ;
- **Risque d'inflation et de déflation** : la Société est exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face (travaux de rénovation, ...) soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé (sur la base duquel sont indexés les loyers de ses baux) ;
- **Risques liés aux cocontractants** : outre le risque de défaillance de ses locataires, la Société est également exposée au risque de défaillance de ses autres cocontractants (gestionnaires d'immeubles, entrepreneurs de travaux, ...) ;
- **Risques liés aux opérations de fusion, scission ou acquisition** : la Société est exposée au risque que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion de ces opérations ;
- **Risques spécifiques en cas d'opération en dehors de la Belgique ou du Luxembourg** : la Société a une expérience et une connaissance moindres des marchés étrangers et des parties avec lesquelles elle contracterait ;
- **Risques réglementaires et environnementaux** : la Société est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires de plus en plus complexes, notamment environnementales, aux risques environnementaux liés à l'acquisition ou à la propriété des immeubles, ainsi qu'au risque de non-obtention, de non-renouvellement ou d'annulation de permis ; l'évolution de la réglementation, notamment en matières fiscale (compte tenu notamment des mesures budgétaires annoncées par le gouvernement en formation entre autres en matière d'intérêts notionnels), environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, et des contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et

¹² Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

de renouveler certains permis, qui pourraient s'imposer à la Société et/ou à ses filiales, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de la Société et sur la valeur de son portefeuille;

- **Risque de rotation du personnel** : compte tenu du caractère relativement réduit de son équipe (composée de 37 personnes au 30 septembre 2011), la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » du personnel ;
- **Risque de procédure judiciaire** : la Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires.

4.1.2 Principaux risques financiers

- **Risques liés au coût de financement** : l'endettement actuel de la Société est pour une part importante fondé sur des emprunts à taux flottants. Le résultat est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des charges financières de la Société pourrait aussi avoir une incidence sur son rating ; une révision à la baisse du rating générerait un coût financier additionnel et pourrait avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs et, le cas échéant, sur le cours des Obligations sur le marché secondaire;
- **Risque lié à la variation de la juste valeur des instruments de couverture** : la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la valeur des instruments de couverture ;
- **Risque de liquidité** : Befimmo est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse du non-renouvellement ou de la résiliation de ses contrats de financement, y compris des lignes de crédit existantes ;
- **Risque lié aux contreparties bancaires** : la conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution ;
- **Risque lié aux engagements (« covenants ») des contrats de financement** : la Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements en matière de certains ratios financiers (« covenants ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats ;
- **Risque de change** : A ce jour, Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour ses investissements immobiliers. Elle pourrait néanmoins mettre en œuvre des financements en devises étrangères (p. e. US \$) qui feraient immédiatement l'objet d'une couverture contre le risque de change par l'acquisition de contrats d'échange de devises (swap de change);
- **Risques liés au statut de Sicafi** : en cas de perte de l'agrément Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi ; en outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« *acceleration* ») des crédits que la Société a contractés. La Société est également soumise au risque de modifications futures du régime Sicafi, qui pourraient, entre autres, donner lieu à une baisse des résultats ou de la valeur intrinsèque.
- **Risques liés à l'évolution de la réglementation européenne** : la Société peut également être affectée par la transposition en droit belge de la Directive OPCVM IV et de la Directive AIFM et par le règlement EMIR (Règlement sur l'infrastructure du marché européen) et de leurs modalités d'exécution ; notamment du fait que, suite à des dispositions juridiques nouvelles ou plus détaillées concernant les systèmes de gestion, de gestion de l'audit interne de conflits d'intérêts et de gestion du risque, la Société pourrait être contrainte d'adapter ses règles existantes, ses règlements d'ordre intérieur ou ses procédures à cet égard. Ceci impliquerait que la Société serait vraisemblablement exposée à des appels de marges onéreux sur ses instruments de couverture et qu'elle consacrerait un temps et des ressources considérables à intégrer ces dispositions.

4.1.3 Principaux risques concernant les Obligations

- **Risque lié à la fluctuation des taux d'intérêt** : Une hausse des taux d'intérêt dans le marché peut influencer de manière négative la valeur des Obligations sur le marché secondaire. La sensibilité de la valeur des Obligations aux fluctuations des taux d'intérêt est positivement corrélée à leur durée ;
- **Risque lié à la valeur de marché des Obligations** : toute cession d'une Obligation avant sa date d'échéance s'effectue à la valeur prévalant à ce moment sur le marché secondaire (qui sera fonction notamment du taux d'intérêt du marché et du risque de crédit de l'Émetteur); ce prix de marché peut être inférieur à la Valeur nominale des Obligations ;
- **Risque de liquidité** : une demande sera introduite afin que les Obligations puissent être négociées sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels ; il n'est pas possible de prévoir les cours auxquels les Obligations pourront être négociées sur le marché ; rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Obligations après leur admission à la négociation ; le marché des Obligations peut être limité et peu liquide ; le prix des Obligations peut être volatil ;
- **Risque lié au remboursement par anticipation** : les conditions des Obligations réservent le droit à l'Émetteur, moyennant un préavis de 30 jours au moins, de rembourser par anticipation la totalité des Obligations en cas de changement de législation fiscale ; si la possibilité de remboursement par anticipation se présentait, ceci pourrait affecter la valeur des Obligations ;
- **Risque lié au ratio d'endettement** : l'Émetteur pourrait à l'avenir décider d'augmenter le ratio de son endettement, ce qui pourrait faire diminuer la valeur des Obligations sur le marché secondaire;
- **Risque lié à l'absence de sûreté** : la créance des Obligataires est chirographaire et ne bénéficie pas de la garantie d'un tiers ; les Obligations sont subordonnées aux dettes privilégiées de l'Émetteur ;
- **Risque lié aux règles de droit belge sur l'insolvabilité** : l'Émetteur est une société de droit belge ayant son siège social situé en Belgique et est par conséquent soumis à la réglementation belge en matière d'insolvabilité et aux procédures applicables en Belgique, en ce compris la réglementation belge en matière de transfert frauduleux (« *actio pauliana* ») pour la protection des créanciers ;
- **Risque lié à la représentation des Obligataires** : les conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à l'Assemblée générale des Obligataires et visant en particulier les décisions susceptibles d'affecter les droits de ces derniers (*infra*, point 7.17) ;
- **Risque lié aux changements législatifs** : les conditions d'émission des Obligations sont soumises à la législation belge en vigueur à la date du Prospectus et ont été rédigées sur cette base ; aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision jurisprudentielle ou d'un changement de pratique administrative, qui interviendrait après la date d'émission des Obligations ;
- **Risque lié aux procédures du Système de Clearing pour le transfert, le paiement et les communications** : les Obligations seront émises en forme dématérialisée et seront représentées par des entrées écrites dans les registres du Système de Clearing ; l'Émetteur et l'Agent ne seront pas responsables de la correcte performance, par le Système de Clearing ou par les participants au Système de Clearing, de leurs obligations en conformité avec les règles et leurs procédures de fonctionnement qui leur sont appliquées respectivement ; tout Obligataire doit se conformer aux procédures du Système de Clearing, Euroclear et Clearstream Luxembourg pour recevoir des paiements provenant des Obligations ; l'Émetteur n'encourt aucune responsabilité à cet égard ;

- **Risque lié à l'émission des Obligations (« Delivery versus Payment ») et à l'absence de ségrégation des montants reçus par l'Agent domiciliataire au titre des Obligations:** les Obligations seront émises et livrées par l'Émetteur contre paiement intégral (« Delivery versus Payment ») par l'Agent domiciliataire (agissant en qualité de mandataire des *Managers*) du montant correspondant au produit net des souscriptions recueillies par les *Managers*. En l'absence d'un tel paiement, les Obligations ne seront pas émises par l'Émetteur et les investisseurs n'auront aucun recours contre l'Émetteur. Pour tout paiement aux Obligataires, l'Agent domiciliataire débitera le compte pertinent de l'Émetteur et utilisera ces fonds pour payer les Obligataires ; le paiement à l'Agent domiciliataire de tout montant dû au titre des Obligations libère l'Émetteur ; l'Agent domiciliataire n'est pas tenu à une obligation de ségrégation des montants reçus au titre des Obligations ; dans l'hypothèse où l'Agent domiciliataire serait sujet à une procédure de faillite, les Obligataires devront réclamer ces montants à l'Agent domiciliataire en conformité avec les lois applicables en matière de faillite ;
- **Risque lié à l'absence d'approbation de la clause de Changement de contrôle par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur:** les modalités des Obligations prévoient que, en cas de Changement de contrôle suivi d'un *Rating Downgrade*, le taux d'intérêt annuel sera augmenté de 1,25% à partir de la Période d'intérêts qui suit la survenance du *Rating Downgrade* ; aussi longtemps que cette clause de Changement de contrôle n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur, elle n'est pas effective ; dans l'hypothèse où la clause de Changement de contrôle ne serait pas approuvée pour la fin du mois d'avril 2012, le Taux initial sera augmenté de plein droit de 0,2% (indépendamment de tout *Rating Downgrade*) à partir de la Période d'intérêts qui commence le 30 décembre 2012 ;
- **Risque fiscal :** le gouvernement en formation a annoncé que, dans le cadre de mesures budgétaires, le taux d'imposition des intérêts pour les personnes physiques (et le taux du précompte mobilier) serait porté à 21% (au lieu de 15% actuellement) ; les personnes qui recueillent plus de 20.000 € par an de revenus mobiliers seraient également soumises à une surtaxe de 4% sur la quotité de revenus mobiliers qui dépasse 20.000 € ; le taux de la taxe sur les opérations de bourse et le plafond de cette taxe seraient majorés de 30%. Ces modifications pourraient encore être adaptées et des modifications complémentaires ne sont pas à exclure. Le paiement d'intérêt sur Obligations et le profit réalisé par l'Obligataire au moment de la vente ou du remboursement des Obligations pourraient devoir être soumis à l'impôt dans son état de résidence ou dans d'autres juridictions où une imposition est prévue ; les investisseurs potentiels sont invités à demander conseil à leur propre conseil fiscal (voir également chapitre 8 « **Régime fiscal des Obligations** ») ;
- **Risque lié à la Directive européenne sur l'Épargne :** une proposition de directive modifiant la Directive sur l'épargne (Directive du Conseil de l'UE 2003/48/CE) a été publiée ; une fois adoptée et transposée, elle modifiera la réglementation actuellement applicable. Si un paiement devait être effectué ou recouvré par le biais d'un agent payeur établi dans un État appliquant le système fiscal de retenue à la source prévu par la Directive (à savoir notamment le Grand-Duché de Luxembourg, l'Autriche et la Suisse), et qu'un montant de, ou au titre de, l'impôt devait être retenu sur ledit paiement, ni l'Émetteur ni l'Agent ni aucune autre personne ne serait tenu de payer des montants supplémentaires aux titulaires d'Obligations ni d'indemniser d'une autre manière les titulaires d'Obligations pour les diminutions des montants qu'ils recevront en raison de l'imposition d'une telle retenue à la source.

4.2 Information concernant l'Émetteur

4.2.1 Histoire et évolution de Befimmo

Befimmo SCA a été constituée par Bernheim-Comofi SA, aujourd'hui dénommée AG Real Estate, en 1995.

Elle a été agréée en qualité de Sicafi le 29 novembre 1995.

Au cours de ses 16 années d'existence, elle a développé son patrimoine immobilier par différentes opérations d'acquisition ainsi que par des apports, fusions et scissions.

4.2.2 Activités de Befimmo

Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière (Sicafi) publique de droit belge. Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (la « **Loi du 20 juillet 2004** ») et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi (l'« **Arrêté royal du 7 décembre 2010** »).

Befimmo est une Sicafi spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles. Au 30 septembre 2011, son portefeuille comprend une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 850.000 m², dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques. Il est valorisé à hauteur de 1,9 milliard €, pour une capitalisation boursière de l'ordre du milliard €.

Cotée sur NYSE Euronext Brussels et reprise dans l'indice BEL20, Befimmo développe une stratégie saine et réfléchie visant à optimiser ses résultats dans la durée.

Soucieuse d'intégrer au mieux les enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociale.

Befimmo est active de manière prépondérante à Bruxelles et dans son Hinterland économique (où se trouvent 72,9% de son portefeuille), mais aussi en Flandre 18,5%, en Wallonie 4,5% et au Grand-Duché de Luxembourg 4,2% (situation au 30 septembre 2011).

Tout en réservant la priorité au marché belge, Befimmo pourrait, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg ville, s'intéresser à de nouveaux investissements hors frontières, dans d'autres pays de la zone euro présentant de bonnes perspectives de croissance et jouissant d'une législation garantissant la transparence fiscale spécifique aux Sicafi et plus précisément dans des villes dont le secteur immobilier bénéficie d'une liquidité et d'une profondeur de marché suffisantes. À ce stade, Befimmo considère que, outre le Grand-Duché de Luxembourg, seul le marché parisien répond à ces critères. À ce jour, Befimmo n'a toutefois réalisé aucun investissement sur ce marché.

4.2.3 Renseignements généraux

Capital social et capitaux propres comptables consolidés

Au 30 septembre 2011, le capital social de Befimmo s'élève à 253.194.780,59 €, représenté par 17.427.474 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Au 30 septembre 2011, le montant total des capitaux propres comptables consolidés (part du groupe) s'élève à 1.015,7 millions €, comparé à 1.008,5 millions € au 31 mars 2011. La valeur intrinsèque (part du groupe) est par conséquent de 60,50 € par action au 30 septembre 2011 comparé à 60,07 € par action au 31 mars 2011.

Forme

La Société est une société en commandite par actions (SCA).

Une SCA est constituée de deux catégories de commandités :

- le commandité, dont le nom peut apparaître dans le nom de la Société, a une responsabilité illimitée pour toutes les dettes de la Société ;
- les commanditaires ont une responsabilité limitée à concurrence de leur apport. Ils ne sont pas conjointement et solidairement responsables.

Une SCA est dirigée par un ou plusieurs gérants statutaires.

Gouvernance d'entreprise

L'associé commandité de Befimmo SCA est Befimmo SA qui est également son unique Gérant statutaire. Befimmo SA est contrôlée par AG Real Estate Asset Management.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA est composé de : Alain Devos, Benoît De Blicq (délégué à la gestion journalière), Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent André Sougné, Benoît Godts, Marc Van Heddeghem, Roude BVBA, représentée par son représentant permanent Jacques Rousseaux, Hugues Delpire et SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent Etienne Dewulf.

Le représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo SCA est Benoît De Blicq.

Les dirigeants effectifs de la Société sont Benoît De Blicq, chief executive officer, Martine Rorif, chief operating officer, Jeannine Quaetaert, secrétaire général et Laurent Carlier, chief financial officer.

Le Commissaire de la Société est Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, pour une durée de trois ans à dater du 1^{er} octobre 2010 (le « **Commissaire** »).

4.2.4 Structure de l'actionariat¹³

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les dernières déclarations de transparence reçues, la structure de l'actionariat de Befimmo se présente comme suit :

ACTIONNARIAT	Nombre de droits de vote déclarés à la date de la déclaration	%
Déclarant(s)		
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	18,1
Filiales de Befimmo¹⁴		
Meirfree SA	424 914	2,4
Vitalfree SA	212 457	1,2
Flottant	13 634 023	78,2
TOTAL	17 427 474	100

¹³ Point 18.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁴ Depuis la fusion par absorption de Ringcenter SA par Befimmo SCA le 22 juin 2011, Meirfree SA et Vitalfree SA, filiales à 100% détenues par Befimmo, détiennent respectivement 424.914 et 212.457 actions.

Befimmo n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

4.2.5 Rating¹⁵

L'Émetteur bénéficie d'une notation financière à long terme BBB, perspective stable délivrée par l'Agence de notation Standard & Poor's, qui a été confirmée le 5 octobre 2011. La notation financière BBB, perspective stable se trouve dans la catégorie « *Investment Grade* ».

Standard & Poor's est une entité enregistrée pour les besoins du Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit.

La classification des notations peut être trouvée sur le site internet de Standard & Poor's (www.standardandpoors.com).

Standard & Poor's documente les critères ayant conduit à la notation BBB et mentionne les événements susceptibles de dégrader la solvabilité de l'entreprise.

Les Obligations ne feront cependant pas l'objet d'une demande de notation.

Une ou plusieurs agence(s) de notation indépendante(s) peu(ven)t attribuer une notation aux Obligations. En ce cas, la ou les notation(s) sera ou seront attribuée(s) par une ou plusieurs agence(s) de notation établie(s) dans l'Union européenne et ayant demandé l'enregistrement prévu par le Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit.

La notation des Obligations ne serait pas nécessairement identique à la notation de l'Émetteur. Il convient cependant d'observer que :

- les notations peuvent ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans le chapitre 1 du Prospectus et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Obligations ;
- une notation ou l'absence de notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir des Obligations ;
- une notation peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou retirée par l'Agence de notation concernée.

4.2.6 Information financière sélectionnée¹⁶

Les données qui suivent sont issues des états financiers relatifs au quatrième trimestre clôturé le 30 septembre 2011¹⁷, le semestre clôturé le 31 mars 2011¹⁸ et l'exercice clôturé le 30 septembre 2010, établis conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes semestriels et annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995, relatif aux sicaf immobilières (l'« **Arrêté royal du 21 juin 2006** »), et soumis au contrôle du Commissaire (revue limitée pour les comptes trimestriels au 30 septembre 2011 et pour les comptes semestriels au 31 mars 2011 ; audit pour les comptes annuels au 30 septembre 2010). Il s'agit des dernières informations financières vérifiées¹⁹.

¹⁵ Point 7.5 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

¹⁶ Points 3.1 et 13 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁷ L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a approuvé la modification de l'exercice social, qui était établi du 1^{er} octobre au 30 septembre, pour l'établir du 1^{er} janvier au 31 décembre. Le présent exercice 2010/2011 aura exceptionnellement une durée de 5 trimestres.

¹⁸ Point 13.5.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁹ Point 13.4 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

En outre, les rapports du Commissaire sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2009 et l'exercice clôturé au 30 septembre 2008 sont repris, respectivement, en page 135 du rapport financier annuel 2008/2009 et en page 108 du rapport financier annuel 2007/2008.

4.2.6.1 Chiffres clés

Bilan (données au 30.09 - en milliers €)	2008	2009	2010	2011
Goodwill	15 977	15 890	15 890	15 774
Immeubles de placement	1 886 500	1 922 893	1 922 611	1 959 810
Autres actifs	69 273	50 612	46 574	54 840
Total de l'actif	1 971 751	1 989 395	1 985 075	2 030 424
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	966 809	988 367	1 017 445	1 015 732
Participations ne donnant pas de contrôle	61 698	61 632	64 439	66 594
Dettes financières	812 857	745 665	788 939	837 396
Autres passifs	130 387	193 731	114 252	110 703
Total des capitaux propres et passifs	1 971 751	1 989 395	1 985 075	2 030 424

Compte de résultat (données au 30.09 - en milliers €)	2008	2009	2010	2011
Résultat net courant				
Résultats locatifs nets	109 161	118 645	123 452	124 268
Charges immobilières nettes	-7 101	-4 544	-7 753	-5 618
Résultat d'exploitations des immeubles	102 060	114 101	115 699	118 650
Frais généraux de la société	-11 888	-9 841	-12 512	-13 991
Autres revenus et charges d'exploitation	1 255	1 874	8 970	-183
Résultat sur vente d'immeubles de placement	8 801	213	215	15 041
Resultat immobilier net	100 228	106 347	112 372	119 517
Résultat financier (hors résultat IAS 39)	-36 846	-29 277	-22 792	-26 339
Impôts sur le résultat net courant	-646	-461	-651	-618
Résultat net courant	62 737	76 609	88 928	92 561
Résultat IAS 39 & 40				
Variations de juste valeur des immeubles de placement (±)	-6 316	-74 982	-34 557	-30 131
Variations de juste valeur des instruments de couverture (±)	5 497	-35 006	-3 774	5 449
Résultat IAS 39 & 40	-819	-109 988	-38 331	-24 682
Résultat net				
Part du groupe	58 170	-34 499	46 659	63 883
Participations ne donnant pas de contrôle	3 748	1 120	3 938	3 995

4.2.6.2 États financiers trimestriels consolidés au 30 septembre 2011

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.11	30.09.10
I. Actifs non courants	1 985 411	1 905 723
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Immeubles de placement	1 959 810	1 884 964
E. Autres immobilisations corporelles	517	658
F. Actifs financiers non courants	7 105	1 888
G. Créances de location-financement	2 205	2 323
II. Actifs courants	45 014	79 352
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	37 647
B. Actifs financiers courants	487	411
C. Créances de location-financement	60	58
D. Créances commerciales	17 004	19 475
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6 881	3 973
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 370	3 492
G. Comptes de régularisation	16 212	14 296
TOTAL DE L'ACTIF	2 030 424	1 985 075
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.11	30.09.10
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 082 326	1 081 884
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 015 732	1 017 445
A. Capital	243 245	233 985
B. Primes d'émission	491 981	485 340
C. Actions propres (-)	- 36 888	-
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	296 281	277 008
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	232 398	230 349
b. Résultat net de l'exercice	63 883	46 659
II. Participations ne donnant pas de contrôle	66 594	64 439
PASSIFS	948 098	903 191
I. Passifs non courants	714 411	604 919
B. Dettes financières non courantes	696 934	584 796
a. Établissements de crédit	403 481	425 552
c. Autres	293 453	159 245
C. Autres passifs financiers non courants	17 477	20 122
II. Passifs courants	233 687	298 272
A. Provisions	2 954	1 383
B. Dettes financières courantes	142 460	205 967
a. Établissements de crédit	142 460	205 967
C. Autres passifs financiers courants	2 414	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	75 393	84 169
E. Autres passifs courants	43	-
F. Comptes de régularisation	10 423	6 752
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 030 424	1 985 075

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Revenus locatifs	124 457	124 012
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 189	- 560
RÉSULTAT LOCATIF NET	124 268	123 452
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 938	5 572
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 816	26 936
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	503	106
RÉSULTAT IMMOBILIER	132 234	129 956
IX. (-) Frais techniques	-8 748	-9 417
X. (-) Frais commerciaux	- 770	- 948
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 284	-2 124
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 540	-1 584
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 242	- 185
(+/-) Charges immobilières	-13 584	-14 258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	118 650	115 699
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 183	8 970
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	104 477	112 157
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15 041	215
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-30 131	-34 557
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	89 387	77 814
XIX. (+) Revenus financiers	28 004	5 510
XX. (-) Charges d'intérêts	-25 201	-20 704
XXI. (-) Autres charges financières	-23 694	-11 371
(+/-) Résultat financier	-20 890	-26 566
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	68 496	51 249
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 618	- 651
(+/-) Impôts	- 618	- 651
RÉSULTAT NET	67 878	50 598
RÉSULTAT NET (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	3,80	2,78
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	67 878	50 598
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938

Les comptes trimestriels au 30 septembre 2011 ont fait - exceptionnellement - l'objet d'une revue limitée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL.

4.2.6.3 États financiers semestriels consolidés au 31 mars 2011

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.03.11	30.09.10
I. Actifs non courants	1 983 559	1 905 723
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Immeubles de placement	1 956 598	1 884 964
E. Autres immobilisations corporelles	608	658
F. Actifs financiers non courants	8 315	1 888
G. Créances de location-financement	2 264	2 323
II. Actifs courants	39 567	79 352
A. Actifs détenus en vue de la vente	556	37 647
B. Actifs financiers courants	236	411
C. Créances de location-financement	59	58
D. Créances commerciales	16 726	19 475
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 655	3 973
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 744	3 492
G. Comptes de régularisation	13 590	14 296
TOTAL DE L'ACTIF	2 023 126	1 985 075
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.03.11	30.09.10
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 073 267	1 081 884
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 008 544	1 017 445
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	268 107	277 008
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	211 428	230 349
b. Résultat net de l'exercice	56 679	46 659
II. Participations ne donnant pas de contrôle	64 722	64 439
PASSIFS	949 859	903 191
I. Passifs non courants	721 788	604 919
B. Dettes financières non courantes	716 803	584 796
a. Établissements de crédit	523 664	425 552
c. Autres	193 139	159 245
C. Autres passifs financiers non courants	4 985	20 122
II. Passifs courants	228 072	298 272
A. Provisions	3 014	1 383
B. Dettes financières courantes	132 786	205 967
a. Établissements de crédit	132 786	205 967
C. Autres passifs financiers courants	4 200	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	83 932	84 169
E. Autres passifs courants	43	-
F. Comptes de régularisation	4 096	6 752
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 023 126	1 985 075

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.03.11	31.03.10
I. (+) Revenus locatifs	61 114	62 239
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 115	- 223
RÉSULTAT LOCATIF NET	60 999	62 016
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 085	2 936
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 627	13 055
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 119	-12 624
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	252	51
RÉSULTAT IMMOBILIER	65 844	65 434
IX. (-) Frais techniques	-4 314	-4 142
X. (-) Frais commerciaux	- 424	- 217
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 302	- 970
XII. (-) Frais de gestion immobilière	- 766	- 837
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 24	- 121
(+/-) Charges immobilières	-6 831	-6 287
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	59 013	59 147
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-7 530	-6 866
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	363	1 006
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	51 846	53 288
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	14 746	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13 070	-19 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	53 523	33 633
XIX. (+) Revenus financiers	17 931	2 742
XX. (-) Charges d'intérêts	-10 658	-10 661
XXI. (-) Autres charges financières	-1 672	-5 695
(+/-) Résultat financier	5 601	-13 613
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	59 124	20 020
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 330	- 315
XXIV. (-) Exit tax	9	-
(+/-) Impôts	- 321	- 315
RÉSULTAT NET	58 803	19 705
RÉSULTAT NET (part du groupe)	56 679	18 265
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 124	1 439
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	3,38	1,09
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	58 803	19 705
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	56 679	18 265
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 124	1 439

Les comptes semestriels ont fait l'objet d'une revue limitée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL.

4.2.6.4 États financiers annuels consolidés pour l'exercice social 2009/2010

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Revenus locatifs	124 012	119 086
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 560	- 441
RÉSULTAT LOCATIF NET	123 452	118 645
IV. (+) Récupération de charges immobilières	5 572	11 653
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 936	20 945
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	106	239
RÉSULTAT IMMOBILIER	129 956	131 767
IX. (-) Frais techniques	-9 417	-14 542
X. (-) Frais commerciaux	- 948	- 581
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 124	-1 361
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 584	-1 157
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 185	- 24
(+/-) Charges immobilières	-14 258	-17 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	115 699	114 101
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	1 874
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	213
XVII (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-34 557	-74 982
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	77 814	31 364
XIX. (+) Revenus financiers	5 510	5 032
XX. (-) Charges d'intérêts	-20 704	-30 010
XXI. (-) Autres charges financières	-11 371	-39 304
(+/-) Résultat financier	-26 566	-64 282
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	51 249	-32 918
XXII (-) Impôts des sociétés	- 651	- 461
(+/-) Impôts	- 651	- 461
RÉSULTAT NET	50 598	-33 379
RÉSULTAT NET (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	2,78	-2,45
<i>Autres éléments du résultat global</i>		
RÉSULTAT GLOBAL	50 598	-33 379
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120

La rubrique « participations ne donnant pas de contrôle » correspond à l'ancienne rubrique « intérêts minoritaires ».

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.10	30.09.09
I. Actifs non courants	1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Immeubles de placement	1 884 964	1 918 317
E. Autres immobilisations corporelles	658	630
F. Actifs financiers non courants	1 888	2 412
G. Créances de location-financement	2 323	2 439
II. Actifs courants	79 352	49 707
A. Actifs détenus en vue de la vente	37 647	4 576
B. Actifs financiers courants	411	551
C. Créances de location-financement	58	7 326
D. Créances commerciales	19 475	23 520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 973	3 281
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 492	6 096
G. Comptes de régularisation	14 296	4 357
TOTAL DE L'ACTIF	1 985 075	1 989 395
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.10	30.09.09
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 081 884	1 049 999
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 017 445	988 367
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	277 008	247 930
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	230 349	282 429
b. Résultat net de l'exercice	46 659	- 34 499
II. Participations ne donnant pas de contrôle	64 439	61 632
PASSIFS	903 191	939 396
I. Passifs non courants	604 919	764 268
B. Dettes financières non courantes	584 796	745 414
a. Établissements de crédit	425 552	529 068
c. Autres	159 245	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854
II. Passifs courants	298 272	175 128
A. Provisions	1 383	2 422
B. Dettes financières courantes	205 967	47 019
a. Établissements de crédit	205 967	1 877
b. Location-financement	-	45 142
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	84 169	110 506
F. Comptes de régularisation	6 752	15 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 985 075	1 989 395

4.3 Éléments clés de l'Offre

4.3.1 Contexte de l'Offre

Stratégie opérationnelle

Befimmo entend poursuivre sa stratégie de croissance prudente dans le segment de marché qui est le sien, à savoir les immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles.

Le ratio d'endettement²⁰ de Befimmo s'élevait à 45,06% au 30 septembre 2011. Le ratio LTV²¹ à cette date était 42,51%.

La Société entend maintenir en opérations « courantes » son ratio d'endettement à un niveau d'environ 50%, c'est-à-dire bien inférieur au ratio maximum de 65% défini par la réglementation Sicafi.

Stratégie financière

L'émission d'Obligations à destination des particuliers a pour objectif de contribuer à assurer les besoins généraux de financement de la Société et plus spécifiquement le remboursement de crédits bancaires.

Dans la conjoncture actuelle, il est important qu'à côté des financements assurés par les banques, la Société se finance aussi, sur les marchés financiers, directement auprès de particuliers et d'investisseurs institutionnels.

Fin 2010, la Société avait établi un programme global de refinancement de ses dettes se répartissant de la façon suivante :

- un objectif de mise en place de financements pour un montant de l'ordre de 400 millions € en 2011/2012, en portant une attention particulière à la diversification des sources de financement ;
- un objectif de mise en place de financements pour un montant de l'ordre de 500 millions € en 2012/2013, afin de faire face aux échéances de mars et juin 2013 (crédits syndiqués) ; cet objectif devrait être atteint par une combinaison de financements bancaires et d'instruments de marché.

Les *Managers* Banque Degroof, Dexia Banque Belgique SA et Fortis Bank SA sont parties aux crédits syndiqués échéant en 2013.

Courant avril 2011, Befimmo a, pour la première fois, pour un refinancement, fait appel au marché des investisseurs privés. Elle a émis des obligations d'une durée de 6 ans et offrant un coupon annuel de 4,5%, à concurrence de 162 millions €.

Vu le succès de cette opération, la Société a décidé de faire une nouvelle fois appel à ce marché dans le cadre de la poursuite du renouvellement de ses sources de financement.

La durée des Obligations s'insère dans la politique de répartition des échéances de refinancement de la Société. Au 30 septembre 2011, la durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 3,79 ans.

Le coût total estimé de l'opération, se basant sur un placement de minimum 75 millions €, est estimé à 250.000 € et le produit net est estimé à 74.991.500 €.

²⁰ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

²¹ *Loan-to-value* : [(dettes financières – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

4.3.2 Calendrier indicatif de l'Offre

Les principales étapes de l'Offre en souscription publique des Obligations sont les suivantes :

6 décembre 2011 (avant ouverture de la bourse)	publication du Prospectus sur les sites internet de l'Émetteur, des <i>Managers</i> et de la FSMA
8 décembre 2011, 9h00	ouverture de la Période de souscription
27 décembre 2011, 17h30	clôture de la Période de souscription (sauf si clôture anticipée)
Dès que possible après le 27 décembre 2011 (ou la clôture anticipée)	publication des résultats de l'Offre, y compris du produit net de l'émission des Obligations
30 décembre 2011	paiement du Prix d'émission
30 décembre 2011	Date d'émission des Obligations
30 décembre 2011	admission des Obligations sur NYSE Euronext Brussels

5 Définition des principaux termes du Prospectus

AG Real Estate Asset Management SA	La société anonyme de droit belge AG Real Estate Asset Management (anciennement dénommée Bernheim Asset Management, puis Fortis Real Estate Asset Management), ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0460.912.920 RPM Bruxelles ; Promoteur
Assemblée générale des Obligataires	L'assemblée générale des Obligataires
AG Real Estate SA	La société anonyme de droit belge AG Real Estate (anciennement dénommée Bernheim-Comofi, puis Fortis Real Estate), ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0403.231.968 RPM Bruxelles, filiale de AG Insurance Belgium et « <i>asset manager</i> » immobilier du groupe AG
Agent domiciliataire	BNP Paribas Securities Services, une banque française agissant par sa succursale de Bruxelles, Boulevard Louis Schmidt 2, 1040 Bruxelles, RPM Bruxelles 0471.778.603
Arrêté royal du 4 mars 2005	L'arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics
Arrêté royal du 21 juin 2006	L'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes semestriels et annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995, relatif aux sicaf immobilières, désormais abrogé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010
Arrêté royal du 14 novembre 2007	L'arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé
Arrêté royal du 7 décembre 2010	L'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi
Axento SA	La société anonyme de droit luxembourgeois Axento, ayant son siège social Gruuss-Strooss, 61, à L-9991 Weiswampach, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B110.300
Banque Degroof	La Banque Degroof ayant son siège situé Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro RPM 0403.212.172
Befimmo, Befimmo SCA, la Société ou l'Émetteur	La société en commandite par actions de droit belge Befimmo, société d'investissement à capital fixe immobilière, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0455.835.167 RPM Bruxelles; toute référence au portefeuille, au patrimoine et aux activités de Befimmo doit se comprendre sur une base consolidée comme incluant ceux de ses filiales Fedimmo SA, Vitalfree SA,

	Meirfree SA et Axento SA, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse
Befimmo SA ou Gérant	La société anonyme de droit belge Befimmo, ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0444.052.241 RPM Bruxelles, Gérant statutaire de Befimmo SCA
BNB	La Banque Nationale de Belgique
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre décrit aux points 4.3.2 ci-avant et 9.11 ci-après, tel qu'il peut être aménagé en raison de circonstances imprévues à la Date du Prospectus
<i>Central Business District</i> (« CBD »)	Les quartiers d'affaires au centre de Bruxelles, comprenant les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Midi et Nord
<i>Co-lead Managers</i>	Dexia Banque Belgique SA, Banque Degroof et Petercam SA
Commissaire	Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par : <ul style="list-style-type: none"> - pour les exercices 2007/2008, 2008/2009 et 2009/2010 : Monsieur Frank Verhaegen et Monsieur Jurgen Kesselaers, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement ; - pour l'exercice 2010/2011 : Monsieur Rik Neckebroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement.
Conseil d'administration	Le Conseil d'administration de Befimmo SA, Gérant statutaire de l'Émetteur
Contrat de Placement	Le Contrat de Placement entre l'Émetteur et les <i>Managers</i> visé au point 9.7 ci-après
Contrat de Service Financier	Le contrat d'agent payeur et d'agent domiciliataire rédigé en anglais conclu le 5 décembre 2011 entre l'Émetteur et BNP Paribas Securities Services (en tant qu' « Agent domiciliataire » ou « Agent »), dont les termes précisent les modalités de création des Obligations à la Date d'émission, ainsi que du paiement des intérêts dus en exécution de ces Obligations
Date d'émission	Date à laquelle les Obligations seront émises, à savoir le 30 décembre 2011
Date de début des intérêts	30 décembre 2011
Date de paiement des intérêts	Date à laquelle l'intérêt portant un taux annuel sera payable chaque année
Date du Prospectus	La date mentionnée sur la couverture du Prospectus
Dexia Banque Belgique SA	Dexia Banque Belgique SA ayant son siège situé Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro RPM 0403.201.185
Directive Prospectus	Directive 2003/71 CE du Parlement européen et du Conseil du 4

novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la directive 2001/34/CE

Droit d'emphytéose	Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature, appelée « canon », en reconnaissance de son droit de propriété (loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, articles 1 et 2). Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur
Durée moyenne pondérée des baux	La somme des [loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail] divisée par le loyer total annuel en cours du portefeuille
Émetteur	Befimmo SCA
Euroclear	Euroclear Bank SA/NV
Fedimmo SA	La société anonyme de droit belge Fedimmo, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0886.003.839 RPM Bruxelles, dont le capital est représenté par des actions de catégorie A (10%) détenues par la SFPI et Sopima SA et des actions de catégorie B (90%) détenues par Befimmo
Filiale principale	Une filiale, au sens de l'article 6 du Code des sociétés, de l'Émetteur: <ul style="list-style-type: none">- qui réalise un bénéfice d'exploitation représentant au moins 10% du bénéfice d'exploitation consolidé de l'Émetteur ou dont l'actif représente au moins 10% de l'actif total consolidé du groupe, étant entendu que ces deux seuils seront calculés sur la base des derniers comptes consolidés audités de l'Émetteur ; ou- à laquelle est transféré tout ou une partie substantielle des actifs et engagements d'une filiale qui, immédiatement avant le transfert, était une Filiale principale
Fortis Bank	Fortis Bank NV/SA ayant son siège situé Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro RPM 0403.199.702
FSMA	Autorité des services et des marchés financiers (<i>The Belgian Financial Services and Markets Authority</i>)
Gérant	Befimmo SA, gérant statutaire de Befimmo SCA
Hinterland économique	Périphérie de Bruxelles
Investisseurs Particuliers	Les investisseurs, personnes morales ou physiques, qui ne sont pas des investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006
Joint Bookrunners	Fortis Bank agissant sous le nom commercial de BNP PARIBAS Fortis

	et KBC Bank NV
<i>Joint Lead Managers</i>	Fortis Bank et KBC Bank NV
Jour ouvrable	Chaque jour durant lequel les banques sont ouvertes en Belgique
KBC Bank NV	KBC Bank NV ayant son siège situé Avenue du Port 2, 1080 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro RPM 0462.920.226
Loi du 20 juillet 2004	La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement
Loi du 16 juin 2006	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 des marchés réglementés
Loi du 2 mai 2007	La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses
<i>Managers</i>	Les <i>Joint Lead Managers</i> et les <i>Co-lead Managers</i>
Meirfree SA	La société anonyme de droit belge Meirfree, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0899.229.788 RPM Bruxelles
Obligataires	Les titulaires d'Obligations
Obligations	Les obligations qui seront émises par Befimmo dans le cadre de l'Offre
Offre	La présente offre en souscription publique en Belgique et au Luxembourg d'Obligations dans le cadre d'un emprunt obligataire
Période d'intérêts	La période à compter de la Date de début des intérêts (include) jusqu'à la première Date de paiement des intérêts (non include) et toutes les périodes suivantes à compter de la Date de paiement des intérêts (include) jusqu'à la prochaine Date de paiement des intérêts (non include)
Période de souscription	La période allant du 8 décembre 2011 (inclus) au 27 décembre 2011 (inclus) durant laquelle les Obligations seront offertes en souscription publique
Périphérie	Les marchés de bureaux en dehors des 19 communes de Bruxelles, à proximité du ring (R0)
Petercam SA	Petercam SA ayant son siège est situé Place Sainte-Gudule 19, 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro RPM 0451.071.477
Prix d'émission	Le prix auquel les Obligations seront offertes en souscription dans le cadre de l'Offre

Promoteur	La personne qui contrôle une Sicafi ; le Promoteur de Befimmo est AG Real Estate Asset Management SA
Prospectus	Le présent document, établi en vue de l'Offre d'Obligations, tel qu'approuvé par la FSMA conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006 et l'article 53 de la Loi du 20 juillet 2004 en date du 2 décembre 2011
Règlement 809/2004	Règlement n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel
SFPI	La société anonyme d'intérêt public Société Fédérale de Participations et d'Investissement, ayant son siège social avenue Louise 32 – 46A à 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0253.445.063 RPM Bruxelles, actionnaire de catégorie A de Fedimmo SA
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe immobilière, régie par la Loi du 20 juillet 2004 et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010
Société	Befimmo SCA
Sopima SA	La société anonyme de droit belge Sopima, ayant son siège social Square de Meeûs 35 à 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0459.667.558 RPM Bruxelles, actionnaire de catégorie A de Fedimmo SA
Système X/N	Système de liquidation de la BNB
Taux initial	Le taux d'intérêt mentionné au point 7.11 du Prospectus
Taux modifié	Le Taux initial tel que modifié conformément au point 7.12 du Prospectus
Valeur nominale	La valeur nominale des Obligations, c'est-à-dire 1.000 €
Vitalfree SA	La société anonyme de droit belge Vitalfree, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0899.063.306 RPM Bruxelles
Zone décentralisée	Les marchés de bureaux se trouvant dans les 19 communes de la région bruxelloise, en dehors du <i>Central Business District</i>

6.1 Responsable du contrôle des comptes de Befimmo SCA

L'assemblée générale du 15 décembre 2010 de Befimmo SCA a renouvelé le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Berkenlaan 8B, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, pour une durée de trois ans commencée le 1^{er} octobre 2010.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2009/2010 s'élèvent à 75.000 € HTVA. Outre sa mission légale, Deloitte et les sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2009/2010 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 28.830 € HTVA.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Prospectus de ses rapports du 9 novembre 2011 et du 20 mai 2011 concernant la revue limitée des comptes trimestriels clôturés au 30 septembre 2011 et des comptes semestriels clôturés au 31 mars 2011, ainsi que son rapport du 12 novembre 2010 sur les comptes consolidés au 30 septembre 2010 (Annexe 1)²³ et l'inclusion par référence de ses rapports sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2009 et sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2008 (repris, respectivement, en page 135 du rapport financier annuel 2008/2009 et en page 108 du rapport financier annuel 2007/2008).

Les rapports du Commissaire ne comportent aucune réserve²⁴.

Dans le cadre de l'Offre, il n'a pas été demandé au Commissaire de vérifier d'autres informations²⁵.

6.2 Responsable du contrôle des comptes des filiales de Befimmo SCA

Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social Berkenlaan 8B, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, RPM Bruxelles, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, a été désignée en tant que Commissaire de la plupart des filiales de Befimmo SCA, soit Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA.

Les honoraires du Commissaire, pour l'exercice 2009/2010, pour la révision des comptes sociaux de Fedimmo SA, Meirfree SA et Vitalfree SA s'élèvent à 40.000 € HTVA.

Pour la filiale à Luxembourg, Axento SA, ce rôle est assuré par Deloitte SA, ayant son siège social rue de Neudorf 560 à 2220 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 67.895 et disposant de l'autorisation d'établissement n°88607, représentée par John Psaila, Partner. Les honoraires, pour l'exercice 2009/2010, pour la révision des comptes sociaux d'Axento SA, s'élèvent à 7.000 € HTVA.

²² Point 2.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

²³ Point 13.5.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

²⁴ Point 13.3.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

²⁵ Point 13.3.2 de l'Annexe IV et point 7.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

7 Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes et admises à la négociation

7.1 Type et catégories d'Obligations – Identification²⁶

Les Obligations donnent droit au paiement d'un intérêt annuel et sont remboursables à leur Valeur nominale de 1.000 € chacune à l'échéance. Les Obligations offrent également tous les droits que le droit belge des sociétés accorde aux obligataires d'une société belge.

Les Obligations sont identifiées par le code BE0002181478. Leur liquidation s'effectue via le Système X/N – système de liquidation de la Banque Nationale de Belgique.

7.2 Législation et tribunaux compétents²⁷

Les Obligations et l'Offre des Obligations sont soumises au droit belge.

Les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont seuls compétents pour connaître de tout litige entre les Obligataires et l'Émetteur en relation avec les Obligations.

7.3 Forme²⁸

Les Obligations sont émises sous la forme de titres dématérialisés, conformément aux articles 468 et suivants du Code des sociétés. Aucune demande de livraison d'Obligations matérielles ou de conversion en obligations nominatives ne peut être faite. Elles sont livrables sous la forme d'une inscription en compte-titres.

7.4 Devise²⁹

Les Obligations sont libellées en euros.

7.5 Classement³⁰

Les Obligations sont des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Émetteur et ne sont assorties d'aucune garantie de l'Émetteur ou d'un tiers.

Les Obligations viendront à rang égal (« *pari passu* »), sans aucune priorité pour raisons de Date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison, entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de l'Émetteur.

7.6 Sûreté négative³¹

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de chacune de ses Filiales principales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et au paiement des intérêts, à ne pas grever ses actifs de sûretés, hypothèques ou privilèges au profit de titulaires d'obligations ou autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, cotées ou

²⁶ Point 4.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

²⁷ Point 4.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

²⁸ Point 4.3 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

²⁹ Point 4.4 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

³⁰ Point 4.5 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

³¹ Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

négociées sur un marché (ou susceptibles de l'être), sauf à en faire bénéficier les Obligataires à parité de rang.

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de chacune de ses Filiales principales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, (i) à ne pas octroyer de sûretés et d'hypothèques de façon telle que le montant garanti dépasse 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la Société et ses filiales et (ii) à maintenir libres de toutes sûretés, hypothèques ou privilèges des actifs consolidés pour une valeur de cinq cent millions (500.000.000) € au minimum.

Pour les besoins de ce chapitre, le terme « Filiale principale » signifie une filiale, au sens de l'article 6 du Code des sociétés, de l'Émetteur :

- qui réalise un bénéfice d'exploitation représentant au moins 10% du bénéfice d'exploitation consolidé de l'Émetteur ou dont l'actif représente au moins 10% de l'actif total consolidé du groupe, étant entendu que ces deux seuils seront calculés sur la base des derniers comptes consolidés audités de l'Émetteur ; ou
- à laquelle est transféré tout ou une partie substantielle des actifs et engagements d'une filiale qui, immédiatement avant le transfert, était une Filiale principale.

Le présent engagement n'est toutefois pas applicable aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales ou réglementaires impératives ou d'ordre public.

7.7 Compensation fiscale³²

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations sont effectués par l'Émetteur sans retenue ni déduction opérée à la source de tous impôts, obligations, taxation ou charges publiques de toute nature, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autorité belge dotée du pouvoir d'imposition, sauf si cette retenue ou déduction est imposée par la loi. Dans ce cas, l'Émetteur paiera les montants additionnels nécessaires afin que les Obligataires perçoivent les paiements qu'ils auraient reçus si cette déduction ou retenue due en Belgique n'avait pas été effectuée. Ces montants supplémentaires ne devront toutefois pas être payés dans les cas suivants :

- (a) **Non-résident:** à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui aurait pu ne pas s'acquitter de la retenue en raison d'une déclaration fiscale de non-résident ou autre moyen d'exonération similaire ;
- (b) **Autre cause de l'imposition :** à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est redevable de pareilles taxes, droits ou charges publiques en raison de ses liens avec la Belgique autrement que par le fait de (a) simplement détenir des Obligations, ou (b) percevoir le principal, les intérêts ou tout autre montant dû au titre des Obligations;
- (c) **Paiement à des Investisseurs non Éligibles:** à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui à la date de l'acquisition des Obligations, n'était pas un Investisseur Éligible ou qui était un Investisseur Éligible au moment de l'acquisition des Obligations, mais qui pour des raisons qui lui sont personnelles, a cessé d'être un Investisseur Éligible ou qui à tout moment lors de l'émission des Obligations ou après celle-ci, n'a pas rempli les conditions requises afin d'être exempté du précompte mobilier belge conformément à la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières;
- (d) **Paiements à des particuliers ou certaines entités transparentes:** lorsque cette retenue à la source ou déduction est imposée en vertu de la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE concernant la fiscalité de l'épargne, ou de toute autre directive, règlement, décision ou autre

³² Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

arrêté mettant en œuvre des décisions de la réunion du Conseil ECOFIN du 26-27 novembre 2000 sur la fiscalité de l'épargne, ou de toute loi, toute autre forme de législation ou accord international mettant en œuvre cette directive, ce règlement, décision ou autre arrêté; ou

- (e) **Paiement par une autre institution financière:** si les Obligations sont détenues par ou pour compte d'un Obligataire qui aurait pu être exempté de cette retenue ou déduction en détenant les Obligations sur un compte-titres d'une autre institution financière située dans un pays membre de l'Union européenne.

“Investisseur Éligible” signifie les catégories de personnes telles que définies à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier et qui détiennent des Obligations sur un compte-titres exempté dans le Système X/N.

7.8 Défauts³³

Les cas suivants seront considérés comme des défauts :

- **Illégalité** : il devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations ;
- **Non-paiement** : défaut de paiement des intérêts ou du principal relatifs aux Obligations endéans les six (6) Jours ouvrables de leur échéance;
- **Non-respect d'autres engagements** : non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que celui relatif au paiement), tels que définis dans le Prospectus, s'il n'y est pas remédié endéans les vingt (20) Jours ouvrables à compter de la notification faite à l'Émetteur par un Obligataire par lettre recommandée;
- **Non-respect des règles de NYSE Euronext Brussels** : les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé de NYSE Euronext Brussels pendant 15 Jours ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Émetteur, sauf si l'Émetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Economique Européen au plus tard à l'issue de cette période ou à l'issue de la période de grâce initiale;
- **Cross acceleration** : défaut de paiement de toute dette financière, autre que les Obligations, à sa date d'exigibilité ou à l'issue de la période de grâce initiale (i) par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses Filiales principales et accélération par les créanciers concernés, à concurrence d'un montant cumulé, par entité, de 20.000.000 €, ou (ii) par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses filiales, et accélération par les créanciers concernés, à concurrence d'un montant cumulé de 100.000.000 € au niveau consolidé;
- **Réorganisation/changement d'activités** : réorganisation de l'Émetteur ou de l'une quelconque de ses Filiales principales impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou du groupe ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur ou du groupe et qui porterait préjudice de manière significative aux intérêts des Obligataires sans que l'Émetteur ou l'une quelconque de ses Filiales principales ait pu y remédier dans un délai de 3 mois; ou
- **Faillite / liquidation** : cessation de paiement par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses Filiales principales ou désignation auprès de l'Émetteur ou de l'une quelconque de ses Filiales principales d'un liquidateur (sauf dans le cadre d'une liquidation volontaire d'une Filiale principale consécutive à une réorganisation interne), administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, initiation de toute procédure de liquidation ou dissolution amiable ou judiciaire (sauf dans le cadre d'une liquidation volontaire d'une Filiale principale consécutive à une réorganisation interne), moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie significative de ses

³³ Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

dettes, réorganisation judiciaire, faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur ou de l'une quelconque de ses Filiales principales (étant entendu qu'en cas de citation en faillite ou réorganisation judiciaire par un tiers, le défaut surviendra uniquement si la demande n'a pas été rejetée endéans les 60 jours à compter de la citation).

7.9 Exigibilité anticipée³⁴

En cas de la survenance d'un défaut, tout Obligataire a le droit de notifier à l'Émetteur, par lettre recommandée (avec copie à l'Agent domiciliataire), que son Obligation devient immédiatement exigible et remboursable à sa Valeur nominale majorée des intérêts courus. L'Obligation deviendra de plein droit immédiatement exigible et remboursable à sa Valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur et à l'Agent domiciliataire, et ce, dès réception de la notification par l'Émetteur et l'Agent domiciliataire.

7.10 Droits³⁵

Les Obligations sont des obligations négociables, représentatives d'une créance chirographaire émise par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt annuel et au remboursement de leur Valeur nominale à l'échéance.

7.11 Taux d'intérêt nominal³⁶

Les Obligations porteront un intérêt au taux annuel de 4,75% à partir du 30 décembre 2011 (inclus) (la « **Date de début des intérêts** ») jusqu'au 30 décembre 2015 (non inclus), payable à terme échu le 30 décembre de chaque année (la « **Date de paiement des intérêts** ») et pour la première fois le 30 décembre 2012, soit 47,5 € par coupure de 1.000 €.

La période à compter de la Date de début des intérêts (incluse) jusqu'à la première Date de paiement des intérêts (non incluse) et toutes les périodes suivantes à compter de la Date de paiement des intérêts jusqu'à la Date de paiement des intérêts suivante (non incluse) est définie comme la « **Période d'intérêts** ».

Les intérêts dus pour une période inférieure à une année complète seront calculés sur la base du nombre de jour échus (sur la base d'une année de 365 jours ou 366 pour les années bissextiles).

Si une Date de paiement des intérêts n'est pas un Jour ouvrable, le paiement s'effectuera le Jour ouvrable suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la date de leur remboursement ou de leur annulation, sauf si le paiement du principal des Obligations a été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date où tous les montants dus au titre des Obligations ont été transférés à l'Agent domiciliataire pour versement au Système X/N au profit des Obligataires.

Le droit au paiement des intérêts afférents aux Obligations se prescrit au profit de l'Émetteur après cinq ans à compter de leur échéance et le droit au remboursement de la Valeur nominale des Obligations se prescrit après dix (10) ans à compter de la date fixée pour leur remboursement.

³⁴ Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

³⁵ Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

³⁶ Point 4.7 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

7.12 Adaptation du taux d'intérêt nominal – *Rating Downgrade* et Changement de contrôle³⁷

7.12.1 Principe

Le taux d'intérêt annuel mentionné au point 7.11 du Prospectus (le « **Taux initial** ») sera augmenté de 1,25% dans l'hypothèse où:

- un Changement de contrôle a lieu ; et
- un *Rating Downgrade* intervient durant la Période de Changement de contrôle.

Ce nouveau taux d'intérêt (le « **Taux modifié** ») sera applicable à partir de la Période d'intérêts qui suit la survenance du *Rating Downgrade* concerné.

Conformément à l'article 556 du Code des sociétés, l'Émetteur s'engage à soumettre la présente clause pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires au plus tard à la fin du mois d'avril 2012.

Aucune garantie n'est donnée quant à l'approbation de cette clause par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur. Aussi longtemps que cette clause n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur, elle n'est pas effective. L'approbation de la clause de changement de contrôle devra intervenir au plus tard lors de la prochaine assemblée générale ordinaire de Befimmo, prévue pour la fin du mois d'avril 2012.

7.12.2 Règles applicables en cas d'absence d'approbation de la clause de Changement de contrôle

Dans l'hypothèse où la clause de Changement de contrôle visée au point 7.12.1 ne serait pas approuvée pour la fin du mois d'avril 2012, le Taux initial sera augmenté de plein droit de 0,2% (indépendamment de tout *Rating Downgrade*) à partir de la Période d'intérêts qui commence le 30 décembre 2012.

7.12.3 Obligation de notification dans le chef de l'Émetteur

L'Émetteur notifiera à l'Agent domiciliataire la survenance du *Rating Downgrade* et/ou du Changement de contrôle dans les cinq (5) Jours ouvrables de la prise de connaissance par l'Émetteur d'un Changement de contrôle et/ou de la survenance d'un *Rating Downgrade*.

À compter de la réception, par l'Agent domiciliataire, de la notification visée au paragraphe précédent et relative à un *Rating Downgrade* survenu au cours de la Période de Changement de contrôle, l'Agent domiciliataire communiquera le Taux modifié à l'Émetteur, aux Obligataires, au Système X/N ainsi qu'à toute bourse de valeurs mobilières sur laquelle les Obligations sont cotées à ce moment, conformément au point 7.16 du Prospectus.

7.12.4 Retour au Taux initial

Si l'Émetteur retrouve sa notation *Investment Grade* après la survenance d'un *Rating Downgrade* intervenu durant la Période de Changement de contrôle, le taux d'intérêt annuel sera réduit au Taux initial. Ce Taux initial sera applicable à partir de la Période d'intérêts qui suit le retour à la notation *Investment Grade*.

L'Émetteur notifiera à l'Agent domiciliataire la survenance du retour à la notation *Investment Grade* dans les trois (3) Jours ouvrables de la survenance de cet événement.

³⁷ Point 4.7 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

À compter de la réception, par l'Agent domiciliataire, de la notification visée au paragraphe précédent et relative à un retour à la notation *Investment Grade*, l'Agent domiciliataire communiquera cette information aux Obligataires, au Système X/N ainsi qu'à toute bourse de valeurs mobilières sur laquelle les Obligations sont cotées à ce moment, conformément au point 7.16 du Prospectus.

7.12.5 Définitions

Agence de notation signifie Standard & Poor's Ratings Services, Fitch, Inc. ou Moody's Investors Service Inc., ou leurs successeurs respectifs.

Agissant de Concert a la signification visée à l'article 3, paragraphe 1, 5° de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou toute modification ou consolidation de celle-ci.

Annnonce du Changement de contrôle signifie la première annonce publique par l'Émetteur ou le candidat acquéreur d'un Changement de contrôle.

Changement de contrôle signifie l'acquisition du Contrôle de l'Émetteur par une ou plusieurs personnes Agissant de Concert (autres qu'une Personne Exceptée) ou, sauf dans le cas d'une transformation de l'Émetteur en société anonyme, l'hypothèse dans laquelle le Gérant cesse d'être l'unique gérant de l'Émetteur. Un Changement de contrôle, direct ou indirect d'AG Insurance SA, société mère d'AG Real Estate, ne sera pas considéré comme un Changement de contrôle de l'Émetteur aux fins de la présente clause.

Contrôle a la signification qui lui est donnée aux articles 5 et suivants du Code des sociétés.

Investment Grade signifie BBB- ou plus en ce qui concerne Standard & Poor's, Baa3 ou plus en ce qui concerne Moody's et BBB- ou plus en ce qui concerne Fitch.

Période du Changement de contrôle signifie la période qui démarre à la date de l'Annnonce du Changement de contrôle et se termine 60 jours après la réalisation effective du Changement de contrôle, étant entendu que cette période sera étendue pour une durée maximale de 60 jours si une Agence de notation a annoncé durant cette période initiale qu'elle envisage de procéder à une modification de la notation de l'Émetteur.

"Personne Exceptée" signifie AG Insurance SA et sociétés liées.

Un **Rating Downgrade** sera réputé avoir eu lieu si une notation en dessous de l'*Investment Grade* est attribuée à l'Émetteur par une Agence de notation ; la publication de la notation sur le site internet de l'Agence de notation en question constituera la base afin de déterminer si un *Rating Downgrade* ou un retour à la notation *Investment Grade* a eu lieu.

7.13 Paiements³⁸

Tous paiements de sommes en principal ou intérêts découlant des Obligations sont effectués par l'Agent domiciliataire et le Système X/N, selon les procédures établies dans le règlement du Système X/N. Le paiement de ces sommes à l'Agent domiciliataire est libératoire pour l'Émetteur.

Tous paiements de sommes en principal ou intérêts découlant des Obligations sont soumis aux législations ou réglementations fiscales applicables.

³⁸ Point 4.8 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

Si une date de paiement n'est pas un Jour Target, le paiement sera effectué le Jour Target suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

«**Jour Target**» signifie tous les jours pendant lesquels le Système X/N est ouvert.

7.14 Date d'Echéance – Remboursement³⁹

7.14.1 Remboursement à l'échéance

À moins qu'elles aient été rachetées ou remboursées par anticipation comme décrit ci-après, les Obligations seront remboursées par l'Émetteur à leur Valeur nominale à l'échéance, le 30 décembre 2015. Si cette date n'est pas un Jour Target, le paiement sera dû le Jour Target suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

7.14.2 Rachat et Annulation

L'Émetteur peut à tout moment procéder au rachat d'Obligations sur le marché secondaire ou de gré à gré. Les Obligations ainsi rachetées peuvent être transférées à l'Agent domiciliataire pour annulation.

7.14.3 Remboursement anticipé pour raisons fiscales

L'Émetteur se réserve le droit, moyennant un préavis de 30 jours minimum, de rembourser par anticipation la totalité des Obligations, à tout moment, à leur Valeur nominale majorée de tous les intérêts échus jusqu'à la date de remboursement, dans l'hypothèse où (i) une modification des lois et règlements fiscaux belges ou une modification dans l'application ou l'interprétation de ces lois ou règlements entrés en vigueur après la Date d'émission des Obligations affectant le paiement des montants en principal et/ou en intérêt découlant des Obligations et obligerait l'Émetteur à payer des montants additionnels afin d'assurer aux Obligataires le paiement des montants initialement prévus en principal et intérêts et (ii) cette obligation ne peut pas être évitée par l'Émetteur agissant de manière raisonnable.

Avant la publication de la notification du remboursement anticipé par l'Émetteur conformément au paragraphe précédent, l'Émetteur fournira les documents suivants à l'Agent domiciliataire : (i) un certificat signé par deux administrateurs du Gérant de l'Émetteur dans lequel il est expliqué que l'Émetteur a le droit de rembourser par anticipation les Obligations avec une indication des éléments qui se trouvent à la base de cette déclaration, et (ii) un avis d'un cabinet d'avocats de renommée internationale déclarant que l'Émetteur est ou sera obligé de payer des montants additionnels en raison d'une modification des lois et règlements fiscaux belges ou d'une modification dans l'application ou l'interprétation de ces lois ou règlements.

Les Obligations ainsi remboursées seront transférées à l'Agent domiciliataire pour annulation dans le Système X/N à la date mentionnée dans l'avis de remboursement anticipé pour raison fiscale donné par l'Émetteur.

7.15 Rendement⁴⁰

Le rendement actuariel brut sur Prix d'émission pour les investisseurs s'élève à 4,211% de la Valeur nominale. Ce rendement est calculé à la date du 5 décembre 2011, sur la base du Prix d'émission, du paiement des intérêts pendant la durée de l'emprunt obligataire et du montant de remboursement à l'échéance ; l'ensemble de ces flux faisant l'objet d'une actualisation.

³⁹ Point 4.8 de l'Annexe V du Règlement.

⁴⁰ Point 4.9 de l'Annexe V du Règlement.

7.16 Avis aux Obligataires

Les avis à l'intention des Obligataires seront publiés en Belgique dans au moins deux journaux à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française (de préférence "De Tijd" et "L'Echo"), ainsi que sur le site internet de l'Émetteur (www.befimmo.be).

L'Émetteur devra en outre s'assurer que les avis aux Obligataires soient publiés le plus vite possible et conformément aux dispositions applicables de droit belge ainsi que celles édictées par NYSE Euronext Brussels et le Système X/N.

La date de publication effective d'un avis aux Obligataires correspondra à la date de la première publication dudit avis dans les journaux concernés.

7.17 Représentation⁴¹

Les Obligataires sont représentés par l'Assemblée générale des Obligataires.

L'Assemblée générale des Obligataires a les pouvoirs visés par l'article 568 du Code des sociétés. Ses décisions sont obligatoires pour tous les Obligataires, même pour les absents, incapables ou dissidents.

L'Assemblée générale des Obligataires peut être convoquée par le Gérant de l'Émetteur ou le Commissaire. Celui-ci doit la convoquer sur la demande d'Obligataires représentant au moins un cinquième des Obligations existantes.

Les convocations pour toute Assemblée générale des Obligataires contiennent l'ordre du jour avec l'indication des sujets à traiter ainsi que les propositions de décision. Elles sont faites par annonce insérée dans le Moniteur belge ainsi que deux journaux au moins à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française, conformément au point 7.16 ci-dessus, au moins quinze jours avant l'Assemblée générale des Obligataires.

Le droit de participer à l'Assemblée générale est subordonné au dépôt d'une attestation du teneur de compte agréé, via l'établissement financier auprès duquel les Obligations sont détenues en compte-titres, au lieu indiqué par l'avis de convocation trois (3) Jours ouvrables au moins avant la date de la réunion.

Il est tenu à chaque Assemblée générale des Obligataires une liste des présences.

L'Assemblée générale des Obligataires est présidée par le président du Conseil d'administration du Gérant de l'Émetteur et en cas d'empêchement par un autre administrateur. Le président désigne un secrétaire, Obligataire ou non, et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'Assemblée générale des Obligataires par un mandataire, Obligataire ou non. Le Gérant de l'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'Assemblée générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ceux qui y assistent représentent la moitié au moins du montant des Obligations existantes. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième Assemblée générale des Obligataires peut délibérer quel que soit le montant présent ou représenté d'Obligations.

⁴¹ Point 4.10 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

Une proposition n'est admise que si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandataires, les trois quarts au moins du montant des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote.

Les procès-verbaux des Assemblées générales des Obligataires sont signés par les membres du bureau et par les Obligataires qui le demandent.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par un membre du Conseil d'administration du Gérant de l'Émetteur.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 568 et suivants du Code des sociétés.

L'Agent domiciliataire et l'Émetteur sont habilités, sans autorisation des Obligataires, à modifier le Contrat de Service Financier et les conditions des Obligations décrites dans le Prospectus dans la mesure où une telle modification ne porte pas préjudice aux Obligataires, telle qu'une modification d'ordre purement technique ou la correction d'une erreur manifeste.

7.18 Autorisations⁴²

Le Conseil d'administration du Gérant de l'Émetteur a autorisé l'émission des Obligations par une décision du 5 décembre 2011.

7.19 Date d'émission⁴³

Les Obligations seront émises le 30 décembre 2011.

7.20 Restrictions⁴⁴

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement négociables.

⁴² Point 4.11 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁴³ Point 4.12 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁴⁴ Point 4.13 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

8.1 Régime fiscal applicable en Belgique

L'information suivante est d'ordre général. Elle ne constitue pas un avis fiscal et ne vise pas à traiter tous les aspects d'un investissement en Obligations. Dans certains cas, d'autres règles peuvent être applicables. En outre, la réglementation fiscale et l'interprétation de cette réglementation peuvent changer. Le gouvernement belge actuellement en formation a annoncé que, dans le cadre de mesures budgétaires, le taux d'imposition des intérêts pour les personnes physiques (et le taux du précompte mobilier) serait porté à 21% (au lieu de 15% actuellement) ; les personnes qui recueillent plus de 20.000 € par an de revenus mobiliers seraient également soumises à une surtaxe de 4% sur la quotité de revenus mobiliers qui dépasse 20.000 € ; le taux de la taxe sur les opérations de bourse et le plafond de cette taxe seraient majorés de 30%. Ces modifications pourraient encore être adaptées et des modifications complémentaires ne sont pas à exclure. Les investisseurs potentiels souhaitant un complément d'informations sur les conséquences fiscales, tant en Belgique qu'ailleurs, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Obligations, sont invités à consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

8.2 Précompte mobilier belge

En droit fiscal belge, la notion d'intérêt comprend (i) non seulement les paiements annuels d'intérêts mais également (ii) toute somme payée ou attribuée en sus du prix d'émission, que l'attribution ait lieu ou non à l'échéance conventionnellement fixée, et (iii) lors d'un transfert d'Obligations, le prorata d'intérêts courus depuis la date d'échéance d'intérêt précédente.

Les paiements d'intérêts sur les Obligations par ou pour le compte d'un Émetteur sont, en général, soumis au précompte mobilier belge, actuellement au taux de 15%. Ce taux serait porté à 21% dans le cadre de la mise en œuvre de mesures budgétaires envisagées par le gouvernement en formation.

Les paiements d'intérêts et le remboursement du principal sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont toutefois exonérés de précompte mobilier à condition qu'au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'intérêt, les Obligations soient détenues par certains investisseurs éligibles (les « **Investisseurs Éligibles** ») sur un compte-titres exonéré (le « **Compte X** » ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect (le « **Participant** ») du Système X/N géré par la BNB.

La détention des Obligations dans le Système X/N permet à des Investisseurs Éligibles de recevoir des intérêts sur leurs Obligations sans prélèvement d'un précompte mobilier, et de négocier les Obligations en règlement brut.

Les Participants au Système X/N sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Éligibles sur un Compte X. Les catégories d'Investisseurs Éligibles sont principalement les suivantes :

1. les sociétés belges assujetties à l'impôt des sociétés belge ;
2. les institutions, associations ou sociétés, visées à l'article 2, § 3, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurances ;
3. les organismes paraétatiques de sécurité sociale ou organismes y assimilés visés à l'article 105, 2° de l'AR/Code des Impôts sur les Revenus de 1992 (« **CIR 92** ») ;
4. les épargnants non-résidents de la Belgique visés à l'article 105, 5°, du même arrêté ;
5. les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté ;

⁴⁵ Point 4.14 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

6. les contribuables visés à l'article 227, 2°, CIR 92, qui sont assujettis à l'impôt des non-résidents conformément à l'article 233 du même Code, et qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leur activité professionnelle en Belgique ;
7. l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 CIR 92 ;
8. les organismes de placement collectif de droit étranger qui sont un patrimoine indivis géré par une société de gestion pour compte des participants, lorsque leurs parts ne font pas l'objet d'une émission publique en Belgique et ne sont pas commercialisées en Belgique ;
9. les sociétés belges non visées au 1° dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts.

Lors de l'ouverture d'un Compte X pour la détention des Obligations, le titulaire doit délivrer au Participant une attestation qui permet l'identification du titulaire ou des bénéficiaires des revenus et qui permet de constater que ceux-ci appartiennent à l'une des catégories d'Investisseurs Éligibles. Cette attestation ne doit pas être renouvelée périodiquement.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas aux Obligations détenues par des Investisseurs Éligibles via Euroclear ou Clearstream Luxembourg en tant que Participants au Système X/N, ou via leurs sous-participants en dehors de la Belgique, pour autant qu'Euroclear ou Clearstream Luxembourg ne détiennent que des Comptes X et soient capables d'identifier le titulaire du compte.

Les catégories d'Investisseurs non Éligibles sont principalement les suivantes :

1. les personnes physiques qui ont leur résidence fiscale en Belgique ;
2. les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales tels les organismes sans but lucratif (sauf s'ils sont repris dans la liste des Investisseurs Éligibles *supra*) ; et
3. les fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle.

Les Participants au Système X/N sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs non Éligibles sur un compte-titres non exonérés (« **Compte N** »). Dans ce cas, tous les paiements d'intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 15%. Ce précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci à l'État.

8.3 Impôt belge sur les revenus

8.3.1 Personnes physiques résidentes de la Belgique

En ce qui concerne les personnes physiques belges (c.-à-d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) qui détiennent les Obligations à titre de placement privé, le précompte mobilier est libératoire de l'impôt des personnes physiques et ces intérêts ne doivent dès lors pas être déclarés dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Les personnes physiques belges peuvent toutefois opter pour la déclaration des intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, auquel cas ces intérêts sont en principe imposés au taux distinct, actuellement de 15% majoré des centimes additionnels communaux, qui varient généralement de 6% à 9% de l'impôt dû (ou, si cela est plus avantageux, au taux progressif applicable, compte tenu des autres revenus déclarés). En cas de déclaration des intérêts, le précompte mobilier retenu par la BNB est imputable dans les limites prévues par les règles applicables. Le taux de 15% indiqué ci-dessus serait porté à 21 % dans le cadre de la mise en œuvre des mesures budgétaires envisagées par le gouvernement en formation.

Le gouvernement en formation envisage d'introduire une surtaxe de 4% sur la partie des revenus mobiliers qui dépasse 20.000 € par an.

Les plus-values, autres que le prorata d'intérêts courus depuis la date d'échéance précédente, lors d'une cession d'Obligations ne sont en principe pas imposables, sauf si les Obligations sont acquises (que ce soit à leur échéance ou non) par l'Émetteur. Dans ce dernier cas, toute plus-value sera taxable au titre d'intérêts. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Obligations en dehors de la gestion normale de leur patrimoine privé ou dans le cadre d'une activité professionnelle.

8.3.2 Sociétés résidentes de la Belgique

L'intérêt attribué ou mis en paiement à un Obligataire qui est assujéti à l'impôt belge des sociétés (c.-à-d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ainsi que les plus-values réalisées lors de la cession des Obligations, sont soumis à l'impôt des sociétés, actuellement au taux de 33,99% (sauf application éventuelle des taux réduits de l'article 215, alinéa 2, CIR 92). Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations sont en principe déductibles.

8.3.3 Personnes morales belges

Les personnes morales belges assujétiées à l'impôt belge des personnes morales (c.-à-d., une entité, autre qu'une société assujétiée à l'impôt des sociétés, qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ne bénéficient en principe pas de l'exonération de précompte mobilier belge et sont dès lors soumises au précompte mobilier, actuellement de 15%, sur l'intérêt. Ce précompte est libératoire de l'impôt belge des personnes morales. Le taux de 15% serait porté à 21% dans le cadre de la mise en œuvre des mesures budgétaires envisagées par le gouvernement en formation.

Les personnes morales qui bénéficient de l'exonération de précompte mobilier belge mentionné à la section « précompte mobilier belge » sont elles-mêmes redevables du précompte mobilier actuellement au taux de 15%.

Les plus-values, autres que le prorata d'intérêts courus depuis la date d'échéance précédente lors d'une cession d'Obligations, ne sont en principe pas imposables, sauf en cas d'acquisition des Obligations par l'Émetteur (que ce rachat soit effectué à l'échéance ou non). Dans ce cas, les plus-values sont taxables comme des intérêts. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

8.3.4 Organismes de Financement de Pensions belges

L'intérêt attribué ou mis en paiement aux fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, est en principe soumis au précompte mobilier, actuellement de 15%. Ce précompte mobilier belge peut être imputé sur le montant de l'impôt belge des sociétés dû et tout excédent est en principe remboursable. Le taux de 15% serait porté à 21% dans le cadre de la mise en œuvre des mesures budgétaires envisagées par le gouvernement en formation.

L'intérêt accordé ou versé à un détenteur d'obligations et les gains en capital perçus lors du transfert d'obligations ne sont en principe pas soumis à l'impôt belge des sociétés dans le chef de l'Organisme de Financement de Pensions. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont pas déductibles fiscalement.

8.3.5 Non-résidents de la Belgique

Les Obligataires qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Obligations à un établissement stable dont ils disposent en Belgique, ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenus en raison de la détention ou cession des Obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Éligibles et détiennent leurs Obligations sur un Compte X.

Les non-résidents qui affectent les Obligations à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique (par exemple sous la forme d'établissement stable) sont soumis aux mêmes règles que les sociétés résidentes en Belgique (art. 280 CIR 92 et art. 108 AR/CIR 92).

8.3.6 Directive sur l'épargne

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté la Directive du Conseil 2003/48/CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne (la « **Directive sur l'épargne** »), qui a été introduite en Belgique par la loi du 17 mai 2004 transposant en droit belge la directive 2003/48/CE du 3 juin 2003 du Conseil de l'Union européenne en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiement d'intérêts et modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en matière de précompte mobilier. La Directive sur l'épargne est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2005.

Par application de la Directive sur l'épargne, les agents payeurs (tels que définis par la Directive sur l'épargne) qui sont établis dans les États membres de l'Union européenne sont tenus, depuis le 1^{er} juillet 2005, de communiquer aux autorités fiscales des autres États Membres de l'Union européenne et aux autorités fiscales de Curaçao, Bonaire, Saba, Saint-Martin et Saint-Eustache (anciennes Antilles néerlandaises), d'Aruba, de Guernesey, de Jersey, de l'Île de Man, de Montserrat et des Îles Vierges britanniques (ci-après ensemble les « **Territoires Dépendants et Associés** » et séparément le « **Territoire Dépendant et Associé** ») le détail des paiements d'intérêts à (ou, sous certaines conditions, au bénéfice de) une personne physique résidant dans un autre État Membre de l'Union européenne ou dans un Territoire Dépendant et Associé (le « **Système d'échange automatique d'informations** »), ceci sous réserve du fait que l'Autriche et le Luxembourg sont tenus de mettre en place un système de retenue à la source pour une période transitoire (la « **Taxe à la Source** »), sauf si le bénéficiaire des paiements opte pour le régime normal d'échange d'informations.

En application de ce régime, les paiements d'intérêts effectués par un agent payeur belge au profit d'une personne physique, bénéficiaire des paiements d'intérêts et résidant dans un autre État membre de l'Union européenne, ou dans un des Territoires Dépendants et Associés, seront soumis au Système d'échange automatique d'informations.

Toute personne physique résidente en Belgique sera de son côté soumise aux dispositions de la Directive sur l'épargne, si elle perçoit des paiements d'intérêts d'un agent payeur, établi dans un autre État membre de l'Union européenne, en Suisse, au Liechtenstein, à Andorre, à Monaco, à San Marino, à Curaçao, Bonaire, Saba, Saint-Martin et Saint-Eustache (anciennes Antilles néerlandaises), à Aruba, à Anguilla, à Guernesey, à Jersey, à l'Île de Man, à Montserrat, aux Îles Vierges britanniques, aux Îles Cayman ou aux Îles Turks et Caicos. Si l'intérêt reçu par une personne physique résidente en Belgique a été soumis à une Taxe à la Source, cette Taxe à la Source ne la libérera pas de l'obligation de déclarer les revenus d'intérêts dans sa déclaration fiscale belge. La Taxe à la Source sera cependant imputée sur l'impôt des personnes physiques. Si la Taxe à la Source excède l'impôt sur les revenus de cette personne, le surplus sera remboursé, pour autant qu'il atteigne au moins 2,5 €.

Une proposition de directive modifiant la Directive sur l'épargne a été publiée. Une fois adoptée et transposée, elle modifiera la réglementation actuellement applicable.

8.3.7 Taxe sur les opérations de bourse

Les achats et ventes d'Obligations en Belgique par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire) donnent lieu à l'application d'une taxe sur les opérations de bourse, actuellement au taux de 0,07% plafonnée actuellement à 500 € par partie et par transaction. La taxe est due séparément par chaque partie à une telle opération, c'est-à-dire le vendeur et l'acheteur, et sera retenue par l'intermédiaire professionnel belge pour les deux parties. Le taux de la taxe sur les opérations de bourse et le plafond de cette taxe seraient majorés de 30% dans le cadre de la mise en œuvre des mesures budgétaires envisagées par le gouvernement en formation.

Cependant, la taxe sur les opérations de bourse n'est pas due pour les opérations effectuées par certaines personnes exemptées agissant pour leur propre compte, en ce compris les investisseurs non-résidents moyennant présentation d'un certificat de non-résidence et certains investisseurs qualifiés, tels que définis par l'article 126/1, 2° du Code des droits et taxes divers.

8.4 Retenue à la source et prélèvement libératoire au Luxembourg

8.4.1 Non-résidents du Luxembourg

La Directive sur l'épargne ainsi que les accords y relatifs avec les Territoires Dépendants et Associés, dont les conséquences sont plus amplement décrites dans le paragraphe « 8.3.6 – Directive sur l'épargne » ci-dessus, ont été introduits dans la législation fiscale luxembourgeoise par deux lois du 21 juin 2005 mettant en place, pour une période transitoire, un système de retenue à la source (sauf si le bénéficiaire des paiements opte pour le régime normal d'échange d'informations). Le taux de la Taxe à la Source est actuellement de 35%.

8.4.2 Résidents du Luxembourg

En vertu de la loi luxembourgeoise du 23 décembre 2005, telle que modifiée par la loi du 17 juillet 2008 (ci-après la « Loi »), une retenue à la source de 10% est prélevée au Luxembourg depuis le 1er janvier 2006 sur les paiements d'intérêts effectués par les agents payeurs luxembourgeois à (ou, sous certaines conditions, au bénéfice de) une personne physique résidente au Luxembourg.

En outre, en vertu de la même Loi, les personnes physiques résidentes au Luxembourg qui sont les bénéficiaires effectifs de paiements d'intérêts effectués après le 31 décembre 2007 par un agent payeur établi hors du Luxembourg dans un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace Économique Européen ou bien encore dans une juridiction ayant conclu un accord avec le Luxembourg concernant la Directive sur l'épargne, peuvent opter pour une auto-déclaration suivie d'un prélèvement libératoire de 10%. L'option pour le prélèvement libératoire de 10% doit couvrir la totalité des paiements d'intérêts effectués au cours de l'année civile par l'ensemble des agents payeurs étrangers susvisés au profit du bénéficiaire effectif résident au Luxembourg.

9 Informations relatives à l'Offre

Fortis Bank (dont le siège social est situé Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles) et KBC Bank NV (dont le siège social est situé Avenue du Port 2, 1080 Bruxelles) (les *Joint Lead Managers*), Dexia Banque Belgique SA (dont le siège social est situé Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles), Banque Degroof (dont le siège est situé Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles) et Petercam SA (dont le siège est situé Place Sainte-Gudule 19, 1000 Bruxelles) (les *Co-lead Managers* et, conjointement avec les *Joint Lead Managers*, les *Managers*) sont tenus, selon les termes d'un *Subscription Agreement* daté du 5 décembre 2011 (le « **Contrat de Placement** »), convenus avec l'Émetteur, sous réserve de certaines conditions, de placer les Obligations auprès de tiers, à concurrence d'un montant minimum de 75.000.000 € sans prise ferme⁴⁶, au prix et selon les conditions précisées ci-dessous. Le Contrat de Placement autorise les *Joint Lead Managers* pour le compte des *Managers* à mettre fin à leurs obligations à certaines conditions.

BNP Paribas Securities Services (en tant qu' « **Agent domiciliataire** » ou « **Agent** ») et l'Émetteur ont également signé, le 5 décembre 2011, le contrat d'agent payeur et d'agent domiciliataire rédigé en anglais (le « **Contrat de Service Financier** »), dont les termes précisent les modalités d'émission des Obligations à la Date d'émission, ainsi que du paiement des intérêts découlant de ces Obligations⁴⁷.

Les Obligations seront émises et livrées par l'Émetteur contre paiement intégral (« *Delivery versus Payment* ») par l'Agent domiciliataire (agissant en qualité de mandataire des *Managers*) du montant correspondant au produit net des souscriptions recueillies par les *Managers*. En l'absence d'un tel paiement, les Obligations ne seront pas émises par l'Émetteur et les investisseurs n'auront aucun recours contre l'Émetteur.

9.1 Délai – Procédure de souscription⁴⁸

Les Obligations sont offertes au public en Belgique et au Luxembourg à partir du 8 décembre 2011 à 9h00 et jusqu'au 27 décembre 2011 à 17h30 (Bruxelles), sous réserve de clôture anticipée.

La Date d'émission des Obligations est le 30 décembre 2011.

Les investisseurs qui, après avoir consulté le Prospectus, souhaitent souscrire des Obligations sont invités à y souscrire aux guichets des agences de Fortis Bank (en ce compris Fintro), de KBC Bank NV (en ce compris CBC Banque), de Dexia Banque Belgique SA, de la Banque Degroof ou de Petercam SA en utilisant le formulaire mis à leur disposition dans ces agences, ou par *PC banking* ou *Phone banking* auprès de ces mêmes banques. Les demandes peuvent également être introduites à l'intervention de tout autre intermédiaire financier en Belgique ou au Luxembourg. Dans ce cas, les investisseurs sont invités à s'informer quant aux frais que leur réclameront ces intermédiaires financiers pour cette opération. Ces frais seront à leur charge.

Les souscriptions sont irrévocables. Toutefois, conformément à l'article 34 de la Loi du 16 juin 2006, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture définitive de l'Offre (autre que tout supplément publié avant la Période de souscription), les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des Obligations ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux Jours ouvrables après la publication du supplément.

Le montant de souscription minimum⁴⁹ sur le marché primaire est de 1.000 €. Il n'y a pas de montant de souscription maximum.

⁴⁶ Points 5.4.3 et 5.4.4 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁴⁷ Point 5.4.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁴⁸ Points 5.1.3 et 5.1.4 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁴⁹ Point 5.1.5 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

Les Obligations sont dématérialisées et ne sont pas livrables physiquement⁵⁰. Elles seront livrées sous la forme d'une inscription dans un compte-titres. La détention des Obligations en compte-titres chez un intermédiaire financier peut donner lieu au prélèvement d'un droit de garde au sujet duquel le titulaire du compte est invité à se renseigner. Les frais d'inscription et de conservation des Obligations sur compte-titres sont à charge des souscripteurs. Le tarif normal en vigueur chez Fortis Bank, chez KBC Bank NV, chez Dexia Banque Belgique SA, chez Banque Degroof et chez Petercam SA est d'application. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais que pourraient leur réclamer d'autres intermédiaires financiers.

9.2 Conditions de l'Offre⁵¹

L'Offre est soumise à certaines conditions (reprises dans le Contrat de Placement) négociées entre les *Joint Lead Managers* agissant pour le compte des *Managers* et l'Émetteur. Ces conditions doivent être remplies au plus tard à la Date d'émission.

En outre, la mise en œuvre et la réalisation de l'émission des Obligations sont notamment soumises aux conditions suspensives suivantes :

- l'absence de changement défavorable important relatif à l'Émetteur, tel que déterminé par les *Joint Lead Managers* agissant pour le compte des *Managers*;
- des conditions de marché raisonnablement satisfaisantes aux *Joint Lead Managers* agissant pour le compte des *Managers*; et
- la réception de toutes les autorisations internes (de l'Émetteur) et externes (la FSMA et NYSE Euronext Brussels).

Les *Joint Lead Managers*, agissant pour le compte des *Managers*, peuvent renoncer à toutes ou certaines de ces conditions.

Si les conditions de l'Offre ne sont pas remplies à la Date d'émission, les Obligations ne seront pas émises. Dans ce cas, les montants éventuellement payés en vue de la souscription des Obligations seront remboursés au plus tard sept (7) Jours ouvrables après la date qui était fixée comme Date d'émission. Les investisseurs ne pourront réclamer aucun intérêt sur ces montants.

9.3 Fixation du Prix d'émission des Obligations⁵²

Le Prix d'émission pour les Investisseurs Particuliers s'élève à 101,947% de la Valeur nominale des Obligations et inclut une commission de vente de 1,625%.

Les investisseurs qualifiés paient un prix qui peut être inférieur ou supérieur au Prix d'émission, en fonction d'ajustements faits au cours de la Période de souscription, principalement basés sur (i) l'évolution du crédit spread de l'Émetteur, (ii) l'évolution des taux d'intérêt, (iii) le succès (ou l'absence de succès) du placement des Obligations, et (iv) le montant des Obligations placé auprès d'un investisseur, tels que déterminés à l'entière discrétion des *Managers*. En aucun cas, le prix payé par les investisseurs qualifiés ne sera inférieur au Prix d'émission moins la commission de vente de 1,625%.

Les taxes et frais relatifs aux Obligations sont décrits par ailleurs dans ce Prospectus (points 8 et 9.8).

⁵⁰ Point 5.1.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵¹ Point 5.1.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵² Point 5.3 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

9.4 Montant nominal de l'emprunt⁵³

Le montant nominal minimum attendu total de l'emprunt s'élève à 75.000.000 €, représenté par des Obligations en coupures de 1.000 €.

Le montant de l'émission pourra être porté au-delà du montant nominal minimum attendu jusqu'à un montant total de 100.000.000 €, avec une possibilité d'extension supplémentaire maximale de 20% de ce montant total, à l'appréciation de l'Émetteur (en fonction notamment de la demande des investisseurs et de la situation du marché). Le montant de l'émission pourra être réduit, ou l'émission pourra être annulée, notamment si le montant nominal minimum attendu de 75.000.000 € n'est pas placé ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer les Obligations.

Le montant nominal total de l'émission sera publié dès que possible sur les sites de l'Émetteur et des *Managers*.

9.5 Date et détails de paiement⁵⁴

La date de paiement du Prix d'émission des Obligations est le 30 décembre 2011. Le paiement se fait uniquement par le débit d'un compte courant.

À la Date d'émission, le Système X/N créditera le compte-titres désigné par l'Agent domiciliataire du montant total des Obligations émises. Le même jour, l'Agent domiciliataire créditera les comptes de chaque participant du Système X/N du montant des Obligations souscrit (par leur intermédiaire) par les investisseurs, pour distribution subséquente, dans le respect des règles du Système X/N.

9.6 Dispositions relatives à la liquidation

Pour les obligations des sociétés visées à l'article 485 du Code des sociétés, la BNB a été désignée par l'Arrêté royal du 12 janvier 2006 relatif aux titres dématérialisés de sociétés pris en exécution de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur (l'« **Arrêté royal de 2006** ») comme organisme de liquidation.

La liquidation des Obligations s'effectue par conséquent via le Système X/N, avec BNP Paribas Securities Services agissant en tant qu'Agent domiciliataire et teneur de comptes agréé conformément à l'Arrêté royal de 2006.

Le Système X/N assure la liquidation des transactions sur la base d'instructions envoyées par les deux contreparties (principe de la double notification). Il veille aussi à ce que la livraison des titres et le paiement s'effectuent simultanément et irrévocablement (principe de la livraison contre paiement). La liquidation est effectuée en règlement brut (opération par opération).

Le Système X/N fonctionne en principe chaque jour de l'année sauf les samedis, dimanches et autres jours de fermeture du système *Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer 2 (TARGET 2)*.

Le Système X/N se charge, s'il y a lieu, de retenir le précompte mobilier.

⁵³ Point 5.1.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵⁴ Point 5.1.6 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

9.7 Placement

9.7.1 Coordinateurs de l'Offre⁵⁵

Les *Joint Lead Managers* coordonnent l'émission et le placement des Obligations.

9.7.2 Service financier⁵⁶

Le service financier sera assuré gratuitement (pour les investisseurs) par l'Agent domiciliataire. Le Contrat de Service Financier peut être consulté au siège social de BNP Paribas Securities Services.

9.7.3 Agent de Calcul

En cas d'exigibilité anticipée des Obligations suite à un événement de défaut (*supra*, point 7.9), l'Agent calculera, à son entière discrétion, la Valeur nominale augmentée des intérêts courus des Obligations (jusqu'à la date de remboursement effective) qui sera remboursée aux Obligataires. En cas d'augmentation du taux d'intérêt conformément aux modalités des Obligations, l'Agent calculera, à son entière discrétion, le nouveau taux d'intérêt applicable. Ce montant ou ce taux d'intérêt sera communiqué conformément au point 7.16 ci-avant.

9.7.4 Co-lead Managers

La Société a décidé d'associer Dexia Banque Belgique SA, Banque Degroof et Petercam SA à l'opération en tant que *Co-lead Managers*.

9.8 Frais de l'émission

Pour le placement par les *Managers*, l'Émetteur ne paiera pas de commission.

Le coût total estimé de l'opération, se basant sur un placement de minimum 75 millions €, est estimé à 250.000 € et le produit net est estimé à 74.991.500 €.

En outre, une commission de vente de 1,625% du montant total nominal de l'émission est à charge des Investisseurs Particuliers. Le montant de cette commission (qui peut être rétrocédé par les *Joint Lead Managers* aux intermédiaires financiers auprès desquels les souscriptions sont introduites) est compris dans le Prix d'émission, qui constitue le prix des Obligations au marché primaire pour les Investisseurs Particuliers. Cette commission de vente étant destinée à couvrir les coûts et les commissions de distribution aux Investisseurs Particuliers, elle n'est pas appliquée aux souscriptions faites par les investisseurs qualifiés, qui payent une commission déterminée par chaque *Manager*.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due à la souscription au marché primaire.

Les dépenses et taxes à charge des souscripteurs ou acheteurs des Obligations comprennent:

- les frais d'inscription et de conservation des Obligations sur compte-titres: à charge des souscripteurs (le tarif normal en vigueur chez Fortis Bank, KBC Bank NV, Dexia Banque Belgique SA, Banque Degroof et Petercam SA⁵⁷ est d'application);
- la taxe sur les transactions boursières autres que la souscription initiale: actuellement 0,07% plafonnée actuellement à 500 € par transaction et par partie (voir le Chapitre 8 « Régime fiscal des Obligations » du Prospectus).

L'ouverture d'un compte-titres est gratuite chez Fortis Bank, KBC Bank NV, Dexia Banque Belgique SA, Banque Degroof et Petercam SA. Les investisseurs doivent s'informer quant aux frais qui pourraient leur être réclamés par d'autres établissements.

⁵⁵ Point 5.4.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵⁶ Point 5.4.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵⁷ Tous les tarifs sont disponibles respectivement sur www.bnpparibasfortis.be, www.kbc.be, www.dexia.be, www.degroof.be et www.petercam.be.

9.9 Clôture anticipée – Allocation des Obligations⁵⁸

9.9.1 Clôture anticipée

Une clôture anticipée de la Période de souscription ne pourra intervenir au plus tôt qu'à l'issue du troisième Jour ouvrable à compter de la mise à disposition du Prospectus sur les sites de l'Émetteur et des *Managers*, soit à partir du 8 décembre à 17h30. L'Offre sera donc ouverte pour une durée minimale d'un (1) jour de bourse complet. Une clôture anticipée de la Période de souscription pourra ensuite intervenir à tout moment (en ce compris en cours de journée). En cas de clôture anticipée, un avis sera publié dès que possible sur les sites de l'Émetteur et des *Managers*, lequel précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

La clôture anticipée de la Période de souscription pourra être décidée par l'Émetteur, sous réserve de l'accord préalable des *Joint Lead Managers*, en cas de succès de l'Offre (c.à.d. dès que le montant total des souscriptions atteint au moins 75.000.000 €) mais également (mais pas uniquement) en cas de modification importante des conditions de marché, ou du contexte économique, politique ou financier national ou international, ou en cas de modification des taux de change ou des taux d'intérêt ou en cas de changement significatif affectant la situation financière de l'Émetteur, susceptible dans l'un ou l'autre de ces cas d'affecter le succès de l'émission des Obligations.

Il pourrait également être mis fin à l'Offre et aux obligations des *Managers*, si les conditions préalables à l'émission des Obligations, convenues entre les *Managers* et l'Émetteur dans le cadre d'un Contrat de Placement, n'étaient pas remplies.

En cas de clôture anticipée de l'Offre et sous réserve de ce qui suit, l'intention des *Managers* est de privilégier, dans la mesure du possible, une méthode d'allocation donnant priorité aux souscriptions introduites par les Investisseurs Particuliers auprès des *Managers* et une méthode de réduction proportionnelle en cas de sursouscription.

Les *Joint Lead Managers* ne prennent aucun engagement quant aux critères d'allocation retenus par les autres intermédiaires financiers.

Toutes les souscriptions valablement introduites par des Investisseurs Particuliers auprès des *Managers* avant la clôture anticipée de l'Offre ou le cas échéant avant la publication d'une notice par un *Manager* telle que mentionnée au point 9.9.2, seront prises en compte lors de l'allocation des Obligations, étant cependant entendu qu'en cas de sursouscription, une réduction des souscriptions s'appliquera. Dans l'hypothèse où les souscriptions dépasseraient le montant nominal d'Obligations déterminé par l'Émetteur, en accord avec les *Managers*, la répartition par les *Managers* des Obligations entre les investisseurs qui ont souscrit à l'Offre dépendra (a) du consentement préalable de l'Émetteur eu égard au nombre global d'Obligations à attribuer aux Investisseurs Particuliers (ce consentement ne pouvant être refusé ou retardé de manière déraisonnable), et (b) d'une consultation préalable entre l'Émetteur et les *Managers* eu égard aux critères de répartition à appliquer aux Investisseurs Particuliers et aux investisseurs qualifiés.

En cas de clôture anticipée, les investisseurs seront informés du nombre d'Obligations qui leur ont été attribuées le plus tôt possible après la date de la clôture anticipée de la Période de souscription⁵⁹.

Tout paiement fait en rapport avec la souscription des Obligations qui ne sont pas attribuées sera remboursé au plus tard sept (7) Jours ouvrables après la date de la clôture anticipée. Les investisseurs ne pourront réclamer aucun intérêt sur ces montants.⁶⁰

⁵⁸ Points 5.1.3 et 5.2.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁵⁹ Point 5.2.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁶⁰ Point 5.1.4 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

9.9.2 Allocation des Obligations entre les *Managers*

La structure d'allocation entre les *Managers* pour le placement, sur une base de meilleurs efforts, des Obligations sera la suivante :

- (i) chacun des *Joint Lead Managers* : 40% du montant nominal des Obligations à émettre ; et
- (ii) chacun des *Co-lead Managers* : 6,66% du montant nominal des Obligations à émettre.

Cette allocation pourrait être amenée à changer si passé un certain délai convenu entre l'Émetteur et les *Managers*, l'un ou l'autre des *Managers* n'était pas parvenu à placer son allocation initiale, le solde de cette allocation pouvant alors être offert (sans aucune obligation d'accepter) aux autres *Managers*.

Le montant final des Obligations placées par chaque *Manager* pourra donc varier pour chacun d'entre eux, en fonction de l'allocation finale et du niveau des souscriptions également reçues.

L'Émetteur sera régulièrement informé par chacun des *Managers* durant la Période de souscription du montant des souscriptions propres à chaque *Manager*.

Si à l'issue du premier jour de l'Offre, un *Manager* parvient à placer l'ensemble des Obligations qui lui a été alloué, il pourra afficher un avis sur son site internet pour informer ses clients qu'il arrête de recueillir des souscriptions puis enverra ce même avis à l'Émetteur qui le publiera sur son propre site internet dans les meilleurs délais en indiquant quel(s) autre(s) *Manager(s)* peuvent encore recueillir des souscriptions. La Période de souscription ne sera clôturée anticipativement que si l'ensemble des *Managers* a placé l'ensemble des Obligations qui lui a été alloué.

9.10 Résultats de l'Offre⁶¹

Les résultats de l'Offre (y compris le produit net de l'émission des Obligations) seront publiés dès que possible après la fin de la Période de souscription sur les sites de l'Émetteur (www.befimmo.be), de Fortis Bank (www.bnpparibasfortis.be/emissions), de KBC Bank NV (www.kbc.be/obligations), de Dexia Banque Belgique SA (www.dexia.be/befimmoll/fr), de Banque Degroof (www.degroof.be) et Petercam SA (www.petercam.be).

La même méthode de publication sera utilisée en cas de clôture anticipée de la Période de souscription.

9.11 Calendrier de l'Offre⁶²

Les principales étapes de l'Offre en souscription publique des Obligations sont les suivantes :

6 décembre 2011 (avant ouverture de la bourse)	publication du Prospectus sur les sites internet de l'Émetteur, de la FSMA et des <i>Managers</i> , avec indication du Prix d'émission
8 décembre 2011, 9h00	ouverture de la Période de souscription
27 décembre 2011, 17h30	clôture de la Période de souscription (sauf si clôture anticipée)
Dès que possible après le 27 décembre 2011 (ou la clôture anticipée)	publication des résultats de l'Offre, y compris du produit net de l'émission des Obligations

⁶¹ Point 5.1.7 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁶² Points 5.1 et 5.3.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

30 décembre 2011	paiement du Prix d'émission
30 décembre 2011	Date d'émission des Obligations
30 décembre 2011	admission des Obligations sur NYSE Euronext Brussels

9.12 Coûts

Les investisseurs sont invités à s'informer quant aux frais que les intermédiaires financiers via lesquels ils souscrivent des Obligations appliquent pour ces opérations.

9.13 Distribution du Prospectus

L'Offre est une offre au public en Belgique et au Luxembourg. Les restrictions à l'Offre sont reprises au point 3.12 du Prospectus.

L'Émetteur s'engage à ne faire aucune démarche qui entraînerait une offre publique des Obligations dans un pays autre que la Belgique et le Luxembourg.

Les *Managers* font leur affaire du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à l'Offre et au placement des Obligations dans chacun des pays où les Obligations sont placées.

9.14 Admission à la négociation et modalités de négociation⁶³

Une demande sera introduite afin que les Obligations soient admises à la négociation sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

Les actions de l'Émetteur ainsi que les obligations émises en avril 2011 sont négociées sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels⁶⁴.

9.15 Stabilisation⁶⁵

Aucune stabilisation ne sera effectuée sur les Obligations.

9.16 Raisons de l'Offre et utilisation du produit⁶⁶

L'émission d'Obligations à destination des particuliers a pour objectif de contribuer à assurer les besoins généraux de financement de la Société et plus spécifiquement le remboursement de crédits bancaires.

Dans la conjoncture actuelle, il est important qu'à côté des financements assurés par les banques, la Société se finance aussi, sur les marchés financiers, directement auprès de particuliers et d'investisseurs institutionnels.

Fin 2010, la Société avait établi un programme global de refinancement de ses dettes se répartissant de la façon suivante :

⁶³ Point 6.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁶⁴ Point 6.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁶⁵ Point 6.3 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

⁶⁶ Point 3.2 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

- un objectif de mise en place de financements pour un montant de l'ordre de 400 millions € en 2011/2012, en portant une attention particulière à la diversification des sources de financement ;
- un objectif de mise en place de financements pour un montant de l'ordre de 500 millions € en 2012/2013, afin de faire face aux échéances de mars et juin 2013 (crédits syndiqués) ; cet objectif devrait être atteint par une combinaison de financements bancaires et d'instruments de marché.

Les *Managers* Banque Degroof, Dexia Banque Belgique SA et Fortis Bank SA sont parties aux crédits syndiqués échéant en 2013.

Courant avril 2011, Befimmo a, pour la première fois, pour un refinancement, fait appel au marché des investisseurs privés. Elle a émis des obligations d'une durée de 6 ans et offrant un coupon annuel de 4,5%, à concurrence de 162 millions €.

Vu le succès de cette opération, la Société a décidé de faire une nouvelle fois appel à ce marché dans le cadre de la poursuite du renouvellement de ses sources de financement.

La durée des Obligations s'insère dans la politique de répartition des échéances de refinancement de la Société. Au 30 septembre 2011, la durée moyenne pondérée de la dette s'élève à 3,79 ans.

Le coût total estimé de l'opération, se basant sur un placement de minimum 75 millions €, est estimé à 250.000 € et le produit net est estimé à 74.991.500 €.

9.17 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'Offre⁶⁷

Les *Managers* ont conclu avec l'Emetteur un Contrat de Placement (dont question au point 9.7 ci-avant) avant l'ouverture de l'Offre.

- a) Fortis Bank a:
 - conclu avec la Société des contrats de financement et d'instruments de couverture, parmi ceux décrits aux points 16.3 et 16.5 ci-après ;
 - rendu et pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels la banque pourrait recevoir des rémunérations ;
- b) KBC Bank NV a:
 - conclu avec la Société des contrats de financement et d'instruments de couverture, parmi ceux décrits aux points 16.3 et 16.5 ci-après ;
 - rendu et pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels la banque pourrait recevoir des rémunérations ;
- c) Dexia Banque Belgique SA a:
 - conclu avec la Société des contrats de financement et d'instruments de couverture, parmi ceux décrits aux points 16.3 et 16.5 ci-après ;
 - rendu et pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels la banque pourrait recevoir des rémunérations ;
- d) Banque Degroof a :
 - conclu avec la Société des contrats de financement, parmi ceux décrits au point 16.3 ci-après ;

⁶⁷ Point 3.1 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

- rendu et pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels la banque pourrait recevoir des rémunérations ;
- e) Petercam SA :
 - pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels la banque pourrait recevoir des rémunérations.

10 Informations concernant l'Émetteur

10.1 Historique et événements importants dans le développement des activités de Befimmo SCA⁶⁸

Befimmo poursuit depuis 16 ans sa politique d'investissements dans des immeubles de qualité, judicieusement situés, pour les donner en location à des locataires fiables.

Depuis sa création, et même si le marché immobilier est par essence fluctuant, Befimmo a réussi à maintenir cette stratégie et pense avoir rencontré les attentes des investisseurs en leur offrant stabilité, rendement et perspectives d'augmentation de valeur.

Au fil du temps, Befimmo s'est tout particulièrement spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles. Au 30 septembre 2011, le portefeuille de Befimmo comprend une centaine d'immeubles de bureaux, dont 66,9% sont loués à long terme à des institutions publiques et 72,9% sont localisés à Bruxelles.

Créée en décembre 1995, dotée de fonds propres de départ de l'ordre de 136 millions € et d'un portefeuille d'une valeur de 131,5 millions €, Befimmo dispose à présent de fonds propres et d'une capitalisation boursière de l'ordre du milliard €. La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 30 septembre 2011 à 1.959,8 millions €.

Les principales étapes de ce développement peuvent être résumées⁶⁹ comme suit :

30 août 1995 : constitution de la SA « Woluwe Garden D », filiale du groupe Bernheim-Comofi, qui a pour objet l'acquisition et la mise en location d'immeubles ; le groupe Bernheim-Comofi décide ensuite d'élargir le portefeuille immobilier de sa filiale, laquelle sera renommée par la suite Befimmo et transformée en société en commandite par actions ;

29 novembre 1995 : agrément de Befimmo par la FSMA en qualité de Sicafi et introduction en bourse;

Septembre 1996 : au terme de sa première année de fonctionnement, Befimmo s'est déjà constitué un portefeuille immobilier présentant une surface totale de 90.000 m² ;

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 1996 : 159 millions € ;

Décembre 1996 : acquisition de 3 pavillons de l'Ikaros Business Park ;

Septembre 1997 : absorption par Befimmo des sociétés du groupe Prifast ; l'assemblée générale décide de fusionner avec la société Prifast ; il s'agit d'une augmentation sensible du portefeuille immobilier ;

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 1997 : 268 millions € ;

Décembre 1998 : absorption par Befimmo de la SA WTC et de la SA Noord Building ; suite aux absorptions de la SA WTC, dans le cadre de la scission de cette dernière, et de la SA Noordbuilding décidées par l'assemblée générale, le patrimoine de Befimmo s'accroît encore avec l'acquisition des différents immeubles ;

Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 1998 : 543 millions € ;

⁶⁸ Point 5.1.5 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁶⁹ Un historique complet est disponible sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Décembre 1999 à mars 2001 : Befimmo réalise plusieurs acquisitions importantes ;

Juste valeur du portefeuille au 31 mars 2001 : 674 millions € ;

Décembre 2001 : absorption de la Sicafi Cibix SCA ;

Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2001 : 1.054 millions € ;

Décembre 2003 : acquisition de l'immeuble Poelaert ; cet immeuble de 14.000 m² entièrement reconstruit dans les années 2000 et 2001 bénéficie d'une visibilité exceptionnelle ; il est loué pour une durée ferme de 18 ans à la Régie des bâtiments ;

Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2003 : 1.103,4 millions € ;

Septembre 2005 : Befimmo cède à la Commission européenne une emphytéose sur le Centre de Conférences Albert Borschette pour une durée de 27 ans ; Befimmo cède également le tréfonds sur cet immeuble ;

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2005 : 1.091,2 millions € ;

Décembre 2006 : acquisition de 90% des actions Fedimmo SA, mises en vente par l'État belge (le portefeuille de cette société comprend 62 immeubles de bureaux loués à la Régie des Bâtiments) et acquisition du projet d'investissement Axento (un immeuble de bureaux (10.500 m²) et de commerces (1.600 m²) à construire) à Luxembourg;

Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2006 : 1.805,3 millions € ;

Juin 2007 : augmentation de capital 261,2 millions € (primes d'émissions incluses) : le nombre d'actions augmente de 9.794.227 à 13.058.969. Au 30 juin 2007, le montant total des capitaux propres comptables consolidés s'élève à 984 millions € ;

Exercice 2007/2008 : Befimmo réalise plusieurs acquisitions et cessions stratégiques ; Befimmo procède à la cession de son portefeuille semi-industriel et deux immeubles (Woluwe Garden B & D); ensuite elle acquiert les sièges régionaux de Fortis Banque à Anvers et à Louvain ; enfin elle cède ses droits réels sur deux immeubles loués à court terme à l'État Belge ; Fedimmo poursuit sa stratégie de cession d'immeubles dits à « baux courts » et cède ses droits réels sur l'immeuble Frankrijklei à Anvers ;

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2008 : 1.886,5 millions €

Mars 2009 : entrée dans les indices Bel20 et Dow Jones STOXX 600 ; Befimmo est entrée dans l'indice Bel20 à la clôture de la séance boursière du 2 mars 2009, avec une pondération initiale de 1,83% ; elle est également entrée dans le Dow Jones STOXX 600 en date du 23 mars 2009 ; Befimmo bénéficie dès lors d'une visibilité et d'une liquidité accrues sur les marchés financiers internationaux ;

Juin 2009 : augmentation de capital de 166,6 millions € (primes d'émissions incluses) ; le nombre d'actions augmente de 13.058.969 à 16.790.103. Au 30 juin 2009, le montant total des capitaux propres comptables consolidés s'élève à 1.046 millions € ;

Avril 2010 : acquisitions dans le World Trade Center (le « WTC »); Fedimmo a fait usage de sa faculté de résiliation anticipée de l'emphytéose consentie à la SA Compagnie de Promotion sur le terrain de l'îlot 2 du WTC à Bruxelles et est ainsi devenue pleine propriétaire du socle des Tours 3 et 4 ainsi que de la Tour 3 du WTC ;

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2010 : 1.922,6 millions € ;

Décembre 2010 à mars 2011 :

- cession de l'immeuble Empress Court à Bruxelles au prix net (hors droits et TVA) de 51 millions €: Befimmo a saisi l'opportunité de céder à la société Vivaqua cet immeuble en état de futur achèvement ;
- cession de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers pour un montant hors droits de 7,8 millions €. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Fedimmo SA, centrée sur le secteur de l'immobilier de bureaux, qui consiste à céder ses immeubles à baux courts dès lors qu'une reconversion avec réaffectation (en résidentiel, logistique, etc.) paraît la solution la plus indiquée ;
- acquisition des actions Ringcenter SA, propriétaire du complexe « The Pavilion » (19.650 m²) ; ce complexe, terminé en 2005, situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, a été estimé à 78 millions €, en ligne avec la valeur d'investissement déterminée par l'un des experts immobiliers indépendants de Befimmo ; la Commission européenne bénéficie d'un usufruit sur l'intégralité de ce complexe, pour une durée restante de près de 15 ans. Cette acquisition a été financée par endettement ;

Avril 2011: émission d'obligations à concurrence de 162 millions € ;

Juin 2011 : achèvement de la cession des étages dans un immeuble en copropriété, Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles ;

Le **22 juin 2011**, Befimmo a tenu une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires qui a approuvé, entre autres, le changement de l'exercice social (du 1^{er} janvier au 31 décembre) et la fusion par absorption de Ringcenter SA par Befimmo SCA. Le capital de Ringcenter SA, représenté par 14.000 actions sans désignation de valeur nominale détenues comme suit : Befimmo 4.340 actions; Meirfree SA 6.440 actions; Vitalfree SA 3.220 actions. À la suite de cette fusion par absorption, tous les actifs et passifs de Ringcenter ont été transférés à Befimmo et les actions détenues par Meirfree et Vitalfree ont été échangées pour un nombre d'actions nouvelles de Befimmo, entraînant l'émission de 637.371 nouvelles actions de Befimmo.

Juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2011 : 1.959,8 millions € ;

10.2 Identification de l'Émetteur

10.2.1 Dénomination et forme juridique

L'Émetteur est dénommé Befimmo⁷⁰ et a la forme d'une société en commandite par actions de droit belge⁷¹.

10.2.2 Statut⁷²

Befimmo est une société d'investissement à capital fixe immobilière (Sicafi). Elle est régie par la Loi du 20 juillet 2004 et par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

10.2.3 Siège social et coordonnées⁷³

Le siège social de Befimmo est sis chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

⁷⁰ Point 5.1.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷¹ Point 5.1.4 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷² Point 5.1.4 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷³ Point 5.1.4 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

Il peut être transféré par simple décision du Gérant à tout endroit en Belgique.

Tél. : +32 2 679.38.60

Téléfax : +32 2 679.38.66

E-mail : contact@befimmo.be – www.befimmo.be

10.2.4 Constitution⁷⁴

Befimmo a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une société anonyme dénommée « *Woluwe Garden D* », par acte passé devant Maître Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 13 septembre 1995 sous le numéro 950913-24.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 22 juin 2011. Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SCA (www.befimmo.be).

10.2.5 Identité du fondateur

Befimmo a été constituée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA, actuellement dénommée AG Real Estate, dont le siège social se situe boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.

10.2.6 Durée⁷⁵

Befimmo a été constituée pour une durée indéterminée.

10.2.7 Registre des personnes morales⁷⁶

Befimmo est immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0455.835.167.

10.3 Statut de l'Émetteur⁷⁷

La Société a le statut de Sicafi.

Une Sicafi est une société d'investissement à capital fixe immobilière.

En qualité de Sicafi, Befimmo est tenue d'effectuer le placement de ses moyens financiers essentiellement dans des biens immobiliers (voir *infra*, point 12.3.2).

Le législateur belge a fait en sorte que la Sicafi bénéficie d'une transparence fiscale en échange de l'obligation de distribuer au moins 80% du montant visé à l'article 27, § 1^{er}, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Contrôlée par la FSMA, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- société à capital fixe et à nombre fixe d'actions ;
- cotation boursière ;
- administrée dans l'intérêt exclusif des actionnaires ;

⁷⁴ Point 5.1.3 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷⁵ Point 5.1.3 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷⁶ Point 5.1.2 et point 14.2.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁷⁷ Point 5.1.4 de l'Annexe IV du Règlement et point 1.3 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

- l'activité principale d'une Sicafi doit consister en investissements immobiliers tandis que ses activités secondaires ou temporaires peuvent consister en placements dans des titres et positions liquides à court terme ;
- la Sicafi ne peut détenir d'actions ou de parts d'une Sicafi institutionnelle ou d'une société immobilière qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celles-ci ;
- règles strictes lorsque la Sicafi contrôle d'autres sociétés de manière conjointe ou de manière exclusive sans détenir l'intégralité du capital ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs consolidés et statutaires selon les cas ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- interdiction d'agir en qualité de promoteur immobilier ;
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques limité à 50% de la valeur consolidée des biens immobiliers et à 75% de celle d'un bien immobilier déterminé ;
- une diversification de principe du risque: 20% maximum du patrimoine dans un immeuble ou un ensemble immobilier ;
- une interdiction d'utiliser des instruments de couverture à des fins spéculatives ;
- l'obligation de prévoir une couverture d'assurance adéquate des immeubles ;
- une distribution d'au moins 80% de ses résultats diminués de la diminution nette de l'endettement de la Sicafi au cours de l'exercice ;
- un précompte mobilier libératoire de 15% retenu lors du paiement du dividende ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales sauf si elles prennent la forme d'une Sicafi institutionnelle) ; seuls les dépenses non admises et les avantages anormaux sont taxés.

10.4 Structure et organisation⁷⁸

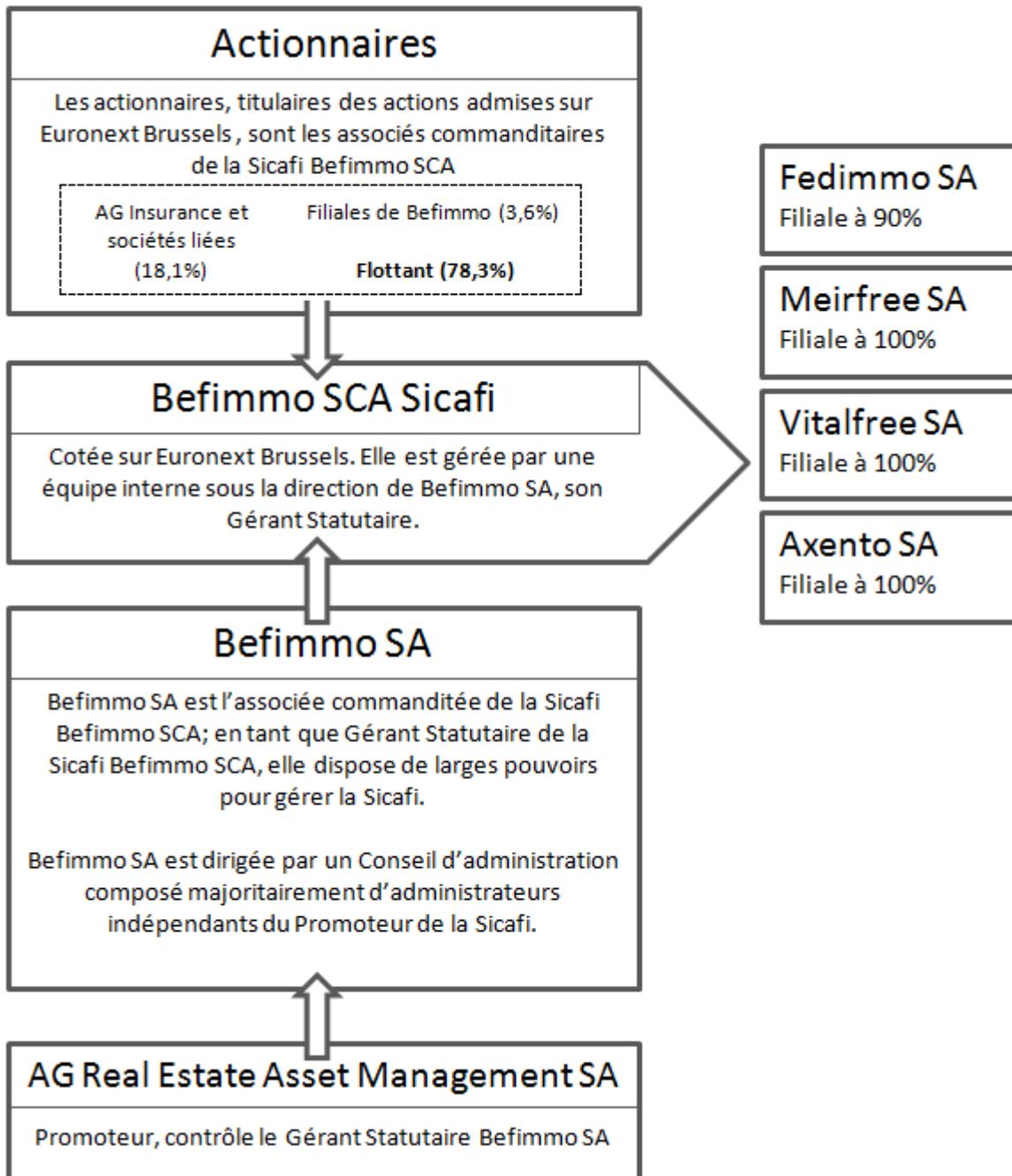
Comme indiqué au point 10.2.1 ci-dessus, Befimmo a la forme d'une société en commandite par actions (SCA).

Comme toute société en commandite par actions, elle a deux catégories d'associés :

- l'associé commandité, qui est responsable de façon illimitée des engagements de la Société, à savoir Befimmo SA; Befimmo SA est contrôlée par AG Real Estate Asset Management SA ;
- les associés commanditaires ou actionnaires dont la responsabilité est limitée à leur apport.

La composition du Conseil d'administration de Befimmo SA est décrite au point 11.2.2.1 ci-après.

⁷⁸ Points 7.1 et 7.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.



10.5 Objet social et règles de répartition des placements

10.5.1 Objet social⁷⁹

Befimmo SCA a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie "biens immobiliers", visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la Loi du 20 juillet 2004.

L'Arrêté royal du 7 décembre 2010 définit les « biens immobiliers », comme:

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières contrôlées exclusivement ou conjointement par la Sicafi ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;

⁷⁹ Voir article 5 des statuts de la Société (point 14.2.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004).

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste prévue à l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 ;
- 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 129 de la Loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux Sicafi publiques ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4, de la Loi du 16 juin 2006 ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la Sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux pris en exécution de la Loi du 20 juillet 2004.

Befimmo SCA peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des statuts, et détenir des liquidités. Lesdits placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté royal du 4 mars 2005 et les valeurs mobilières doivent être admises sur un marché réglementé belge ou étranger visé à l'article 2, 3°, 5° ou 6° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers (la « **Loi du 2 août 2002** »). Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Befimmo SCA peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

Une Sicafi ne peut investir que dans des biens immobiliers.

En vertu de l'article 20 de la Loi du 20 juillet 2004, l'article 559 du Code des sociétés ne s'applique pas aux Sicafi.

10.5.2 Règles de répartition des placements

Les actifs de Befimmo sont investis en biens immobiliers définis à l'article 2, 20°, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Les biens immobiliers doivent être situés dans l'Espace Économique Européen.

Conformément à l'article 39, § 1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, Befimmo ne peut placer plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier (soit un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque d'investissement dans le chef de la Sicafi).

Les placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté royal du 4 mars 2005.

Le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de Befimmo et de ses filiales.

Befimmo peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier au sens de l'article 36 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, pour autant que l'investissement net dans

ces contrats au moment de la conclusion de ceux-ci ne dépasse pas, conformément à l'article 36, 2° de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, 10% des actifs de Befimmo (*infra*, point 12.3.2).

Befimmo peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

10.6 Capital social et actions

10.6.1 Capital et actions⁸⁰

À la Date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 253.194.780,59 €, entièrement libéré.

Durant les quatre derniers exercices comptables, le capital social de Befimmo a été modifié le 22 juin 2011, le 25 juin 2009 et le 7 juin 2007 : le capital a été augmenté de 110.899.508,14⁸¹, passant de 142.295.272,45 € à 189.727.025,09 € en juin 2007, passant de 189.727.025,09 € à 243.934.746,09 € en juin 2009 et passant de 243.934.746,09 € à 253.194.780,59 € en juin 2011.

Le montant total des capitaux propres comptables consolidés (part du groupe) au 30 septembre 2011 s'élève à 1.015,7 millions € (incluant le capital social (net des frais d'augmentation de capital), les primes d'émissions, les réserves, les résultats reportés de l'exercice).

À la Date du Prospectus, le capital est représenté par 17.427.474 actions, sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées. La Société n'a pas émis d'autres titres que des actions représentatives du capital et des obligations ; elle n'a émis ni des titres représentant le capital autres que les actions, ni des titres convertibles, échangeables ou assortis de warrants.

10.6.2 Capital autorisé⁸²

Le Gérant a été autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 253.194.780,59 €, par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2011.

Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à partir du 5 juillet 2011. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves.

10.6.3 Actions propres⁸³

À la Date du Prospectus, la Société ne détient pas d'actions propres. Les filiales à 100% de Befimmo, Meifree SA et Vitalfree SA, détiennent respectivement 424.914 et 212.457 d'actions de Befimmo.

⁸⁰ Point 14.1.1 de l'Annexe IV et point 21.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁸¹ Ces augmentations de capital ont généré une augmentation de fonds propres nette des frais (en ce compris les primes d'émission) à concurrence de 415.767.499,97 €.

⁸² Point 21.1.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁸³ Point 21.1.3 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

10.7 Résumé de certaines dispositions des statuts, de la charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur

10.7.1 Dispositions relatives aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance⁸⁴

Le Gérant de Befimmo SCA est Befimmo SA. Il est nommé dans les statuts de la Société.

Il agit par son Conseil d'administration ou son délégué à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir et est représenté auprès de Befimmo SCA par son représentant permanent, M. Benoît De Blicq. Les membres des organes de la personne morale gérante et, notamment, ses administrateurs, délégués à la gestion journalière et représentant permanent, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la Société.

Les fonctions du Gérant prennent fin dans les cas suivants :

- la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue affectant le Gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise requises par l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004;
- la démission du Gérant, seulement si celle-ci est possible au vu des engagements que le Gérant a pris à l'égard de la Société et ne met pas la Société en difficulté;
- l'interdiction au sens de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004, affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant.

Le Gérant est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

Aucune décision de l'assemblée générale de la Société ne peut être prise sans son accord.

En cas de cessation des fonctions du Gérant, la Société n'est pas dissoute. Ce Gérant est remplacé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société statuant comme en matière de modification des statuts, sur convocation des autres gérants (s'il y en a, ce qui n'est pas le cas actuellement) ou d'un ou des Commissaires.

Le nouveau gérant est élu par ladite assemblée sur une liste comportant au moins deux candidats, présentés par le ou les promoteurs.

Il est également renvoyé au point 11.2.1 ci-après.

Ces dispositions relatives au Gérant pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un Changement de contrôle.

10.7.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions⁸⁵

Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions. Chaque action confère les droits prévus par la loi.

10.7.3 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires⁸⁶

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés qu'aux conditions prévues par la loi.

⁸⁴ Points 16.1 et 21.2.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁸⁵ Point 21.2.3 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁸⁶ Point 21.2.4 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA, conformément à l'article 8 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, et approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société avec l'accord du Gérant.

10.7.4 Description des conditions de convocation et d'admission aux assemblées générales d'actionnaires⁸⁷

L'assemblée générale annuelle de Befimmo SCA se réunit à 10 heures 30 le dernier mercredi du mois d'avril; si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du Gérant, de l'associé commandité ou d'un ou des Commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Les statuts de Befimmo SCA prévoient que, pour être admis à l'assemblée générale,

- tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court) ;
- les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le Gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote ;
- les titulaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales et l'associé commandité peuvent être représentés par un mandataire non-actionnaire.

Les incapables agissent par leurs représentants légaux.

Le Gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans le délai précité.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

À la Date du Prospectus, les dispositions de la Directive 2007/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 juillet 2007 portant exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées (la « Directive sur les droits des actionnaires ») ont été mises en application dans le droit belge par la loi belge du 20 décembre 2010 sur l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées en bourse. La loi prévoit certaines nouvelles dispositions concernant la participation aux assemblées

⁸⁷ Point 21.2.5 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

générales des actionnaires et l'organisation de celles-ci. La loi prendra effet le 1^{er} janvier 2012. Dans cette perspective, l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a amendé les statuts de l'Émetteur pour ce qui concerne les conditions d'admission. Ces amendements prendront effet le 1^{er} janvier 2012.

Désormais, tout actionnaire pourra participer à une assemblée générale et y exercer le droit de vote :

- (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) :
 - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société,
 - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation ;
 - soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier.Les jours et heures visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement.
- (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions au porteur ou dématérialisées.

10.7.5 Dispositions relatives aux déclarations de transparence⁸⁸

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, les statuts de Befimmo prévoient un seuil de 3%, conformément à la Loi du 2 mai 2007.

Dès lors, toute personne physique ou morale qui acquiert, directement ou indirectement, seule ou de concert, des actions doit notifier à Befimmo (qui doit publier, à son tour, l'information) et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux actions atteignent une quotité de 3% ou plus du total des droits de vote existants.

10.7.6 Dispositions relatives à la modification du capital⁸⁹

Le capital de la Société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558 et, le cas échéant, 560 du Code des sociétés, ou par décision du Gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

En cas d'émission publique d'actions, la Société doit se conformer aux règles prescrites à l'article 75, alinéa 1^{er}, de la Loi du 20 juillet 2004 et aux articles 13 et 28 et suivants de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Lors de toute augmentation de capital, le Gérant fixe le taux et les conditions d'émission des nouvelles actions, à moins que l'assemblée générale des actionnaires n'en décide elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément ce fait et des rapports spéciaux doivent être rédigés par le Gérant statutaire et par le Commissaire de la Société conformément à l'article 582 du Code des sociétés.

⁸⁸ Point 21.2.7 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁸⁹ Point 21.2.8 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

En cas d'augmentation de capital avec création d'une prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

10.8 Participations⁹⁰

10.8.1 Fedimmo SA

Le 22 décembre 2006, Befimmo a acquis 90% des actions Fedimmo SA. Cette acquisition a représenté pour Befimmo un investissement de 576 millions €. Fedimmo SA a été constituée le 28 décembre 2006 par l'État belge et Sopima SA, qui lui ont apporté 62 immeubles de bureaux (superficie totale d'environ 382.000 m²) loués essentiellement à la Régie des Bâtiments pour une durée initiale moyenne d'environ 17 ans et destinés aux Services publics fédéraux. Par la suite, l'État belge a apporté ses actions Fedimmo SA à la SFPI.

10.8.2 Axento SA

Le 8 décembre 2006, Befimmo a conclu une convention portant sur l'achat de la totalité des actions Axento SA, propriétaire d'un terrain sur lequel le promoteur immobilier CIP Luxembourg SA a construit un immeuble entre 2007 et 2009. Axento, société anonyme de droit luxembourgeois, est détenue à 100% par Befimmo, depuis le 1^{er} juillet 2009.

10.8.3 Meirfree SA et Vitalfree SA

Les 3 et 10 juillet 2008, deux filiales de Befimmo ont été constituées par celle-ci (Meirfree SA et Vitalfree SA). Ces deux sociétés sont détenues, directement ou indirectement, à 100% par Befimmo. Leur capital s'élève respectivement à 3,7 et 1,9 millions €. Elles ont acquis fin août 2008 les droits résiduels de propriété, grevés de Droit d'emphytéose, des immeubles situés à Anvers, Meir 48 et Louvain, Vital Decosterstraat 42-44. Meirfree et Vitalfree sont actionnaires de Befimmo, détenant depuis le 22 juin 2011, respectivement 424.914 et 212.457 actions.

⁹⁰ Points 7.2 et 25 de l'Annexe I du Règlement et point 7 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

11 Organes d'administration, de direction et de surveillance, direction générale et fonctionnement⁹¹

11.1 Principes de gouvernance d'entreprise, règles préventives de conflits d'intérêts et règles en matière d'abus de marché

11.1.1 Gouvernance d'entreprise⁹²

Befimmo a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (le « **Code 2009** ») et Befimmo SA, Gérant statutaire de Befimmo SCA, adhère aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code 2009. Le Code 2009 est disponible sur le site internet de GUBERNA : www.guberna.be.

La charte de gouvernance d'entreprise, les divers règlements ainsi que le code d'éthique sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

Il s'agit d'une part, de la charte de gouvernance d'entreprise elle-même, et d'autre part de ses annexes:

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit;
- le règlement d'ordre intérieur du comité de nomination et de rémunération;
- le règlement d'ordre intérieur des dirigeants effectifs;
- le règlement d'ordre intérieur de l'audit interne ;
- la charte du collège de surveillance de la gestion journalière;
- la politique de rémunération.

La charte et le code d'éthique établissent entre autres:

- des règles préventives des abus de marché alignées sur la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché;
- des règles en matière de conflits d'intérêts; et
- des mesures destinées à limiter les risques liés au blanchiment.

La charte tient compte des particularités découlant de la forme de la Société (société en commandite par actions) et de son statut de Sicafi.

Les dirigeants effectifs, les responsables des départements opérationnels de Befimmo SCA et le Conseil d'administration de Befimmo SA se sont par ailleurs engagés à respecter les règles préventives des abus de marché telles que définies dans la charte et dans un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière.

Befimmo s'engage à revoir périodiquement ces principes pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des développements technologiques, de manière à être en conformité avec les exigences en matière de gouvernance d'entreprise actuelles ou futures.

11.1.2 Règles préventives de conflits d'intérêts⁹³

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie, d'une part, par des règles légales – les articles 523 et 524 du Code des sociétés, ainsi que l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA des opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à

⁹¹ Point 10 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁹² Point 11.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

⁹³ Point 10.2 de l'Annexe IV et point 3.5 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations) – et, d’autre part, par les règles supplémentaires de sa charte de gouvernance d’entreprise.

C’est ainsi que, dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l’article 523 du Code des sociétés lorsqu’un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de Befimmo SCA. Dans tous les cas où il serait contraire à l’intérêt des actionnaires de Befimmo SCA que l’administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l’objet d’une annexe au procès-verbal du Conseil d’administration qui ne lui est pas communiquée; ces règles cessent de s’appliquer lorsqu’elles n’ont plus de raison d’être (c’est-à-dire généralement après que Befimmo SCA a conclu ou non l’opération) (art. 26 de la charte).

Si Befimmo SCA se propose de conclure une opération qui n’est pas couverte par l’article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu’il s’agit d’une opération habituelle, conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), avec un administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure, Befimmo SCA estime néanmoins nécessaire:

- que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d’administration;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l’inapplication de l’article 523 du Code des sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d’administration qui devra prendre la décision;
- que l’administrateur concerné s’abstienne d’assister à la délibération du Conseil d’administration relative à cette opération ou de prendre part au vote;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l’intérêt des actionnaires de Befimmo SCA que l’administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA serait disposée à conclure l’opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l’objet d’une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu’aux conditions normales du marché. Si l’opération se réalise, elle doit être mentionnée dans le chapitre « Gouvernance d’entreprise » du rapport financier annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l’opération concernée doive y être reproduit en entier (art. 27 de la charte).

Dès lors que les administrateurs de Befimmo SA sont nommés, notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu’ils exercent des mandats d’administrateurs dans d’autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Dès lors, il peut se produire qu’une opération soumise au Conseil d’administration (par exemple : acquisition d’un immeuble dans le cadre d’un processus d’enchères) soit susceptible d’intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo SCA a décidé d’appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l’article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d’intérêts. En particulier, l’administrateur concerné signale immédiatement au président du Conseil d’administration et à l’administrateur délégué l’existence d’une telle situation. Une fois le risque identifié, l’administrateur concerné et l’administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « *Chinese walls* » adoptées au sein de l’entité dont fait partie l’administrateur concerné permettent de considérer qu’il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d’administration. Au cas où de telles procédures n’auraient pas été mises en place ou au cas où l’administrateur concerné ou le Conseil d’administration estimerait qu’il est plus judicieux que l’administrateur concerné s’abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision: les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d’administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l’objet d’une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée (art. 29 de la charte).

Aux termes de l'article 24 des statuts de la Société, le Gérant, les membres du Conseil d'administration et de gestion journalière du Gérant et les mandataires de la Société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la Société ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la Société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

Conformément à l'article 24 des statuts de la Société, la Société doit préalablement informer la FSMA de ces opérations et les rendre immédiatement publiques. Elles doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel de l'Émetteur.

De même, l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 prévoit que les opérations envisagées par la Sicafi ou une de ses filiales doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

1. les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la Sicafi ;
2. les personnes avec lesquelles (a) la Sicafi, (b) une filiale de la Sicafi, (c) le Gérant, personne morale de la Sicafi ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société contrôlée par celle-ci, (d) le Promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de la Sicafi, sont liés ou ont un lien de participation ;
3. le Gérant personne morale de la Sicafi ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ;
4. le Promoteur de la Sicafi ;
5. les autres actionnaires de toute filiale de la Sicafi ; ou
6. les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires :
 - de la Sicafi ou d'une de ses filiales ;
 - du Gérant-personne morale de la Sicafi ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ;
 - du Promoteur ;
 - des autres actionnaires de toute filiale de la Sicafi ; et
 - d'une personne qui contrôle ou détient une participation dans la Sicafi.

Ces opérations doivent présenter un intérêt pour la Société, se situer dans sa politique de placement et être réalisées à des conditions de marché normales.

La Société est liée par l'évaluation faite par l'expert conformément à l'article 29, § 1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, quand une opération avec les personnes visées ci-dessus concerne des biens immobiliers.

L'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ne s'applique pas :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la Sicafi publique et 2.500.000 € ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Sicafi publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 18, § 1^{er} interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la Loi du 2 août 2002 ;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la Sicafi publique par les personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, émises suite à une décision de l'assemblée générale ;
- aux opérations portant sur les liquidités de la Sicafi publique ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10^o de la Loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

L'article 524 du Code des sociétés impose de soumettre à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions⁹⁴.

11.1.3 Règles en matière d'abus de marché

La charte de gouvernance d'entreprise prévoit des règles, qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux administrateurs, aux dirigeants effectifs et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

Le compliance officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo SCA, Befimmo SA ou une filiale, elles doivent aviser préalablement par écrit le compliance officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le compliance officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces personnes doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 €.

Pendant des périodes dites « fermées », il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo SCA, Befimmo SA ou une filiale.

11.2 Organes, comités et dirigeants⁹⁵

11.2.1 Associé commandité et Gérant

11.2.1.1 Identité

Befimmo SA est à la fois l'associé commandité et le Gérant de Befimmo SCA.

Befimmo SA est contrôlée par AG Real Estate Asset Management SA (anciennement dénommée Fortis Real Estate Asset Management), qui est une filiale de AG Real Estate SA (anciennement dénommée Fortis Real Estate).

Elle a pour objet la gestion de Befimmo SCA et n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.⁹⁶

11.2.1.2 Pouvoirs

Befimmo SA gère la Sicafi Befimmo SCA. Conformément aux statuts de la Sicafi, Befimmo SA, en tant que Gérant statutaire, a notamment les pouvoirs d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Befimmo SCA à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale, d'établir les états trimestriels, les projets de rapport financier semestriel et de

⁹⁴ Les communications faites en exécution des articles 523 et 524 du Code des sociétés et de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières (abrogé et remplacé par l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010) sont mentionnées dans les différents rapports annuels de la Société et sur le site de Befimmo, soit www.befimmo.be.

⁹⁵ Point 10 de l'Annexe IV et point 14 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁹⁶ Point 10.1 de l'Annexe IV et point 14.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

rapport financier annuel et de prospectus pour Befimmo SCA, de désigner les experts immobiliers, de proposer la modification de la liste des experts, de proposer la modification du dépositaire, de conférer des pouvoirs spéciaux à des mandataires, d'en fixer la rémunération, d'augmenter le capital par la voie du capital autorisé, d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser Befimmo SCA par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet similaire au sien.

Conformément à l'article 18 des statuts, le Gérant est irrévocable, sauf par une cours et pour un juste motif.

11.2.1.3 *Honorabilité*⁹⁷

Le Gérant n'a pas, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

11.2.1.4 *Rémunération*⁹⁸

La rémunération de Befimmo SA est fixée dans le respect de l'article 16, § 2 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 qui prévoit que « *la rémunération des administrateurs ou du Gérant ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf* ».

Outre un remboursement des émoluments et des frais liés à sa mission, Befimmo SA a droit à une rémunération proportionnelle au résultat net de l'exercice de la Société. Cette rémunération est calculée chaque année en fonction du résultat consolidé avant impôts, part du groupe, de l'exercice comptable concerné, résultant des comptes établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ce résultat est adapté comme suit aux fins de calcul de ladite rémunération:

- (i) les plus-values ou moins-values résultant de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de la Société ou de ses filiales et des autres biens immobiliers au sens de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, seront exclues du résultat dans la mesure où elles portent sur ce qui excède la valeur d'acquisition de ces éléments (investissements ultérieurs inclus);
- (ii) en cas de réalisation des immeubles et autres biens immobiliers visés (i) au cours de l'exercice, le résultat dégagé par la réalisation sera corrigé de manière à ce que la plus-value ou la moins-value réalisée soit calculée par référence à la valeur la plus basse entre la valeur d'acquisition (investissements ultérieurs inclus) et la dernière juste valeur de l'actif réalisé comptabilisée dans les comptes trimestriels, sans préjudice de l'application du point (i).

Cette rémunération est égale à 2/100es d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98es du résultat visé à l'alinéa précédent et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, de manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de Befimmo SCA, la rémunération afférente à l'exercice représente 2,04% du montant du résultat précité. La rémunération est due au 31 décembre de l'exercice

⁹⁷ Point 14.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

⁹⁸ Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

concerné mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice. Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire.

Befimmo SA a mis en place les mesures d'exécution nécessaires au calcul de cette rémunération.

La rémunération du Gérant pour l'exercice 2009/2010 s'est élevée à 1,4 million €.

11.2.1.5 Frais

Befimmo SA a droit au remboursement, à charge de Befimmo SCA, des frais directement liés à sa mission de Gérant.

Befimmo SCA supporte tous les frais afférents à son fonctionnement et à sa dissolution éventuelle. Ceux-ci comprennent entre autres :

- les frais d'actes officiels ;
- les frais de personnel et de secrétariat de Befimmo SCA ;
- les frais liés à la mission du Gérant ;
- la rémunération du dépositaire⁹⁹ et, le cas échéant, celle de ses correspondants, ainsi que la rémunération pour le service administratif et financier ;
- les frais des assemblées générales de Befimmo SCA et du Gérant ;
- les émoluments, rémunérations, jetons de présence et frais des administrateurs et administrateur délégué du Gérant et, plus généralement, les frais des Conseils d'administration du Gérant ;
- les honoraires du ou des Commissaire(s) de Befimmo SCA ;
- les honoraires des experts immobiliers ;
- les émoluments et indemnités éventuelles des gérants immobiliers ;
- les frais de Conseil et autres coûts des mesures extraordinaires, notamment des expertises ou procès propres à sauvegarder les intérêts des actionnaires ;
- les frais occasionnés par tous actions ou procès auxquels une personne aura été partie en tant qu'administrateur, directeur ou fondé de pouvoir de Befimmo SCA ;
- les redevances aux autorités de contrôle et les coûts de la cotation ;
- les frais de tenue de la comptabilité ;
- les frais de livraison et de conversion des actions ;
- les frais d'impression et de livraison des rapports périodiques ;
- les frais de traduction et de rédaction des textes ;
- les frais de publication des avis de presse ;
- les frais de service financier des titres et coupons ;
- les taxes et frais liés aux mouvements d'actifs de Befimmo SCA ;
- les autres taxes éventuelles liées à son activité ;
- les frais associés à un éventuel contrat de liquidité pour l'animation des actions ;
- toutes autres dépenses faites dans l'intérêt des actionnaires et des Obligataires de Befimmo SCA et notamment, sans que cette rémunération soit limitative, les frais de téléphone, de télécopie et de port.

Ces frais sont soit supportés directement par Befimmo SCA, soit remboursés par Befimmo SCA au Gérant si ce dernier en a fait l'avance.

11.2.2 Conseil d'administration du Gérant

11.2.2.1 Composition¹⁰⁰

La composition du Conseil d'administration du Gérant reflète un triple degré d'indépendance :

⁹⁹ L'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ne reprend cependant plus l'obligation pour les Sicafi de désigner un dépositaire.

¹⁰⁰ Point 14.1 de l'Annexe I et point 10.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

- le Conseil se compose d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et du code belge de gouvernance d'entreprise¹⁰¹, conformément à l'article 9, § 1^{er}, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ;
- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs ;
- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés au Promoteur.

Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus et sont rééligibles.

À la Date du Prospectus, le Conseil d'administration de Befimmo SA est composé de :

Nom	Fonction	Date d'expiration du mandat ¹⁰²	Adresse professionnelle
Alain Devos	Président, administrateur non exécutif, lié au Promoteur	mars 2015	Président ¹⁰³ du comité de direction AG Real Estate SA Botanic Building Boulevard Saint-Lazare 4-10 1210 Bruxelles
Benoît De Blicck	Administrateur délégué de Befimmo SA et représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo SCA, administrateur exécutif, non lié au Promoteur	mars 2015	Befimmo SCA Parc Goemaere Chaussée de Wavre 1945 1160 Bruxelles
Arcade Consult BVBA , représentée par son représentant permanent, André Sougné	Administrateur non exécutif, indépendant	mars 2013	Arcade Consult BVBA Avenue des Tarins 43 1950 Kraainem
Benoît Godts	Administrateur non exécutif, lié au Promoteur	mars 2015	Administrateur délégué d'AG Real Estate Asset Management SA Botanic Building Boulevard Saint-Lazare 4-10 1210 Bruxelles

¹⁰¹ Il s'agit plus précisément de l'article 524, § 4, alinéa 2 ancien, du Code des sociétés et de la version du 9 décembre 2004 du Code de gouvernance d'entreprise pour les administrateurs indépendants en fonction au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières (soit le 8 janvier 2009) (M. Marc Van Heddeghem), et de l'article 526ter, nouveau, du Code des sociétés et de la version 2009 du Code belge de gouvernance d'entreprise pour les administrateurs indépendants dont le mandat a été renouvelé après cette date (Roude BVBA et Arcade Consult BVBA) ou qui ont été nommés après cette date (SPRL Etienne Dewulf et M. Hugues Delpire).

¹⁰² Point 16.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁰³ En sa qualité de représentant permanent d'A. Devos SPRL.

Nom	Fonction	Date d'expiration du mandat ¹⁰²	Adresse professionnelle
Roude BVBA , représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux	Administrateur non exécutif, indépendant	mars 2013	Roude BVBA Nieuwelaan 30 1853 Strombeek-Bever
Marc Van Heddeghem	Administrateur non exécutif, indépendant	mars 2014	Bellaertstraat 53 9340 Lede
Hugues Delpire	Administrateur non exécutif, indépendant	mars 2015	Allée Pré au Lait 23 1400 Nivelles
SPRL Etienne Dewulf , représentée par son représentant permanent, Etienne Dewulf	Administrateur non exécutif, indépendant	mars 2015	SPRL Etienne Dewulf Avenue Général de Gaulle 60, Bte 10 1050 Bruxelles

Il n'y a pas de lien familial entre les administrateurs¹⁰⁴.

Les mandats et une description succincte du parcours professionnel de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents sont repris ci-après.

M. Alain Devos

Président du Conseil d'administration de Befimmo SA.

M. Alain Devos est le représentant permanent d'A. Devos SPRL, CEO de AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) depuis 2003. Il exerce directement ou indirectement de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA. Il assure la présidence de Befimmo SA et est également membre du comité de nominations et de rémunérations. Il est vice-président d'Interparking SA et administrateur d'Ascencio SA, gérant statutaire de la Sicafi Ascencio SCA.

Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), il a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département Développement Immobilier auprès de CFE pour rejoindre la Générale de Banque en tant que *Head of Real Estate Finance* au sein du département corporate & investment banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG), dont gérant et membre du comité de direction comme dernière fonction. M. Alain Devos est actuellement aussi administrateur de *Brussels Enterprises*

¹⁰⁴ Point 14.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

Commerce and Industry (BECI), administrateur de l'Union Professionnelles du secteur immobilier (UPSI), membre du board of trustees Guberna et fellow member du RICS (*Royal Institute of Chartered Surveyors*).

Mandats directs et indirects en cours :

- Représentant permanent du CEO d'AG Real Estate ;
- Gérant de la SPRL A. Devos;
- Vice-président du Groupe Interparking ;
- Administrateur d'Ascencio SA, gérant de la Sicafi Ascencio SCA ;
- Administrateur de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) ;
- Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) ;
- Membre du Board of Trustees de Guberna ;
- Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
- Administrateur d'Access ;
- Administrateur d'AG Finance ;
- Administrateur d'AG Real Estate Asset Management ;
- Administrateur d'AG Real Estate Development ;
- Administrateur d'AG Real Estate Finance ;
- Administrateur d'AG Real Estate Group Asset Management ;
- Administrateur d'AG Real Estate Management ;
- Administrateur d'AG Real Estate Property Management ;
- Administrateur d'Association for Actions countering Exclusion in Brussels ;
- Administrateur de Beheerscentrale ;
- Administrateur de Centre 58 ;
- Président de Citymo;
- Administrateur de Crystal Cortenberg ;
- Administrateur de DBFM Scholen van Morgen ;
- Administrateur de FScholen ;
- Administrateur de North Light ;
- Administrateur de North Star ;
- Administrateur des Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach ;
- Administrateur du Parc de l'Alliance ;
- Administrateur du Parc de Louvresses I ;
- Administrateur du Parc de Louvresses II ;
- Administrateur du Parc de Louvresses III ;
- Administrateur du Parc des Louvresses IV ;
- Administrateur de Pole Star ;
- Administrateur de Shopimmo ;
- Administrateur de la Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000 ;
- Président de la Société de Développement Immobilier Conseil ;
- Président de la Société Hôtelière du Wiltchers ;
- Président de Toleda Invest ;
- Président de Warehouse and Industrial Properties.

Mandats précédents :

Plusieurs mandats d'administrateur dans des sociétés liées à AG Real Estate au cours des cinq dernières années : 24 mandats d'administrateur dans 17 sociétés.

Expertise et expérience:

Depuis 1978, Alain Devos a développé une expertise et une expérience dans toutes les activités liées à l'immobilier, c.-à-d. real estate investment, finance, développement, asset management et property management.

M. Benoît De Blieck

M. Benoît De Blieck est administrateur délégué de Befimmo SA depuis août 1999 et de sa filiale Fedimmo SA depuis sa création en décembre 2006. Auparavant (1992-1999), il était membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues par après CFE, responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). Il est ingénieur civil (ULB, Ecole polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'Ecole de Commerce Solvay (ULB, 1986) et fellow member du RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) - 2008. M. Benoît De Blieck exerce également, depuis 2008, un mandat d'administrateur à l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et, depuis décembre 2009, à l'European Public Real Estate Association (EPRA).

Mandats en cours :

- Administrateur de l'European Public Real Estate Association (EPRA) (depuis décembre 2009) ;
- Administrateur délégué de la filiale Fedimmo SA (depuis sa constitution en décembre 2006) ;
- Administrateur délégué d'Axento SA;
- Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) depuis 2008 ;
- Administrateur de Meirfree SA et Vitalfree SA (depuis leur constitution 2008) ;
- Administrateur délégué de Noblieck SA (depuis sa constitution en 1998) ;
- Gérant de BVR Sprl.

Mandat précédent :

Administrateur de la Chambre Belgo-Luxembourgeoise en France.

Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent M. André Sougné

M. André Sougné est le représentant permanent d'Arcade Consult BVBA, administrateur indépendant de Befimmo SA. Docteur en droit (ULG), il a commencé en 1967 sa carrière entièrement consacrée à la promotion et la gestion immobilières. Il a pendant plus de 20 ans travaillé au sein de la filiale immobilière de la banque d'épargne An-Hyp comme secrétaire général, directeur puis administrateur-directeur général. Il est actuellement représentant permanent d'Arcade Consult au sein du conseil d'administration de Compagnie Het Zoute NV, de Compagnie Het Zoute Real Estate NV et de Compagnie Het Zoute Reserve NV, président honoraire de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) et de l'UEPC (Union européenne des promoteurs-constructeurs).

Mandats en cours :

- Gérant d'Arcade Consult BVBA ;
- Représentant permanent d'Arcade Consult au sein du Conseil d'administration de Compagnie Het Zoute NV, de Compagnie Het Zoute Real Estate NV, de Compagnie Het Zoute Reserve NV, de l'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center SA, de l'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA, de l'Investissement Foncier Auderghem SA et de l'Investissement Foncier Machelen Kuurne SA.

Mandats précédents :

- Administrateur délégué et ensuite membre du comité de direction de Banimmo Real Estate et de ses filiales ;
- Administrateur de Swiss Life Belgium Invest SA et de ses filiales ;
- Administrateur délégué de Danan Invest SA ;
- Administrateur de Devimo Consult SA.

M. Benoît Godts

M. Benoît Godts, licencié en droit (UCL 1983), est administrateur délégué et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management SA. Il exerce plusieurs mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA. M. Benoît Godts est administrateur de Befimmo SA et membre de son comité d'audit et de son collège de surveillance de la gestion journalière. Il est aussi administrateur de Fedimmo et administrateur et membre du comité d'audit du gérant de la Sicafi Ascencio SCA, ainsi que président du conseil de SPICAV Immo Nation.

Mandats en cours :

- Administrateur et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management ;
- Administrateur d'Ascencio SA, Gérant de la Sicafi d'Ascencio SCA ;
- Administrateur de Fedimmo SA (depuis sa constitution en décembre 2006) ;
- Administrateur de L'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA ;
- Administrateur de Le Patrimoine Immobilier SA ;
- Administrateur de Wolf-Safco ;
- Administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux ;
- Administrateur d'Immo Nation SPICAV.

Mandats précédents :

Plusieurs mandats d'administrateur dans des sociétés liées à AG Real Estate au cours des cinq dernières années : 24 mandats d'administrateur dans 23 sociétés.

Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux

Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux, est administrateur indépendant de Befimmo SA. M. Rousseaux a acquis une expertise et une expérience en matière de gestion comme président du comité de direction du Crédit Agricole, administrateur délégué de la Fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole, administrateur de sociétés des secteurs bancaire, immobilier et des assurances (voir ci-dessous). Dans le secteur public, il a été directeur général au Ministère des Finances, chef de cabinet adjoint du Ministre des Finances, chef de cabinet du Ministre flamand de l'Economie, chef de cabinet du Ministre flamand des Finances et du Budget, et administrateur de diverses entreprises semi-publiques (dont GIMV) et institutions publiques. Il est actuellement aussi président du comité d'audit de Befimmo SA, administrateur de Fedimmo SA et membre du Board of Trustees de Guberna.

Mandats en cours :

- Gérant de Roude BVBA ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux est administrateur de Fedimmo SA (depuis sa constitution en décembre 2006) ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux est administrateur, membre du comité d'audit et président du comité de nomination et de rémunération de Private Insurer SA ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux est administrateur de la compagnie Luxafoil NV ;
- Administrateur de la VZW Schoolcomité Sint-Jozef ;
- Membre du *Board of Trustees* de Guberna.

Mandats précédents :

- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux a été président du Conseil d'administration et membre du comité d'audit de Keytradebank ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux a été administrateur et membre du comité d'audit d'Europabank ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux a été administrateur et président du comité de direction et ensuite administrateur et membre du comité d'audit du Crédit Agricole ;

- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux a été administrateur délégué de la Fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole ;
- Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux a été président du Conseil d'administration d'Ibling NV.

M. Marc Van Heddeghem

M. Marc Van Heddeghem est administrateur indépendant et président du comité de nomination et de rémunération de Befimmo SA. Il a commencé sa carrière en 1972 en tant qu'ingénieur industriel dans diverses entreprises de construction. Ensuite, il a été directeur de différentes sociétés actives dans l'investissement et/ou le développement immobilier. Par après, il a été directeur responsable des investissements, développements et participations immobiliers du Groupe Royale Belge (1984-1998). De 1998 à 2003, il a été administrateur délégué de Wilma Project Development SA. Ensuite, est devenu administrateur délégué des compagnies Redevco (2003-2010). M. Van Heddeghem est actuellement administrateur de la Compagnie Het Zoute NV, de la Compagnie Het Zoute Real Estate NV et de la SA Kinopolis.

Mandats en cours :

- Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ;
- Administrateur de la Compagnie Het Zoute Real Estate NV ;
- Administrateur de Kinopolis Group NV.

Mandats précédents :

- Administrateur de Leasinvest Real Estate SA (Sicafi);
- Administrateur délégué de Redevco Retail COM ;
- Administrateur délégué de Redevco Industrial COM ;
- Administrateur délégué de Redevco Offices COM ;
- Administrateur de Mons Revitalisation SA ;
- Administrateur de Bengali SA ;
- Administrateur de Wilma Project Development NV ;
- Administrateur de Wilma Holding NV ;
- Administrateur de Home Invest Belgium NV ;
- Administrateur de City-Hotels NV.

M. Hugues Delpire

M. Delpire a été nommé administrateur indépendant de Befimmo SA en mars 2011. Il est directeur général, membre du Comité de direction et chief legal & finance officer du Groupe Oxylane (Décathlon) depuis décembre 2000.

Né en 1956, Hugues Delpire, ingénieur commercial et gradué en taxes, a débuté sa carrière en 1979 chez Zurich Assurances Belgique pour en prendre la responsabilité de la direction financière en 1987. Nommé en 1991 directeur administratif et financier et membre du comité de direction des sociétés du groupe de BTP coté en bourse BESIX, il y est notamment en charge des financements et de la couverture des risques à l'international.

Après avoir participé à la structuration d'ARTESIA Banking Corporation (Bacob, Paribas Belgique et les AP Assurances) en tant qu'administrateur et directeur financier du pôle assurances, il démarre, en tant qu'administrateur délégué, les activités d'AXA Real Estate Investment Manager Benelux.

Hugues Delpire intègre ensuite OXYLANE (Décathlon) en 2000. Oxylane a réalisé 6 milliards € de chiffre d'affaires dans plus de 20 pays en 2010. En tant que directeur général délégué aux finances et au juridique, son parcours chez Oxylane l'a amené à animer les services immobilier, audit interne, contrôle financier, contrôle de gestion, direction juridique, fiscalité, organisation financière, CSP finances, trésorerie et financement, ainsi que les sociétés de crédit et d'assurance internes. Membre

du Comité de direction de la société mère d'Oxylane, Décathlon SA, il intervient aussi en tant qu'administrateur ou conseiller dans plusieurs filiales en France et à l'étranger.

Parallèlement à ce parcours professionnel, Hugues Delpire a également dispensé des cours de finance dans plusieurs universités belges pendant plus de 15 ans.

Mandats en cours dans le groupe Oxylane (Décathlon) :

- Membre du Comité de direction et directeur général de Décathlon SA ;
- Administrateur délégué de Weddell SA ;
- Administrateur d'Alsolia SA ;
- Administrateur de Vitest SAS ;
- Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ;
- Membre du conseil de surveillance d'Oxyval, Fonds Commun de Placement d'entreprise de droit en vertu du droit français.

Mandats précédents :

- Administrateur d'Ansimmo SA, filiale de Décathlon.

SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent M. Etienne Dewulf

La SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent M. Etienne Dewulf a été nommée administrateur indépendant de Befimmo SA en mars 2011.

A l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Etienne Dewulf exerce actuellement une activité de consultant, essentiellement dans le domaine immobilier.

Il est licencié en Sciences Commerciales et Financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNO-BM (1981-1983) et chez Materne Confilux (1983-1985), avant de pratiquer le Corporate Banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, puis administrateur délégué de Soficom Development (1989) et ensuite, depuis 1995, administrateur délégué d'Eiffage Benelux (ex holding Soficom SA). Jusqu'en mai 2010, il a exercé la fonction de président administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA, filiale du groupe français Eiffage.

Mandats en cours :

- Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL ;
- Administrateur de la Confédération Construction et membre du comité directeur ;
- Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL ;
- Administrateur de la Maison de la route ;
- SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent M. Etienne Dewulf, est administrateur de Thomas & Piron SA.

Mandats précédents:

- Administrateur de Conception et Coordination Léopold SA (CCL) ;
- Président et administrateur de Chauffage Central Antoine, Massart et Davin SA ;
- Président et administrateur de Limpens Development SA ;
- Administrateur d'Olympiades Brussels Hotel SA ;
- Administrateur de SNVI SA ;
- Administrateur d'Algemene Onderneming J Van Den Cloot NV ;
- Administrateur de Welldam NV ;
- Administrateur de Carrigras ;
- Plusieurs mandats d'administrateur : 46 mandats d'administrateur dans 46 sociétés liées au Groupe Eiffage Benelux.

11.2.2.2 *Honorabilité*¹⁰⁵

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise prévues par l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004.

Pour autant que de besoin, il est précisé qu'aucun administrateur n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation¹⁰⁶;
- fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Les éventuels conflits d'intérêts, de fonctions ou relativement à des *corporate opportunities* qui pourraient survenir dans le chef des administrateurs du Gérant du fait de leurs fonctions dans d'autres sociétés dont certaines peuvent être contreparties concurrentes de Befimmo (sociétés immobilières) sont traités comme indiqué au point 11.1.2 ci-avant.

11.2.2.3 *Rémunération*¹⁰⁷

A l'exception de l'administrateur délégué, les administrateurs reçoivent, à charge de Befimmo SCA, des jetons de présence de 2.500 € par séance du Conseil, en supplément d'une rémunération fixe de 10.000 € par an. Le détail de la rémunération perçue par les administrateurs au titre de l'exercice 2009/2010 est indiqué dans le rapport de rémunération au point 11.2.6.2.

11.2.3 Administrateur délégué de Befimmo SA et représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo SCA

Le Conseil d'administration a délégué la gestion journalière à M. Benoît De Blicck. Sa rémunération, qui est à charge de Befimmo SCA, est indiquée au point 11.2.6.2 ci-après.

L'administrateur délégué fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur sa gestion. Il prépare les réunions du Conseil d'administration et exécute les décisions de gestion.

L'administrateur délégué se charge des aspects opérationnels, sous la surveillance du Collège de surveillance de la gestion journalière.

Avec les autres dirigeants effectifs, il fait au Conseil d'administration des propositions pour les aspects stratégiques ; il anime l'équipe de Befimmo en conformité avec les décisions du Conseil d'administration ; il propose au Conseil d'administration les investissements, désinvestissements et financements.

M. Benoît De Blicck est également représentant permanent auprès de Befimmo SCA. Ses mandats d'administrateur délégué et de représentant permanent au sein de Befimmo SCA ont été renouvelés, pour la dernière fois, par décision du Conseil d'administration de Befimmo SA du 25 mars 2011.

¹⁰⁵ Point 14.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁰⁶ Sous réserve que certains administrateurs de la Société étaient membres du conseil d'administration de sociétés au moment où celles-ci ont été mises en liquidation :

- M. Alain Devos était administrateur de Nouvelle Société Cimmobel SA lorsque cette société a été mise en liquidation en 2006 ;
- M. Marc Van Heddeghem était administrateur de City-Hotels SA lorsque cette société a été mise en liquidation en 2006;
- M. Godts était administrateur de SA Metropolitan Buildings lorsque cette société a été mise en liquidation en 2006.

¹⁰⁷ Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

11.2.4 Comités et collègue

11.2.4.1 Collège de surveillance de la gestion journalière

Sans préjudice du rôle des dirigeants effectifs en vertu de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004, le collège de surveillance de la gestion journalière se compose de deux administrateurs de Befimmo SA:

- **Benoît Godts**, administrateur lié au Promoteur;
- **Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent André Sougné**, administrateur indépendant.

Le collège de surveillance de la gestion journalière s'assure de la mise en place et du respect par l'administrateur délégué et par les autres dirigeants effectifs, de procédures et de méthodes couvrant l'ensemble de la gestion journalière. Sa mission ne consiste ni en une vérification de tous les actes accomplis par le délégué à la gestion journalière et les autres dirigeants effectifs, ni en une appréciation de l'opportunité des décisions qu'ils prennent.

La rémunération des membres de ce comité est de 750 € par séance. Elle est à charge de Befimmo SCA¹⁰⁸.

11.2.4.2 Comité d'audit¹⁰⁹

Le comité d'audit aide le Conseil d'administration de Befimmo SA et les dirigeants effectifs de Befimmo SCA à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo SCA. En matière de contrôle interne, le comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure aussi le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi.

Les membres de ce comité sont :

- **Roude BVBA, représentée par son représentant permanent Jacques Rousseaux**, administrateur indépendant et Président du comité d'audit ;
- **Benoît Godts**, administrateur lié au Promoteur ;
- **Hugues Delpire**, administrateur indépendant.

La rémunération des membres de ce comité est de 1.500 € par séance. Elle est à charge de Befimmo SCA¹¹⁰.

11.2.4.3 Comité de nomination et de rémunération¹¹¹

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le comité assiste le Conseil d'administration:

- dans l'établissement de profils pour les administrateurs, les membres des comités du Conseil d'administration de Befimmo SA, le chief executive officer (« CEO ») et les autres dirigeants effectifs de Befimmo SCA;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration de Befimmo SA; il formule ensuite un avis et une recommandation sur les candidats;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo SA.

En ce qui concerne les rémunérations, le comité assiste le Conseil d'administration de Befimmo SA en formulant des propositions:

- sur la politique de rémunération;

¹⁰⁸ Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁰⁹ Point 11.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹¹⁰ Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹¹¹ Point 16.3 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

- sur la rémunération individuelle, sur la détermination d'objectifs de performance et sur l'évaluation de ces performances, pour le CEO et les dirigeants effectifs.

Les membres de ce comité sont :

- **Marc Van Heddeghem**, administrateur indépendant et président du comité de nomination et de rémunération ;
- **Alain Devos**, administrateur lié au Promoteur ;
- **SPRL Etienne Dewulf, représentée par son représentant permanent Etienne Dewulf**, administrateur indépendant.

La rémunération des membres du comité est de 750 € par séance. Elle est à charge de Befimmo SCA¹¹².

11.2.5 Dirigeants effectifs

11.2.5.1 *Identité*

Befimmo SCA a désigné comme dirigeants effectifs au sens de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 pour une durée indéterminée¹¹³ : l'administrateur délégué de Befimmo SA (M. Benoît De Blicck, chief executive officer de Befimmo), Mme Martine Rorif, chief operating officer de Befimmo, Mme Jeannine Quaetaert, secrétaire général et M. Laurent Carlier, chief financial officer de Befimmo.

L'adresse professionnelle des dirigeants effectifs est la suivante : Befimmo SCA, Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles.

Les dirigeants effectifs sont chargés, dans l'ordre interne, de la conduite de Befimmo et de la détermination de sa politique, en conformité avec les décisions du Conseil.

Expérience et mandats

M. Benoît De Blicck

Il est renvoyé au point 11.2.2.1 ci-avant.

Mme Martine Rorif

Chief operating officer de Befimmo SCA depuis avril 2008, Mme Martine Rorif a rejoint Befimmo en 1997 en qualité de responsable des projets d'investissement, de désinvestissement et plus généralement des activités de gestion du portefeuille de Befimmo. Elle a commencé sa carrière en 1990 aux Entreprises Jacques Delens comme ingénieur de chantier. En 1996, Mme Rorif a travaillé comme *property manager* chez Devimo Consult SA. Elle a un diplôme d'ingénieur civil des constructions, avec spécialisation en génie civil, obtenu à l'ULB (1990) et est titulaire d'un post-graduat en gestion, CEPAC (ULB – Ecole de Commerce Solvay - 2007).

Mandats en cours :

- Administrateur des filiales Meirfree SA, Vitalfree SA et Axento SA.

Mme Jeannine Quaetaert

Secrétaire général de Befimmo SCA depuis novembre 2009, Mme Jeannine Quaetaert a commencé sa carrière de juriste chez Solvay en 1978, a ensuite été avocat au Barreau de Bruxelles de 1983 à 1994, avant de rejoindre le groupe Fortis où sa dernière fonction, exercée jusque fin 2008, était celle de general counsel du groupe. Elle a un diplôme de licenciée en philologie germanique (1971) et un diplôme de licenciée en droit (1978) obtenus à l'ULB.

¹¹² Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹¹³ Point 16.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

M. Laurent Carlier

Chief financial officer de Befimmo depuis juillet 2006, M. Laurent Carlier a été précédemment directeur financier et administratif de Sodexo Pass Belux. De 1996 à 1999, il a travaillé chez Sanofi Pharma Belgium où il a exercé la fonction de controller et plus tard de directeur financier et ICT. Il a commencé sa carrière chez Unilever en 1991 en qualité d'internal audit team leader à Paris et puis de manufacturing unit controller aux Pays-Bas. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial à l'école de commerce Solvay (ULB), d'une licence en gestion fiscale (VUB) et de registered controller à l'Université Erasmus à Rotterdam.

Mandats en cours :

- Administrateur de Fedimmo SA (depuis sa constitution en décembre 2006) ;
- Administrateur de Meifree SA, Vitalfree SA et Axento SA ;
- Administrateur du Financial Executive Institute of Belgium ASBL ;
- Administrateur du Fonds de Pension d'AG Real Estate OFP.

11.2.5.2 Honorabilité¹¹⁴

Aucun de ces dirigeants effectifs n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

A l'exception du CEO, les dirigeants effectifs sont rémunérés en leur qualité de membres de la direction, dans le cadre d'un contrat de travail avec Befimmo SCA. Les différents éléments de la rémunération des dirigeants effectifs sont mentionnés dans le rapport de rémunération au point 11.2.6 ci-après.

11.2.6 Rapport de rémunération pour l'exercice 2009/2010

11.2.6.1 Généralités

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Conseil d'administration de Befimmo SA a invité le Comité de nomination et de rémunération (ci-après « le Comité ») à rédiger un document décrivant la politique de rémunération des administrateurs et principaux dirigeants de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions du Code belge de Gouvernance (2009) et aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier. Le Comité a soumis la version finale de la politique de rémunération au Conseil d'administration, qui l'a approuvée au cours de sa séance du 15 octobre 2010.

Cette politique de rémunération fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publiée sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

À la fin de l'exercice 2009/2010, la Société n'a pas pris la décision d'apporter des modifications importantes à sa politique de rémunération au cours des deux prochains exercices. Il est toutefois possible qu'elle envisage de créer un plan d'octroi d'actions ou d'options sur actions à l'avenir.

La dernière révision des rémunérations des administrateurs non exécutifs a eu lieu avec effet au 1^{er} octobre 2007.

¹¹⁴ Point 14.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

La détermination de la rémunération variable du CEO et des autres dirigeants effectifs au titre de d'exercice, ainsi que la révision, le cas échéant, de leur rémunération de base (avec effet au 1^{er} janvier de l'année suivante) sont faites par le Comité chaque année en décembre.

11.2.6.2 Rémunération et avantages¹¹⁵

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de la politique de rémunération de la Société. Les administrateurs exécutifs et les principaux dirigeants ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions¹¹⁶.

Les administrateurs non exécutifs de Befimmo SA reçoivent, en cette qualité, une rémunération annuelle fixe. Par ailleurs, ils reçoivent des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration, ainsi que pour les réunions des comités du Conseil auxquelles ils ont assisté en qualité de membres. Leur rémunération totale leur est payée par Befimmo SA en mars de l'exercice qui suit la clôture de l'exercice de Befimmo SCA auquel elle se rapporte. Elle est mise à charge de Befimmo SCA, qui la provisionne déjà à la clôture de son exercice. Le tableau ci-après indique les rémunérations dues aux administrateurs non exécutifs au titre de l'exercice 2009/2010 de Befimmo SCA.

L'administrateur délégué ne perçoit pas de rémunération en qualité d'administrateur, mais en qualité de chief executive officer.

Deux administrateurs non exécutifs de Befimmo SA sont également administrateurs de Fedimmo SA. A ce titre, ils reçoivent des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration de Fedimmo SA auxquelles ils ont assisté. Cette rémunération leur est payée en fin d'année calendaire. Le tableau ci-après mentionne également les rémunérations qui leur sont dues pour l'exercice 2009/2010.

ADMINISTRATEURS							
BEFIMMO							FEDIMMO
Rémunération fixe annuelle	Jetons de présence						Jetons de présence
		Comité de					
Composition du Conseil d'Administration au 30 septembre 2010	Conseil d'Administration	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Nomination et de Rémunération	Collège de Surveillance	Total	Conseil d'Administration
bvba Arcade Consult - André Sougné	10 000	35 000				45 000	
Marc Blanpain (mandat expiré le 16 mars 2011)	10 000	37 500		3 000	6 750	57 250	
Gustaaf Buelens (mandat expiré le 16 mars 2011)	10 000	30 000		3 000		43 000	
Alain Devos	10 000	35 000		3 000		48 000	
Benoît Godts	10 000	32 500	15 000		6 750	64 250	7 500
bvba Rouge - Jacques Rousseaux	10 000	37 500	15 000			62 500	6 250
Marcus Van Heddeghem	10 000	22 500		2 250		34 750	
Luc Vandewalle (mandat expiré le 16 mars 2011)	10 000	17 500	10 500			38 000	
TOTAL	80 000	247 500	40 500	11 250	13 500	392 750	13 750

Les principaux dirigeants reçoivent une rémunération de base et une rémunération variable; ils bénéficient d'un plan de pension et de certains autres avantages mentionnés dans le tableau ci-après, de manière individuelle pour le CEO et de manière collective pour les autres dirigeants effectifs.

La rémunération fixe mentionnée dans le tableau est celle qui a été effectivement payée aux quatre principaux dirigeants pendant l'exercice 2009/2010. La rémunération variable est celle qui a été payée au titre de l'exercice 2008/2009, pendant l'exercice 2009/2010.

¹¹⁵ Point 15.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹¹⁶ Point 17.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

Le CEO exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant. Sa rémunération variable est déterminée par le comité de nomination et de rémunération sur la base de critères contractuels relatifs à l'évolution du cash-flow, à la réalisation du budget et à une appréciation globale de sa gestion de la société au cours de l'exercice. Cette rémunération variable lui est payée en janvier.

Il bénéficie d'un plan de pension (système de *defined benefits*), d'une assurance revenu garanti et d'une assurance soins de santé et hospitalisation. En outre, il perçoit une indemnité forfaitaire mensuelle pour l'usage professionnel de son véhicule privé, ainsi que le remboursement forfaitaire de frais à charge de la Société. Une indemnité de départ a été déterminée par le comité de nomination et de rémunération.

PRINCIPAUX DIRIGEANTS						
(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres composantes de la rémunération et avantages divers	Total	Indemnité de fin de contrat
Benoît De Blicq	302 500	150 000	90 473	25 384	568 357	650 000
Direction	537 546	91 100	139 537	58 910	827 093	
Total Principaux Dirigeants	840 046	241 100	230 010	84 294	1 395 450	

Les autres dirigeants effectifs sont des employés de la Société. Ils peuvent recevoir une rémunération variable ne dépassant pas 25% de leur rémunération annuelle. Cette rémunération variable, le cas échéant, leur est attribuée par décision du comité de nomination et de rémunération chaque année en décembre, sur base de plusieurs critères.

Ils bénéficient d'un plan de pension (système de *defined benefits*) et de bénéfiques retraites ou d'autres charges¹¹⁷.

Ils bénéficient, en outre, d'une assurance soins de santé, d'une indemnité forfaitaire mensuelle pour frais de représentation, de chèques repas et d'éco-chèques. Ils disposent d'une voiture de fonction (avec des accessoires habituels) et d'un téléphone portable. Le coût pour la Société de l'ensemble de ces avantages est mentionné dans la colonne « autres composantes de la rémunération et autres avantages » du tableau ci-avant.

Les contrats d'emploi de ces dirigeants effectifs ne contiennent aucune référence à une indemnité de départ.

11.2.7 Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et en organisant un 'contrôle du contrôle'. Elle porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

11.2.7.1 L'environnement de contrôle

11.2.7.1.1 Organisation de la Société

- La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme. Chaque personne dispose d'une description de fonction. Une procédure de délégation de pouvoirs est en place.

¹¹⁷ Point 15.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

- Les fonctions de support sont les départements comptabilité, IT, légal, ressources humaines et secrétariat général.
- Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par le secrétaire général. Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO est en charge de l'organisation de la gestion des risques.
- Dans le cadre de la clôture annuelle, les principaux dirigeants de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

11.2.7.1.2 Organisation du contrôle interne

Le comité d'audit est investi d'une mission spécifique en termes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Dans ce cadre, le comité d'audit se base notamment sur les travaux de l'audit interne, qui lui rapporte directement.

Le rôle, la composition et les activités du comité d'audit sont décrites au point 11.2.4.2, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit, consultable sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

11.2.7.1.3 Ethique

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ils sont également consultables sur le site internet de la Société.

11.2.7.2 L'analyse des risques et les activités de contrôle

En 2009, une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'importance et de fréquence de réalisation, et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques, a été réalisée avec l'aide d'un consultant externe. Les conclusions de cette étude constituent le cadre dans lequel s'inscrivent les priorités de l'audit interne, déterminées par le comité d'audit. L'analyse des risques fait l'objet d'une revue deux fois par an par le comité d'audit. Les facteurs de risques sont décrits au chapitre 1 de ce Prospectus. Dans ce chapitre sont également décrites les mesures prises afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques identifiés.

11.2.7.3 L'information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante:

Un retro-planning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielle, semestrielle et annuelle de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. Befimmo dispose d'une check-list des actions à suivre par le département financier. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables. L'équipe controlling vérifie la validité de ces chiffres et produit le reporting.

Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes:

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

11.2.7.4 Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice:

- par l'audit interne : au cours de l'exercice 2009/2010, trois audits internes ont été réalisés, portant sur la facturation et l'encaissement des clients, le processus financing – liquidity - rating and covenants risks, ainsi que sur le processus Building and space improvements;

- par le comité d'audit : au cours de l'exercice 2009/2010, le comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a validé la charte de l'audit interne. Il a procédé à une revue des litiges et des principaux risques de la Société et à un examen des recommandations de l'audit interne;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel : au cours de l'exercice 2009/2010, le Commissaire a notamment formulé des recommandations concernant la tenue des états financiers;
- par le collège de surveillance de la gestion journalière : au cours de l'exercice 2009/2010, le collège de surveillance de la gestion journalière a procédé à une revue de la procédure d'adjudication des travaux immobiliers et à une analyse des couvertures d'assurance de la Société. Il a également examiné les délégations de pouvoir et le système de gestion des grandes échéances;
- occasionnellement par la FSMA.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité. Il a également procédé durant l'exercice 2009/2010 à un examen de la procédure d'adjudication des travaux immobiliers.

11.2.8 Conflits d'intérêts et arrangements particuliers¹¹⁸

Sous réserve, d'une part, de la détention par certains administrateurs ou dirigeants effectifs d'actions Befimmo comme indiqué au point 11.5 ci-après et, d'autre part, des opérations mentionnées aux points 17.1 à 17.3 ci-après, il n'y a, à la connaissance de la Société, pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à son égard de son Gérant, des membres des organes du Gérant ou de ses dirigeants et les intérêts privés de ceux-ci et/ou d'autres devoirs.

La Société n'a conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes précitées a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

11.3 Informations spécifiques aux participations

11.3.1 Fedimmo SA

Le conseil d'administration de Fedimmo SA est composé de six administrateurs :

Nom	Fonction
Koenraad Van Loo	Président du Conseil d'administration (catégorie A) ¹¹⁹
Benoît De Blicck	Administrateur délégué (catégorie B)
Olivier Henin	Administrateur (catégorie A)
Benoît Godts	Administrateur (catégorie B)
Roude BVBA, représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux	Administrateur (catégorie B)
Laurent Carlier	Administrateur (catégorie B)

¹¹⁸ Point 10.2 de l'Annexe IV et point 14.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹¹⁹ Le capital de Fedimmo SA est représenté par des actions de catégorie A (10%) détenues par la SFPI et Sopima SA et des actions de catégorie B (90%) détenues par Befimmo.

La rémunération des administrateurs consiste en l'attribution de jetons de présence de 1.250 € par séance. Messieurs De Blicck (CEO de Befimmo) et Carlier (CFO de Befimmo) rétrocèdent ces jetons de présence à Befimmo.

11.3.2 Meifree SA

Nom	Fonction
Benoît De Blicck	Administrateur
Martine Rorif	Administrateur
Laurent Carlier	Administrateur délégué

Les administrateurs ne sont pas rémunérés.

11.3.3 Vitalfree SA

Nom	Fonction
Benoît De Blicck	Administrateur
Martine Rorif	Administrateur délégué
Laurent Carlier	Administrateur

Les administrateurs ne sont pas rémunérés.

11.3.4 Axento SA

Nom	Fonction
Benoît De Blicck	Administrateur délégué
Martine Rorif	Administrateur
Laurent Carlier	Administrateur

Les administrateurs ne sont pas rémunérés.

11.4 Contrats¹²⁰

A l'exception, d'une part, des dispositions statutaires relatives au Gérant et, d'autre part, des contrats de travail conclus avec trois dirigeants effectifs, la Société n'est liée par aucun contrat prévoyant l'octroi d'avantages aux membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de Befimmo ou de Fedimmo SA.

11.5 Participations et stock options¹²¹

Befimmo n'a pas établi de plan d'options sur actions et n'a pas accordé d'options sur actions au cours des trois derniers exercices. Il n'existe pas de stock options à la Date du Prospectus.

À la Date du Prospectus, certains administrateurs et dirigeants effectifs détiennent:

- M. De Blicck : 1.206 actions ;
- M. Rousseaux : 200 actions ;
- M. Godts : 890 actions ;
- M. Sougné : 1.050 actions ;
- M. Carlier : 156 actions.

¹²⁰ Points 16.2 et 16.3 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹²¹ Point 17.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

12 Activités, portefeuille immobilier et stratégie d'investissement

12.1 Description des activités

12.1.1 Principales activités¹²²

Dans les limites de sa stratégie d'investissement telle que décrite au point 12.3 ci-après et de la réglementation applicable aux Sicafi, Befimmo investit en biens immobiliers au sens de l'article 2, 20°, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

À l'origine en 1995, Befimmo s'était assigné l'objectif d'investir dans trois types de biens : principalement dans les immeubles de bureaux, les immeubles semi-industriels sur l'axe Bruxelles – Anvers et les immeubles commerciaux situés en Belgique.

Le résultat des opportunités a conduit au 30 septembre 2011 à un portefeuille immobilier, certes diversifié, mais « mono-produit » (100% de bureaux) et principalement investi dans son marché de base, à Bruxelles (72,9%) et dans son Hinterland économique, le solde étant réparti dans les villes de province de Belgique et au Luxembourg. La liste complète des immeubles composant le portefeuille immobilier se trouve au point 12.2.11.

À l'heure actuelle, Befimmo est de fait spécialisée dans le métier de *l'asset management* des investissements qu'elle effectue pour son compte propre en immeubles de bureaux.

Les placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté royal du 4 mars 2005.

Le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de la Sicafi et de ses filiales.

La Société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilier au sens de l'article 2, 21°, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10% des actifs de la Société.

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

12.1.2 Principaux marchés¹²³

12.1.2.1 Introduction : description générale du marché de bureaux à Bruxelles

Les paragraphes qui suivent comportent une description générale du marché de bureaux à Bruxelles au 30 septembre 2011.

Les investisseurs potentiels souhaitant obtenir plus de renseignements sur la situation du marché immobilier et son évolution sont invités à s'informer auprès de consultants immobiliers.

L'information suivante sur le marché immobilier de bureaux au 30 septembre 2011 a été communiquée par CB Richard Ellis.

Marché immobilier bruxellois

Après des années 2009 et 2010 en demi-teinte en termes de prise en occupation de bureaux bruxellois, l'année 2011 s'avère encore difficile.

¹²² Point 6.1.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹²³ Point 6.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

Certes, la crise économique et financière semble se résorber lentement, mais l'immobilier connaît un effet retard par rapport à cette crise; les entreprises continuent à rester prudentes, investissent peu et se restructurent afin de réduire leurs coûts; tout cela dans un contexte où la vacance locative du marché de bureaux bruxellois a atteint un sommet, du fait des importants programmes de bureaux lancés avant octobre 2008.

Fort heureusement, l'augmentation de la vacance locative diminue légèrement grâce à la forte baisse de livraison de nouveaux projets spéculatifs sur le marché.

Quant au marché de l'investissement, il se renforce petit à petit et enregistre un volume d'investissement de plus de 474 millions € pour les trois premiers trimestres de 2011, par rapport à 307 millions € enregistrés pour la même période l'année dernière. Toutefois, ce volume est encore loin des volumes atteints pour les années 2005 à 2008, soit entre 1,3 et 2 milliards € par an. Les candidats investisseurs recherchent, en effet, une qualité « prime » assortie d'une sécurité sur les revenus futurs, biens que les vendeurs préfèrent, pour les mêmes raisons, ne pas arbitrer. Ainsi, l'offre des vendeurs en termes de produits ne rencontre pas les attentes des candidats acquéreurs, ce qui a fortement réduit le volume des transactions ces deux dernières années.

Marché immobilier locatif bruxellois

La demande

Après un départ hésitant, la demande d'espaces de bureaux au cours du troisième trimestre 2011 a repris avec une prise en occupation de plus de 100.000 m². Au total, cette prise en occupation s'élève à 216.000 m² pour les 9 premiers mois de l'année. La demande est encore fortement freinée par le nombre élevé de renégociations en cours à Bruxelles; renégociations qui ne devraient d'ailleurs pas diminuer dans les prochains mois.

La demande de ces neuf premiers mois est caractérisée par de petites transactions mais surtout par la transaction du Capital. La Commission européenne s'est engagée à louer pour 21 ans l'espace restant (46.000 m²) de l'immeuble Capital situé dans le quartier Léopold. Le secteur public devient ainsi le principal acteur - avec 64% - des transactions effectuées dans les quartiers du CBD.

D'autres transactions ont été observées dans la périphérie bruxelloise. La périphérie a, en effet, été le marché – après le quartier Léopold - le plus recherché avec 54.000 m² de transactions réalisées, représentant plus d'un quart de la demande totale des trois premiers trimestres ainsi la société Yara a contribué fortement au total dans ce sous-marché en louant près de 5.400 m² dans le tout récent Corporate Village Aramis.

Pour l'heure, un pourcentage considérable de cette demande émane d'occupants dont le bail arrive à échéance ou à un break; ils cherchent alors à profiter des conditions locatives favorables et à saisir cette opportunité pour s'installer dans des bureaux plus récents, de meilleure qualité et plus moderne. Les sociétés sont de plus en plus à la recherche de nouveaux bâtiments, plus efficaces en termes d'utilisation de l'espace et de coût d'énergie.

L'offre

Durant les neuf premiers mois de l'exercice 2011, approximativement 125.000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché. Environ 20.000 m² de bureaux sont attendus d'ici la fin de l'année, dont près de la moitié reste encore disponible à la location.

Le volume de livraison a fortement diminué ces derniers mois suite à la réticence des développeurs et promoteurs qui ne souhaitent plus construire de nouveaux projets spéculatifs, c.-à-d. sans pré-engagement d'un locataire. Les futurs projets de bureaux loués sont notamment, le North Light à GDF-Suez, le South Crystal à Infrabel ou encore le Quatre Bras à la Régie des bâtiments. Il est prévu que l'activité de construction atteigne son niveau le plus bas en 2012 (\pm 70.000 m² dont plus de 17.000 m² sont déjà pré-loués), pour ensuite redémarrer à partir de 2013. En effet, sur base des permis délivrés, l'activité de construction pourrait atteindre 255.000 m² (dont 88.000 m² déjà pré-loués) de nouveaux bureaux en 2013, mais une partie des projets pourrait être facilement retardée vu la suroffre existante sur le marché.

La vacance locative

Malgré le faible niveau de prise en occupation pendant les neuf premiers mois, la disponibilité de bureaux a continué à diminuer, passant de 11,92% à la fin du mois de juin 2011 pour atteindre 11,49% au 30 septembre 2011. L'offre de bureaux s'élève actuellement à environ 1,5 million de m². Le quartier Léopold a enregistré la plus forte baisse, passant de 9,35% à 7,37% grâce à la location de la Commission européenne dans le Capital.

Cette tendance baissière de la vacance locative du marché de bureaux à Bruxelles s'explique aussi à la fois par le faible nombre de nouveaux projets livrés sur le marché et par la reconversion, de plus en plus importante, de bureaux vides avec réaffectation en résidentiel, hôtels ou maisons de repos.

Les valeurs locatives

Dans ce contexte de marché, les loyers restent très compétitifs. Les espaces de bureaux «prime» se louent à 285 €/m²/an. Les loyers moyens pondérés se situent, quant à eux, autour de 187 €/m²/an.

Marché bruxellois à l'investissement

Le marché bruxellois à l'investissement continue de se renforcer avec un total de plus de 474 millions € investis dans des immeubles de bureaux à Bruxelles au cours des neufs premiers mois de l'exercice 2011, en comparaison à 307 millions € investis sur la même période un an auparavant. Les plus grandes transactions enregistrées sont l'acquisition du complexe Pavillon par Befimmo, l'acquisition du Renaissance par Swiss Life France, l'immeuble Drapiers 17 loué à l'Agence Européenne de la Défense pour 13 ans acquis par Intégrale (spécialiste de pensions complémentaires), l'acquisition de l'immeuble Regency par un investisseur privé belge ou encore l'acquisition du Nerviens 85 par RREEF (Deutsche Bank). Comme ce fût le cas en 2010, les investisseurs belges représentent approximativement la moitié du volume.

Toutefois, le marché bruxellois à l'investissement reste affaibli, ce qui s'explique en grande partie par le faible niveau de produits « prime » en vente, face à une demande importante pour ce type d'actifs. En outre, les investisseurs se montrent extrêmement exigeants en phase d'acquisition, avec, par conséquent, le report ou l'annulation d'un nombre important de transactions mineures et complexes. Ainsi, dans ce segment « prime » du marché, les valeurs sont reparties à la hausse. Certains produits « prime » loués à long terme (appelés «super-core») s'échangent à des rendements aux alentours des 5%.

Des immeubles de bureaux de première qualité se vendent à un rendement de l'ordre de 6,25% dans le CBD, de l'ordre de 7,50% en périphérie pour des baux 3/6/9 et de l'ordre de 5% pour les baux à long terme. Ces rendements sont inchangés depuis la même période l'année dernière.

12.1.2.2 Activités de Befimmo

12.1.2.2.1 Befimmo est active dans les trois Régions de Belgique¹²⁴, soit Bruxelles-Capitale, la Flandre et la Wallonie.

Bruxelles et son Hinterland économique

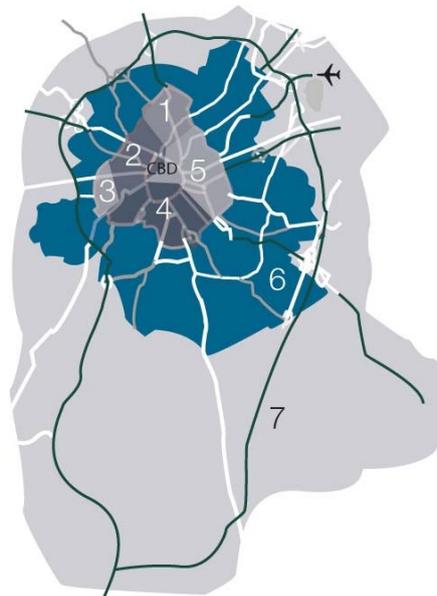
Le portefeuille bénéficie à la fois¹²⁵ :

1. d'une assise solide :

- 58,3% de celui-ci est situé dans le *Central Business District* où une bonne part de la demande est structurelle provenant des institutions belges, fédérales, régionales et européennes ainsi que des sociétés, représentations et bureaux qui ont besoin de s'établir à proximité de ces institutions.

Central Business District (CBD)

1. Quartier Nord
2. Centre-ville
3. Quartier Midi
4. Quartier Louise
5. Quartier Léopold
6. **Zone décentralisée**
7. **Périphérie**



2. et d'opportunités :

- 6,6% de celui-ci se trouve en zone décentralisée, essentiellement là où les entreprises bénéficient également des avantages de la ville (disponibilité des transports publics, accès aux services, proximité des clients,...) ;
- 8,0% de celui-ci est situé en périphérie bruxelloise, à Zaventem et Vilvoorde. La moitié de ce portefeuille, les parcs Ikaros et Planet, se situe dans une niche, celle des parcs de petits immeubles de bureaux, permettant aux petites entreprises ou aux filiales de multinationales de recevoir rapidement une réponse flexible et efficace à leurs besoins. Cette niche est la plus sensible aux cycles du marché.

Flandre et Wallonie

Le reste du portefeuille immobilier est situé principalement dans des centres-villes répartis dans toute la Belgique :

- en Flandre (18,5% de son portefeuille) ; il s'agit essentiellement des immeubles loués à long terme à la Régie des Bâtiments acquis lors de l'opération Fedimmo SA en

¹²⁴ Dans les descriptifs, tableaux et graphes qui suivent, les immeubles en périphérie ont été repris dans le secteur « Bruxelles Périphérie » quand il s'agit d'immeubles situés dans des parcs de bureaux et dans le secteur « Flandre » ou « Wallonie » quand il s'agit d'immeubles qui ne sont pas situés dans des parcs de bureaux.

¹²⁵ Les proportions sont exprimées sur la base des justes valeurs au 30 septembre 2011 hors droits à construire sur la tour IV du WTC.

décembre 2006 (outre deux immeubles sis à Anvers et à Louvain, acquis en juin 2008 et loués à long terme majoritairement à Fortis Banque) ;

- en Wallonie (4,5% de son portefeuille) ; il s'agit essentiellement des immeubles loués à long terme à la Régie des Bâtiments acquis lors de l'opération Fedimmo SA en décembre 2006 (outre deux immeubles sis à Mons acquis dans le cadre de la scission de WTC SA).

Luxembourg

Befimmo est également propriétaire de l'immeuble Axento situé à Luxembourg ville (4,2% de son portefeuille).

Paris

Tout en réservant la priorité au marché belge, Befimmo pourrait, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissements hors frontières, dans d'autres pays de la zone euro présentant de bonnes perspectives de croissance et jouissant d'une législation garantissant la transparence fiscale spécifique aux Sicafi et plus précisément dans des villes bénéficiant d'une liquidité et d'une profondeur de marché suffisantes.

À ce stade, Befimmo considère que, outre le Luxembourg, seul le marché parisien répond à ces critères.

12.1.2.2.2 Au 30 septembre 2011, 66,9% des les loyers proviennent (en moyenne pour 10,5 années encore) d'institutions gouvernementales belges et européennes. Le taux d'occupation du portefeuille, calculé sur la base des immeubles disponibles à la location, (94,38% au 30 septembre 2011) reste à un niveau nettement supérieur à celui du marché (88,51%¹²⁶). Les coûts de gestion (travaux de maintenance, gérance et frais généraux) sont maîtrisés.

12.1.2.2.3 Dans un portefeuille immobilier d'une telle ampleur – une centaine d'immeubles – se génère naturellement un « pipeline » de redéveloppements porteurs de valeur additionnelle. Au 30 septembre 2011, la rénovation de l'immeuble Central Gate est activement gérée. Il en est de même pour l'immeuble WTC Tour 3 à Bruxelles (immeuble de Fedimmo SA). De plus, dès l'obtention du permis d'urbanisme, prévue début 2013, Befimmo entamera également les travaux de rénovation dans l'immeuble Brederode 13 à Bruxelles.

12.1.3 Type de biens immobiliers¹²⁷

Les biens immobiliers qui font partie du patrimoine de Befimmo sont :

- les immeubles décrits ci-après;
- 90% des actions Fedimmo SA, 100% des actions Axento SA, 100% des actions Meifree SA et 100% des actions Vitalfree SA.

¹²⁶ Source : CB Richard Ellis – 30 septembre 2011.

¹²⁷ Point 2.7 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

12.2 Description du portefeuille immobilier¹²⁸ (situation au 30 septembre 2011)¹²⁹

12.2.1 Portefeuille consolidé : taux d'occupation

Synthèse des données immobilières du portefeuille de Befimmo (au 30.09.2011)				
	Surfaces locatives (m ²)	Quote-part du portefeuille	Loyers en cours (en milliers €)	Taux d'occupation
Bruxelles centre-ville				
10 immeubles	111 273	15,3%	19 730	93,86%
Bruxelles quartier Léopold				
9 immeubles	90 469	16,3%	20 983	95,68%
Bruxelles espace Nord				
3 immeubles	187 506	24,8%	32 051	98,52%
Bruxelles Central Business District (CBD)				
22 immeubles	389 248	56,4%	72 763	96,39%
Bruxelles décentralisé				
7 immeubles	60 260	6,5%	8 364	87,00%
Bruxelles périphérie				
7 immeubles et parcs de bureaux	106 470	8,6%	11 046	78,34%
TOTAL BRUXELLES	555 978	71,4%	92 173	92,92%
Flandre				
33 immeubles	180 563	16,4%	21 169	100,00%
Wallonie				
20 immeubles	95 601	8,8%	11 322	100,00%
Luxembourg ville				
1 immeuble	13 447	3,4%	4 444	87,10%
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	845 589	100,0%	129 108	94,38%
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE, DESTINÉS À ÊTRE DISPONIBLES À LA LOCATION	5 316	-	-	-
IMMEUBLES DE PLACEMENT	850 905	100,0%	129 108	93,49%
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	-	-	-	-
TOTAL	850 905	100%	129 108	-

La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2011.

¹²⁸ Une liste complète reprenant tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo se trouve au point 12.2.11.

¹²⁹ Points 2.7 et 8.2 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

12.2.2 Evolution du rendement du portefeuille consolidé

Evolution du rendement du portefeuille consolidé (au 30.09.2011)						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Superficie totale des immeubles de placement (m ²)	523.037	879.470	834.237	846.107	830.164	850.905
Juste valeur des immeubles de placement (milliers €)	1.078.357	1.812.899	1.877.636	1.918.316	1.884.964	1.959.810
Taux d'occupation*	94,70%	95,10%	97,30%	96,10%	95,50%	94,38%
Rendement potentiel**	7,55%	6,73%	6,43%	6,80%	6,90%	6,98%
Répartition						
m ² de bureaux	473.398	829.831	834.237	846.107	830.164	850.905
m ² autres	49.639	49.639	-	-	-	-
% de bureaux	97,50%	98,40%	100,00%	100,00%	100,00%	100,0%
% autres	2,50%	1,60%	-	-	-	-

* Le taux d'occupation, pour les années 2009, 2010 et 2011, est calculé sur l'ensemble des immeubles disponibles à la location, c'est-à-dire sur les immeubles de placement hors les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

** Le rendement potentiel du portefeuille immobilier, illustrant le rendement si le portefeuille était loué à 100%, est calculé comme étant le rapport entre les loyers en cours augmentés de la valeur locative des surfaces libres d'occupation et la valeur d'investissement. Ce rendement, pour les années 2009, 2010 et 2011, est calculé sur l'ensemble des immeubles disponibles à la location.

Au 30 septembre 2011, les taux de vacance¹³⁰ étaient les suivants (comparés aux taux de marché¹³¹) :

- > *Central Business District* : 3,61% (taux de marché : 7,33%) ;
- > Zone décentralisée : 13,00% (taux de marché : 15,48%) ;
- > Périphérie : 21,66% (taux de marché : 23,54%).

12.2.3 Evaluation

12.2.3.1 *Fréquence*¹³²

Conformément à la réglementation applicable, à la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants de façon détaillée :

- les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la Sicafi ou par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par la Sicafi ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la Sicafi ou à une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la Sicafi pour l'établissement de ses comptes annuels.

¹³⁰ Le taux de vacance est calculé sur l'ensemble des immeubles disponibles à la location.

¹³¹ Source: CB Richard Ellis – 30 septembre 2011.

¹³² Point 6.1 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

En outre, à la fin de chaque trimestre de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale de ces biens immobiliers détenus par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers mentionnés ci-avant détenus par la Sicafi et les sociétés dont elle a le contrôle sont évalués par l'expert chaque fois que la Sicafi procède à l'émission d'actions, à l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse. La Sicafi n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les trois mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Les biens immobiliers mentionnés ci-avant à acquérir ou à céder par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle, sont évalués par l'expert avant que l'opération n'ait lieu.

Sous l'empire de l'arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières (désormais abrogé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010), l'évaluation par l'expert liait la Sicafi lorsque l'autre partie contractante était une des personnes visées à l'article 24, § 1^{er}, alinéa 2, de cet Arrêté royal ou si une de ces personnes obtenait un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écartait de plus de 10% de l'évaluation de l'expert, au préjudice de la Sicafi ou des sociétés dont elle a le contrôle, la transaction concernée était justifiée dans le rapport annuel de la Sicafi et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Sous l'empire de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, applicable depuis le 7 janvier 2011, l'évaluation par l'expert est, selon les cas, le prix minimum ou le prix maximum lorsque l'autre partie est une des personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, de cet Arrêté royal ou si une de ces personnes obtient un avantage quelconque de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération. Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 5% de l'évaluation de l'expert, au préjudice de la Sicafi ou des sociétés dont elle a le contrôle, la transaction concernée est justifiée dans le rapport annuel de la Sicafi et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque la cession de ce bien immobilier intervient dans les trois mois qui suivent sa dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exigent pas une nouvelle évaluation.

12.2.3.2 Méthodes d'évaluation (situation au 30 septembre 2011)

Depuis le début de l'exercice, soit le 1^{er} octobre 2010, les missions d'expert immobilier ont été confiées à :

- Jones Lang LaSalle, société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social rue Montoyer 10 à 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0403.376.874 (tél. : +32 2 550.25.25). Jones Lang LaSalle évalue tous les immeubles loués à long terme majoritairement aux institutions publiques et a une mission de coordination des expertises (à cet égard, Jones Lang LaSalle reprend les valeurs établies par Winssinger & Associés selon la méthode de valorisation de cet expert);
- Winssinger & Associés (membre du groupe DTZ Debenham-Winssinger), société anonyme de droit belge, ayant son siège social avenue Louise 380 à 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0422.118.165 (tél. : +32 2 629.02.90);

Winssinger & Associés évalue tous immeubles qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert Jones Lang LaSalle.

12.2.3.2.1 Méthode d'évaluation appliquée par Winssinger & Associés

Befimmo a demandé à Winssinger & Associés de confirmer sa méthode d'évaluation des immeubles le concernant aux fins de l'élaboration du présent Prospectus.

Winssinger & Associés décrit sa méthode d'évaluation ci-après :

4. METHODE D'EXPERTISE

Nous analysons en permanence les transactions de vente, acquisition, location, ce qui nous permet de dégager les tendances sur base des niveaux de prix réalisés et d'établir des statistiques de marché (base de données sur les loyers, les prix et les taux de rendement) en fonction des paramètres suivants :

- la localisation ;
- l'âge et le type de bâtiment ;
- l'état d'entretien et son confort ;
- l'aspect architectural ;
- le ratio des surfaces nettes/brutes ;
- le ratio du nombre de parkings (1 parking par x m²).

Sur base de nos connaissances préalables, nous évaluons chaque immeuble suivant deux méthodes d'évaluation :

1ère méthode : actualisation des revenus locatifs

La valeur d'investissement est la résultante du taux de capitalisation appliqué à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur nette actualisée (NPV) de la différence entre les loyers en cours et la valeur locative estimée jusqu'à la plus prochaine échéance des baux.

Pour les immeubles partiellement ou entièrement inoccupés, l'évaluation se fait en fonction de la valeur locative estimée après déduction de la valeur actualisée du chômage locatif éventuel et des frais de relocation pour les locaux inoccupés.

Pour les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou en projet, la valeur est établie en partant de la valeur après rénovation ou en fin de chantier, diminuée du montant des travaux restant à réaliser, des honoraires, des intérêts intercalaires, d'une estimation du chômage locatif probable et d'une prime de risque.

2ème méthode

Dans ce cas, la valeur d'investissement est établie sur la base des prix unitaires par m² de bureaux, locaux commerciaux, archives, nombre de parkings, estimée en fonction des points de comparaison et en tenant compte des qualités de situation, du standing de construction, de l'âge, etc.

* * *

Valeur retenue

La valeur d'investissement finalement retenue est la résultante de l'application des deux méthodes.

12.2.3.2.2 Méthode d'évaluation appliquée par Jones Lang LaSalle

Befimmo a demandé à Jones Lang LaSalle de confirmer sa méthode d'évaluation des immeubles le concernant aux fins de l'élaboration du présent Prospectus.

Jones Lang LaSalle décrit sa méthode d'évaluation comme suit¹³³ :

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes: le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple:

- Non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter;
- Travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif;
- Autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération: la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

¹³³ Extrait du rapport de l'expert Jones Lang LaSalle au 30 septembre 2011.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une Sicafi, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

12.2.3.3 Valeur d'investissement des immeubles (situation au 30 septembre 2011)¹³⁴

Les experts ont consenti à ce que leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans le Prospectus.

12.2.3.3.1 Rapport de l'expert Winssinger & Associés au 30 septembre 2011



Email: christophe.ackermans@dtz.be
Tél: +32 (0)2 629 02 87
Fax: +32 (0)2 648 79 89

Vos réf.: Befimmo 30.09.11

Nos réf.: CHA/FAD/fsc/42.862

M. B. De Blicq
Managing Director
BEFIMMO S.C.A.
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Bruxelles, le 30 septembre 2011

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 30 septembre 2011

Contexte

Befimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation d'une partie de son patrimoine immobilier au **30 septembre 2011** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

¹³⁴ Point 2.7 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La **Valeur d'investissement** est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5 %.

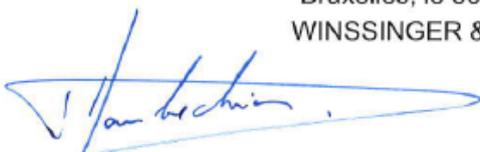
Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que **la valeur d'investissement au 30 septembre 2011 des 27 immeubles sous examen s'élève à EUR 614.509.000 (SIX CENT QUATORZE MILLIONS CINQ CENT NEUF MILLE EUROS).**

La valeur probable de réalisation de ces immeubles au 30 septembre 2011 correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à EUR 599.521.000 (CINQ CENT NONANTE-NEUF MILLIONS CINQ CENT VINGT ET UN MILLE EUROS).

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 30 septembre 2011
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Fabian DAUBECHIES * MRICS
Director



Christophe ACKERMANS* MRICS
Director

12.2.3.3.2 Rapport de l'expert Jones Lang LaSalle au 30 septembre 2011

Au Conseil d'Administration de
Befimmo SA
Gérant de Befimmo SCA
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Messieurs,

Concerne: Évaluation du portefeuille immobilier de Befimmo au 30 septembre 2011.

Contexte

Conformément au Chapitre IV, section 4 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafis, Befimmo a fait procéder au 30 septembre 2011 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise de la partie du portefeuille de Befimmo loué à long terme ainsi que du portefeuille de Fedimmo; tandis que Winssinger & Associés s'est chargée de l'expertise des autres immeubles du portefeuille de Befimmo. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Winssinger & Associés indique disposer également d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission des experts mandatés a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes: le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode

d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple:

- Non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter;
- Travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif;
- Autres frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération: la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une Sicafi, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« Fair Value »). Selon le communiqué de presse de l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2011 s'élève à

2.009.971.000€

(DEUX MILLIARDS NEUF MILLIONS NEUF CENT SEPTANTE ET UN MILLE EUROS);

ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2011 correspondant à la juste valeur (fair value) s'établirait à

1.959.810.000 €

(UN MILLIARD NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLIONS HUIT CENT DIX MILLE EUROS);

ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par la société Winssinger & Associés SA.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location ressort à 6,59% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,98% sur ce même portefeuille. Les immeubles disponibles à la location ont un taux d'occupation de 94,38%. Le taux d'occupation sur le portefeuille total d'immeubles de placement s'établit quant à lui à 93,49%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de +/- 6,50% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bureaux	Juste Valeur (millions €)	%
Immeubles de placement	1 959,8	100
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>1 911,3</i>	<i>97,5</i>
Bruxelles centre (CBD)	1 100,0	56,1
Bruxelles décentralisé	128,6	6,6
Bruxelles périphérie	156,3	8,0
Flandre	362,3	18,5
Wallonie	82,6	4,2
Luxembourg ville	81,5	4,1
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>48,5</i>	<i>2,5</i>
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0
TOTAL	1 959,8	100

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 20 octobre 2011



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director Head of Valuations and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

12.2.3.4 Valeur nette d'inventaire par action¹³⁵

Au 30 septembre 2011, la valeur nette d'inventaire par action s'élève à 60,50 €.

¹³⁵ Point 8.3 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

12.2.4 Droits et charges

12.2.4.1 Droits

Befimmo SCA ou sa filiale Fedimmo SA sont pleines propriétaires de tous les immeubles faisant partie de leur portefeuille immobilier, à l'exception des immeubles WTC (partie de tours I et II) et Joseph II ainsi que de l'immeuble Tocopro pour lesquels respectivement Befimmo et Fedimmo SA ont les droits réels décrits ci-après ; en outre, certains immeubles sont grevés d'un Droit d'emphytéose sur certains locaux pour des raisons essentiellement techniques, tels que des locaux à usage de cabine haute tension, grevés d'un Droit d'emphytéose au profit de la société distributrice d'électricité.

En ce qui concerne l'immeuble WTC (tours I et II), Befimmo est :

- titulaire du droit résiduaire de propriété sur le terrain dénommé îlot 1, délimité par le boulevard Emile Jacqmain, le boulevard Bolivar, la chaussée d'Anvers et la rue Demol, d'une superficie d'environ 1 hectare 10 ares 17 centiares 27 dixmilliares ; le contrat d'emphytéose expire le 14 janvier 2068 ;
- titulaire de droits réels sur une partie des constructions : Befimmo est propriétaire des constructions des niveaux +3 à +18 de la tour II, et, selon les cas, propriétaire, titulaire du droit résiduaire de propriété sur ou emphytéote d'une partie des constructions dans le socle et de surfaces représentant environ un étage et un quart dans la tour I, avec, en propriété privative et exclusive, ces constructions et, en copropriété et indivision forcée, les quotités des parties communes générales y afférentes, en ce compris le Droit d'emphytéose portant sur le terrain.

En ce qui concerne la tour II du WTC ; en cas de vente, même partielle, des biens loués, la Régie des Bâtiments jouira, à des conditions égales et pendant toute la durée de baux, d'un droit de préférence.

En ce qui concerne l'immeuble Joseph II, Befimmo a concédé à la Commission européenne un Droit d'emphytéose sur le terrain et les constructions. Le contrat d'emphytéose expire le 31 août 2021.

En ce qui concerne l'immeuble Tocopro, Fedimmo SA est titulaire d'un droit résiduaire de propriété. Le contrat d'emphytéose expire le 28 décembre 2105.

En ce qui concerne l'immeuble Wiertz, Befimmo a octroyé au Parlement européen un droit d'usufruit d'une durée de 15 ans prenant effet à l'issue des baux actuellement en cours, à savoir au 1^{er} juin 2012.

En ce qui concerne le complexe « The Pavilion », la Commission européenne bénéficie d'un usufruit sur l'intégralité de ce complexe, pour une durée restante de l'ordre de 14 ans, soit jusqu'en octobre 2025.

Il convient par ailleurs de signaler que Befimmo a consenti à la Région wallonne une option d'achat sur l'immeuble Mons 1. Cette option pourra être levée en 2012.

Pour ce qui concerne le bien Meir à Anvers, Fortis Bank SA bénéficie d'un droit de préférence en cas de cession par Befimmo de l'emphytéose durant la période du bail.

Befimmo n'a consenti aucune hypothèque sur ses actifs. Plus généralement, aucune caution et aucune sûreté réelle n'ont été fournies aux établissements de crédit, à la seule exception des clauses usuelles se trouvant dans les conventions de crédit syndiqué et les conditions générales des établissements de crédit, et aucun privilège, autre que les privilèges légaux, n'a été consenti.

Befimmo a procédé à des opérations de cession de créances de loyers et de redevances d'usufruit, qui emportent certaines restrictions à la cessibilité des actifs concernés (*infra*, point 16.4).

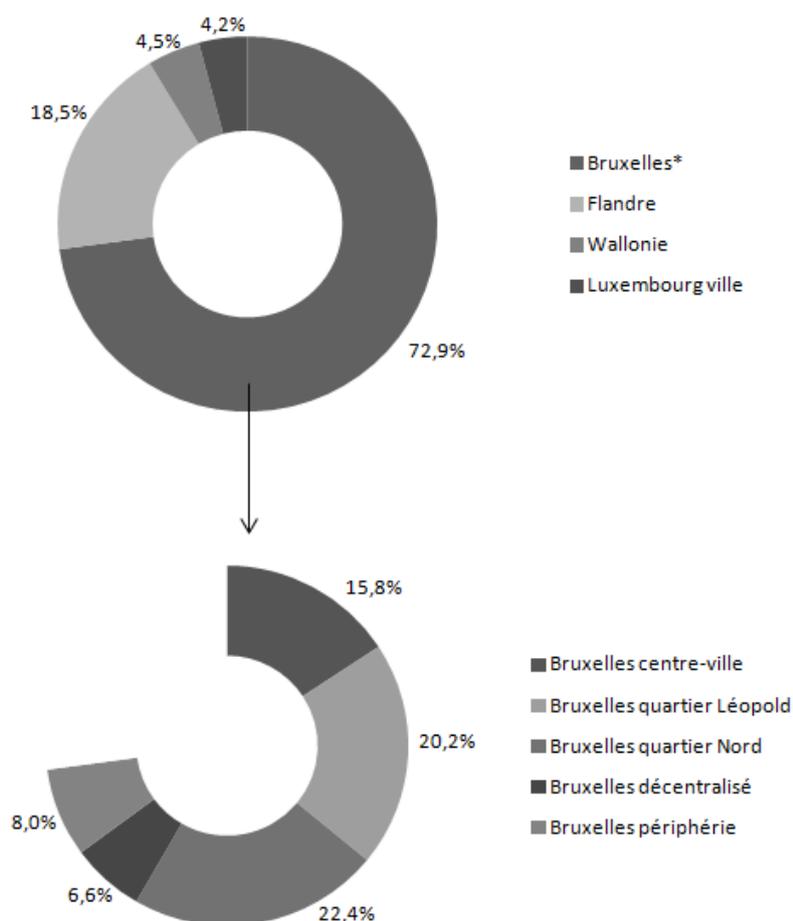
La nature des droits de la Société sur ses immeubles est un élément qui intervient dans la valorisation de son portefeuille par les experts immobiliers.

12.2.4.2 Charges

Outre ce qui est décrit ci-avant pour l'immeuble WTC, les charges majeures qui pèsent sur les immeubles sont celles liées à la rénovation. De manière générale, les surfaces libérées à l'issue d'un bail doivent être rénovées ou rafraîchies. En outre, les immeubles nécessitent une rénovation plus approfondie (façade, parachèvements des communs et équipements techniques) tous les 20 à 30 ans en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur mode d'occupation. Les principaux programmes de rénovation depuis le 30 septembre 2010 sont décrits au point 12.3 ci-après.

Par ailleurs, l'acquisition ou la cession d'immeubles entraînent des coûts (commission des intermédiaires immobiliers, frais d'expertise, taxes, droits d'enregistrement, rémunérations des conseillers, etc.).

12.2.5 Répartition géographique (situation au 30 septembre 2011)¹³⁶

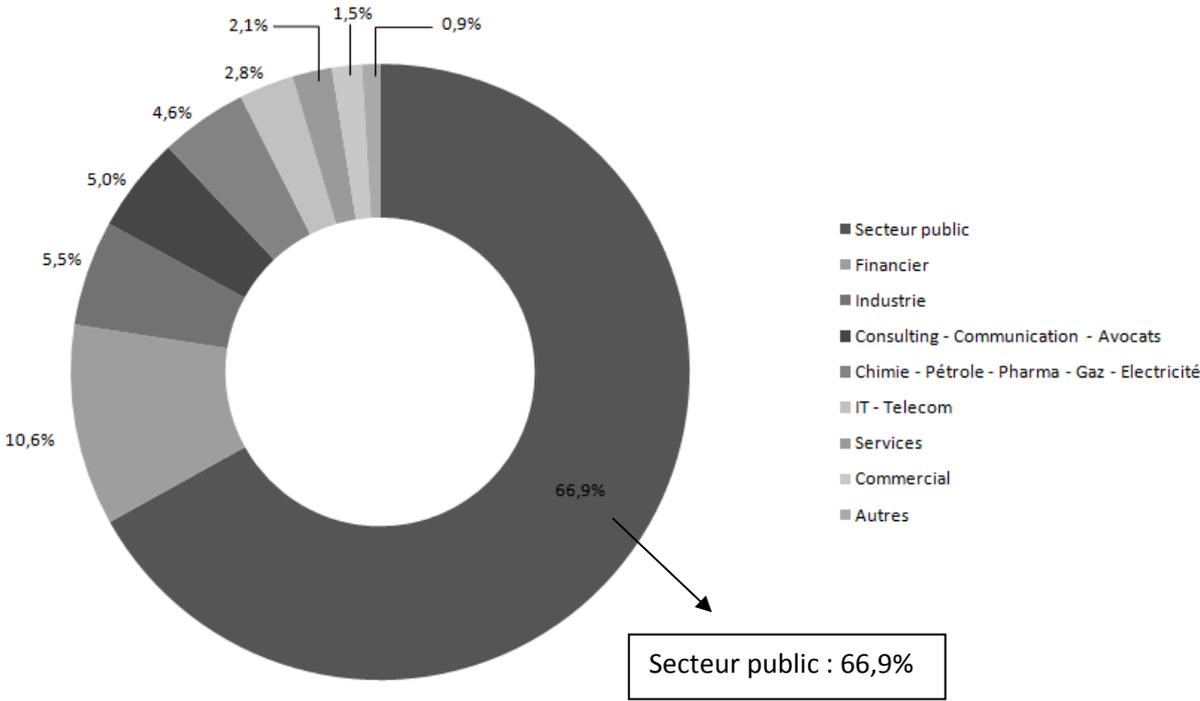


*Bruxelles: il s'agit de son Hinterland économique, soit le Central Business District ("CBD"), la zone décentralisée et la périphérie.

Les proportions sont exprimées sur base des justes valeurs au 30 septembre 2011.

¹³⁶ Sur la base des justes valeurs au 30 septembre 2011.

12.2.6 Locataires (situation au 30 septembre 2011)¹³⁷



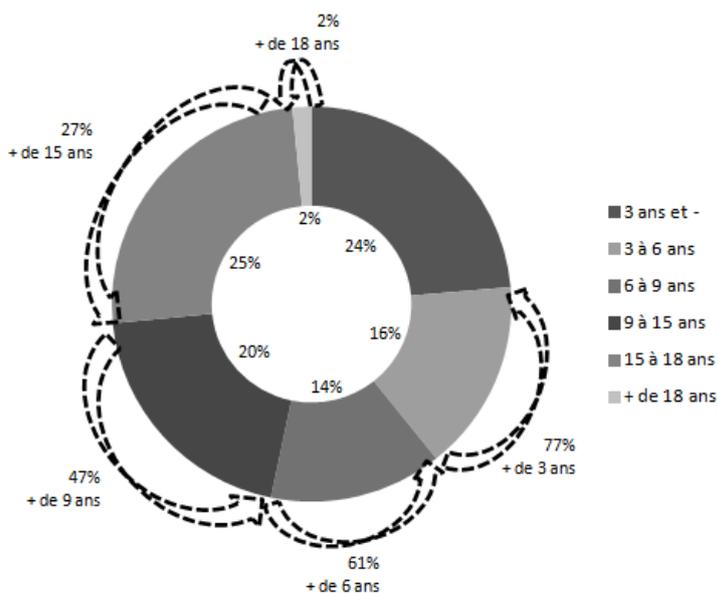
¹³⁷ Sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

12.2.7 Durée moyenne pondérée des baux

LOCATAIRES (au 30.09.2011)

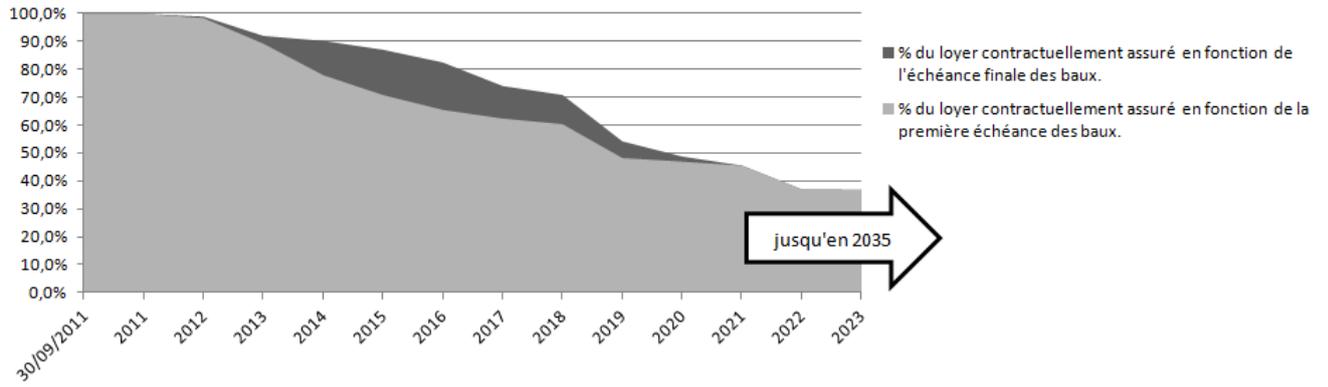
	Loyer annuel	Durée Moyenne Pondérée des baux [années]	Pourcentage
1. Secteur public (fédéral & régional)			57,9%
2. Institutions européennes & représentations			9,0%
Deux premiers locataires: SECTEUR PUBLIC	86,4 millions €	10,45	66,9%
3. Fortis Banque et sociétés liées			4,7%
4. Linklaters De Bandt			3,3%
5. BGL BNP Paribas et sociétés liées			2,4%
6. Levi Strauss			2,3%
7. Citibank			2,1%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			0,9%
10. Scarlet Business			0,7%
Huit locataires suivants	23,1 millions €	8,27	17,9%
Dix locataires suivants	5,2 millions €	4,85	4,0%
Vingt premiers locataires	114,6 millions €	9,76	88,8%
+/- 165 locataires	14,5 millions €	3,30	11,2%
TOTAL	129,1 millions €	9,04	100,0%

12.2.8 Durée des loyers (situation au 30 septembre 2011)¹³⁸

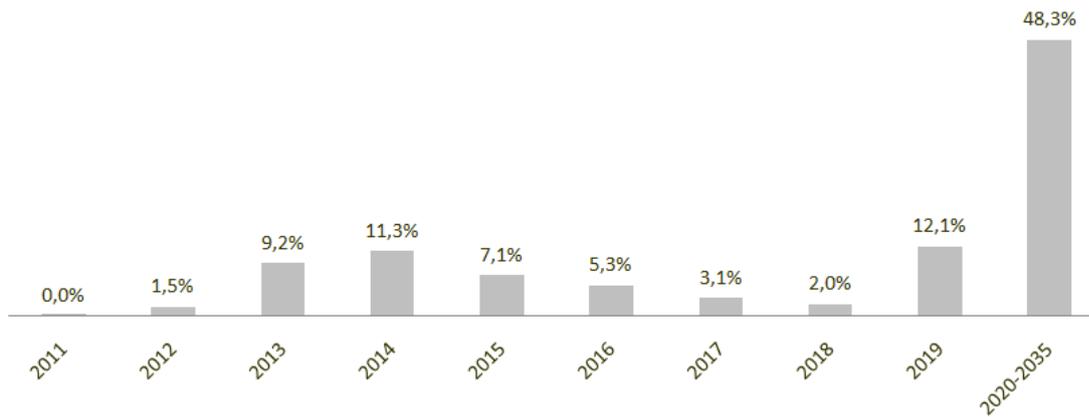


¹³⁸ Sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

12.2.9 Pourcentage du loyer assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé¹³⁹ (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



12.2.10 Risques potentiels des revenus du portefeuille consolidé de Befimmo¹⁴⁰ (basé sur la première échéance des baux)



¹³⁹ Les loyers des années futures calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à la première échéance du bail et qu'aucune autre location n'a été effectuée / loyers en cours au 30 septembre 2011.

¹⁴⁰ Ces risques sont calculés en % des revenus par rapport aux loyers en cours au 30 septembre 2011.

12.2.11 Immeubles faisant partie du portefeuille de Befimmo au 30 septembre 2011: résumé par immeuble

(au 30 septembre 2011)	Année de construction/Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux* (années)	Quote-part du portefeuille (%)**	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation (%)
BUREAUX						
Bruxelles centre						
Brederode I - Rues de Brederode 13 and Thérésienne, 1000 Bruxelles	1990/2001	13 388	15	0,2%	294	100,0%
Brederode I - Rues de Brederode 9 and de Namur 48, 1000 Bruxelles	1990/2001	7 911	15	3,2%	4 145	100,0%
Brederode Corner - Rues de Brederode, de Namur, 1000 Bruxelles	2008	8 036	9	1,5%	1 984	100,0%
Central Gate - Rue Ravenstein 50 - 70 / Cantersteen 39 - 55, 1000 Bruxelles	1997/2000	32 730	3/6/9	2,3%	3 009	70,0%
Empereur - Boulevard de l'Empereur 11, Bruxelles	1997/2004	5 953	9	0,8%	1 006	100,0%
Montesquieu - Rue des Quatre Bras 13, Bruxelles	2009	19 004	20,5	3,4%	4 395	100,0%
Gouvernement Provisoire - Rue du Gouvernement Provisoire 15, 1000 Bruxelles	1973/2005	2 836	21	0,5%	584	100,0%
Lambermont - Rue Lambermont 2, 1000 Bruxelles	1850/2000	1 788	21	0,3%	339	100,0%
Pacheco - Boulevard Pacheco 32, 1000 Bruxelles	1976	5 481	15	0,5%	690	100,0%
Poelaert - Place Poelaert 2 - 4, 1000 Bruxelles	2001	14 146	18	2,5%	3 285	100,0%
		111 273		15,3%	19 730	93,9%
Bruxelles quartier Léopold						
Arts - Rues des Arts 28/30, du Commerce 96/112, 1000 Bruxelles	1920/2005	16 793	21	3,0%	3 892	100,0%
Froissart - Rue Froissart 95, 1000 Bruxelles	2010	3 185	3/6/9	0,1%	164	21,8%
Guimard - Rues Guimard 9, du Commerce 87 - 91, 1040 Bruxelles	1997	5 357	3/6/9	0,6%	797	69,4%
Joseph II - Rue Joseph II 27, 1000 Bruxelles	1994	12 831	27	3,1%	4 023	100,0%
Pavilion - Rue de la Loi 70-72-74, 1000 Bruxelles	2005	19 641	19	3,1%	3 984	100,0%
Schuman 3 - Rond-point Schuman 2-4a, Rue Froissart 141a-143, 1040 Bruxelles	2001	5 487	9	1,1%	1 376	100,0%
Schuman 11 - Rond-point Schuman 11, 1040 Bruxelles	2004	5 204	3/6/9	1,2%	1 495	99,5%
View Building - Rue de l'Industrie 26-38, 1040 Bruxelles	2001	11 106	3/6/9	1,6%	2 073	100,0%
Wiertz - Rue de Wiertz 30-50, 1050 Bruxelles	1996	10 865	15	2,5%	3 177	100,0%
		90 469		16,3%	20 983	95,7%
Bruxelles quartier Nord						
Noord Building - Boulevard du Roi Albert II 156/1, 1000 Bruxelles	1989	42 726	24/27	6,6%	8 470	100,0%
World Trade Center - Tour 2 - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	2009	68 980	9	9,7%	12 460	96,3%
World Trade Center - Tour 3 - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	en cours de rénovation	75 800	21	8,6%	11 121	100,0%
		187 506		24,8%	32 051	98,5%
Bruxelles décentralisé						
Eudore Devroye - Rue Père Eudore Devroye 245, 1150 Bruxelles	1996	1 576	6/9	0,2%	318	100,0%
Goemaere - Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles	1988/1998	6 956	3/6/9	0,8%	1 059	100,0%
Jean Dubrucq - Avenue Jean Dubrucq 175b 1, 1080 Bruxelles	1991	8 087	9	0,2%	301	49,5%
La Plaine - Boulevard Général Jacques 263G, 1050 Bruxelles	1995	15 933	9	2,1%	2 758	100,0%
Triomphe I - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23, 1050 Bruxelles	1998	11 498	9	2,0%	2 607	100,0%
Triomphe II - Avenue Arnaud Fraiteur 15-23, 1050 Bruxelles	1998	9 032	6/9	0,8%	1 080	85,1%
Triomphe III - Avenue Arnaud Fraiteur 15-27, 1050 Bruxelles	1993	7 178	6/9	0,2%	241	24,2%
		60 260		6,5%	8 364	87,0%
Bruxelles périphérie						
Eagle Building - Kouterveldstraat 20, 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	0,7%	895	86,1%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1/3/5/7, 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1,4%	1 863	77,9%
Ikaros Park Business Park (phases I à V) - Ikaroslaan, 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	3,6%	4 711	76,2%
Media - Mediaalaan 50, 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2,0%	2 597	99,3%
Ocean house - Belgicastraat 17, 1930 Zaventem	1997	4 693	6	0,0%	-	0,0%
Planet II - Leuvensesteenweg 542, 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	0,5%	672	70,1%
Waterloo Office Park - Bâtiment A, Drève de Richelle 161, 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	0,2%	307	98,3%
		106 470		8,6%	11 046	78,3%

*Soumis au renouvellement du bail ou l'exécution d'un nouveau bail après échéance de la durée initiale du bail.

**La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

(au 30 septembre 2011)	Année de construction/Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux* (années)	Quote-part du portefeuille (%)**	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation (%)
Wallonie						
Ath - Place des Capucins 1	1995	4.055	18	0,4%	535	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2.480	9	0,2%	218	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2.175	21	0,2%	242	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1.276	6	0,1%	86	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2.240	15	0,2%	273	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6.116	18	0,6%	815	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2.358	6	0,2%	209	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38.945	6	3,3%	4.215	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualet 28	1968	2.991	6	0,2%	226	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2.757	21	0,2%	314	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4.070	18	0,4%	491	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7.851	18	1,0%	1.248	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7.268	8	1,0%	1.252	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1.939	9	0,2%	217	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	0,1%	87	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1.130	9	0,1%	157	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1.018	9	0,1%	94	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	0,1%	79	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2.956	18	0,3%	344	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2.109	15	0,2%	219	100,0%
		95.601		8,8%	11.322	100,0%
Flandre						
Antwerpen - Meir 48	1985	20.612	18/27	2,5%	3.246	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1.318	18	0,1%	182	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2.690	21	0,1%	190	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3.167	15	0,3%	363	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6.453	21	0,6%	838	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2.869	21	0,3%	379	100,0%
Diksmuide - Vrouwenweg 49	1979	2.207	21	0,2%	272	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3.155	15	0,3%	374	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2.170	18	0,2%	267	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7.440	18	0,8%	1.010	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1.973	9	0,2%	228	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3.296	18	0,3%	417	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4.623	18	0,5%	589	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2.910	9	0,2%	306	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2.696	21	0,3%	404	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11.505	18	1,1%	1.471	100,0%
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1.813	9	0,2%	208	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19.033	12/15	1,5%	1.926	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1.938	21	0,2%	254	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3.273	9	0,3%	393	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2.868	15	0,3%	358	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2.683	9	0,2%	323	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4.701	21	0,4%	464	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6.795	21	0,6%	737	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6.987	18	0,7%	843	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3.932	15	0,3%	413	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20.408	15	0,9%	1.211	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4.180	15	0,4%	470	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6.390	15	0,6%	793	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7.482	21	0,8%	1.079	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1.720	18	0,1%	187	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1.284	9	0,1%	147	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5.992	21	0,6%	828	100,0%
		180.563		16,4%	21.169	100,0%

*Soumis au renouvellement du bail ou l'exécution d'un nouveau bail après échéance de la durée initiale du bail.

**La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

(au 30 septembre 2011)	Année de construction/Année de rénovation	Surfaces locatives (m ²)	Durée initiale des baux* (années)	Quote-part du portefeuille (%)**	Loyers en cours (milliers €)	Taux d'occupation (%)
Luxembourg ville						
Axento - Luxembourg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13.447	5/6/9	3,4%	4.444	87,1%
Immeubles disponibles à la location		845.589		100,0%	129.108	94,38%
Science - Montoyer - Rue de la Science 8, 1000 Bruxelles	rénovation	5.316	-	-	-	-
Projet Paradis 2 - Rue Paradis 1, 4000 Liège	projet de construction	-	-	-	-	-
WTC IV - Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Bruxelles	terrain	-	-	-	-	-
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location		5.316	-	-	-	-
IMMEUBLES DE PLACEMENT - TOTAL		850.905	-	100,0%	129.108	93,49%
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		-	-	-	-	-

*Soumis au renouvellement du bail ou l'exécution d'un nouveau bail après échéance de la durée initiale du bail.

**La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2011.

12.3 Stratégie d'investissement

12.3.1 Objectif et politique d'investissement

12.3.1.1 *Description*¹⁴¹

Le métier de base de Befimmo est l'investissement en immeubles de bureaux de qualité dans des localisations où la valeur se génère par la rareté comme dans le *Central Business District*. Befimmo s'intéresse aux projets d'investissement répondant principalement aux caractéristiques ci-après:

- une bonne occupation par des locataires de qualité, corporates ou institutions publiques;
- d'une taille critique adéquate, bien équipés et efficaces;
- aptes à subir avec succès les vérifications de la « due diligence » portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux;
- disposant d'un potentiel de création de valeur;
- une bonne situation (visibilité, accessibilité) et dans des zones qui sont bien desservies par les transports en commun.

Befimmo pourrait également prendre des positions dites « en amont », assumant ainsi certains risques de commercialisation (portant par exemple sur la prise en occupation d'immeubles acquis en cours de construction), et réaliser, le cas échéant, des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité). Cela a été le cas – à titre d'exemple – pour le projet Axento à Luxembourg. Des partenariats pourraient également être envisagés lorsque la taille de certaines opérations immobilières dépasserait la capacité d'investissement de Befimmo.

Befimmo se concentre sur son métier d'*Asset Manager*, investisseur spécialiste « *pure player* » en immobilier de bureaux principalement dans les centres-villes, à Bruxelles, en Belgique. En tant que spécialiste, Befimmo n'entend pas, en principe pas, se diversifier dans d'autres métiers qui viendraient à lui faire supporter des profils de risque/*return* différents de celui de l'investisseur professionnel en immobilier de bureaux¹⁴².

Tout en réservant la priorité au marché belge, Befimmo pourrait, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissements hors frontières, dans d'autres pays de la zone euro présentant de bonnes perspectives de croissance et jouissant d'une législation garantissant la transparence fiscale spécifique aux Sicafi et plus précisément dans des villes bénéficiant d'une liquidité et d'une profondeur de marché suffisantes. À ce stade, Befimmo considère que seuls les marchés parisien et luxembourgeois répondent à ces critères.

À titre complémentaire, Befimmo pourrait s'intéresser, de manière limitée, à des opportunités de marché s'écartant de cette stratégie et présentant un profil de risque plus élevé pour autant que leur pertinence soit dûment justifiée, notamment à des opportunités d'acquisition de projets de développement pour compte propre et d'acquisition au profil plus financier, axées sur des revenus à long terme en provenance de débiteurs solides.

Befimmo vise à offrir à ses actionnaires un dividende stable et d'un niveau équilibré par rapport au profil de risque présenté par la Société. Forte de son expérience, Befimmo poursuivra son travail avec la même philosophie de création de valeur à long terme pour les investisseurs.

Enfin, Befimmo entend travailler à la réduction de l'impact environnemental des activités qu'elle contrôle directement. À cette fin, Befimmo a mis en place un système de gestion environnementale (« *SGE* »), certifié ISO 14001. Les impacts des activités de l'entreprise sont ainsi évalués au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) ainsi qu'au niveau opérationnel (entretien de

¹⁴¹ Point 1.1 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁴² Point 6.1.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.). Befimmo estime qu'outre ses mérites propres, ce SGE, ajouté à d'autres outils, utilisés pour les immeubles de Befimmo, comme le certificat de performance énergétique, ou la certification BREEAM¹⁴³, est de nature à contribuer à l'optimisation de valeur ajoutée.

Cette stratégie ne pourrait être modifiée par le Gérant de la Société que dans les limites fixées par, d'une part, les articles 5 et 6 des statuts de la Société relatifs, respectivement, à l'objet social et aux règles de répartition des placements, et, d'autre part, par la Loi du 20 juillet 2004 et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (voir point 10.5 ci-avant).

12.3.1.2 Limites d'emprunt et d'endettement¹⁴⁴

L'endettement global d'une Sicafi, au sens de l'article 27, § 2, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, ne peut dépasser 65% des actifs au moment de la conclusion d'un contrat d'emprunt.

Les charges financières annuelles liées à cet endettement ne peuvent dépasser à aucun moment 80% des ventes et prestations et produits financiers de la Sicafi. Ne sont pas pris en compte les montants dus par la Sicafi du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Le ratio d'endettement¹⁴⁵ de Befimmo s'élevait à 45,06% au 30 septembre 2011 et à 44,1% au 30 septembre 2010.

Befimmo vise à maintenir en opérations « courantes » un ratio d'endettement à un niveau autour de 50%.

12.3.1.3 Statut réglementaire et autorité de contrôle¹⁴⁶

Conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et à la Loi du 20 juillet 2004, Befimmo est agréée en qualité de Sicafi et est soumise au contrôle de la FSMA (*supra*, point 10.3).

12.3.1.4 Profil-type des investisseurs¹⁴⁷

Le profil type a l'intention duquel l'organisme de placement collectif Befimmo a été créé est l'investisseur particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement défensif dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

A la connaissance de la Société, l'actionnariat à la Date du Prospectus se répartit comme suit :

- investisseurs privés (ou institutionnels non identifiés) : entre 30% et 35%¹⁴⁸;
- investisseurs institutionnels (fonds de pension, fonds immobiliers belges et étrangers, etc.) : entre 43,3% et 48,3%¹⁴⁹;
- Vitalfree SA et Meirfree SA, filiales à 100% de Befimmo : 3,6%¹⁵⁰;
- AG Insurance et sociétés liées : 18,1% (point 4.2.4).

12.3.2 Restrictions à l'investissement¹⁵¹

En vertu de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les placements d'une Sicafi doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

¹⁴³ BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable et ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

¹⁴⁴ Point 1.2 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁴⁵ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

¹⁴⁶ Point 1.3 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁴⁷ Point 1.4 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁴⁸ Source: estimations Befimmo; la Société ne peut garantir la fiabilité de ces estimations.

¹⁴⁹ Source: estimations Befimmo; la Société ne peut garantir la fiabilité de ces estimations.

¹⁵⁰ Depuis la fusion par absorption de Ringcenter SA par Befimmo SCA, le 22 juin 2011, Meirfree SA et Vitalfree SA, filiales à 100% de Befimmo, détiennent respectivement 424.914 et 212.457 actions.

¹⁵¹ Points 2.1, 2.2 et 2.3 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

En principe, une Sicafi ne peut placer plus de 20% de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier. Il faut entendre par « *un seul ensemble immobilier* » un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la Sicafi.

Toutefois, en ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, la Sicafi est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un État Membre de l'Espace Economique Européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Les placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'Arrêté royal du 4 mars 2005. Le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de la Sicafi et de ses filiales.

Une Sicafi peut en tant que preneur conclure des contrats de location-financement immobilier pour autant que l'investissement net dans ces contrats au moment de la conclusion de ceux-ci ne dépasse pas 10% des actifs de la Sicafi.

L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

L'Arrêté royal du 7 décembre 2010 interdit à toute Sicafi :

- d'agir comme promoteur immobilier ;
- d'octroyer des crédits ou de se porter garant pour le compte de tiers ;
- la participation à un syndicat de bonne fin ou de garantie ;
- le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

12.3.3 Principaux investissements réalisés depuis le 30 septembre 2010¹⁵²

Les principales acquisitions réalisées par l'Émetteur depuis le 30 septembre 2010 sont décrites ci-dessous. Les financements de ces projets d'investissement sont assurés par du capital et de la dette levés sur les marchés financiers, ainsi que par des lignes de crédit contractées auprès des différents partenaires bancaires de l'Émetteur.

- Au cours du premier trimestre 2011 (le 21 février 2011), Befimmo et deux de ses filiales ont conclu avec le fonds allemand SEB Investment GmbH un accord relatif à l'acquisition des actions de **la SA Ringcenter, propriétaire du complexe Pavillon**, située dans le quartier européen à Bruxelles. La Commission européenne bénéficie d'un usufruit sur l'intégralité du complexe, pour une durée résiduelle de l'ordre de 14 années, moyennant le paiement d'une redevance périodique offrant un rendement courant de 5,12%, calculé sur la valeur d'investissement du complexe estimée à 78 millions €. Cette opération correspond à la stratégie d'investissement poursuivie par Befimmo. Elle renforce, en outre, la stabilité de ses revenus et contribue à la construction du dividende qu'elle propose à ses actionnaires. Le 22 juin 2011, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Befimmo a approuvé, entre autre, la fusion par absorption de Ringcenter SA par Befimmo SCA. Le capital de Ringcenter SA, représenté par 14.000 actions sans

¹⁵² Point 5.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

désignation de valeur nominale, était détenu par Befimmo SCA, et ses filiales Meirfree SA et Vitalfree SA à concurrence de respectivement 4.340, 6.440 et 3.220 actions. Suite à cette fusion par absorption, tous les actifs et passifs de Ringcenter SA ont été transférés à Befimmo SCA et les actions Ringcenter SA détenues par Meirfree SA et Vitalfree SA ont été échangées contre un nombre d'actions nouvelles de Befimmo, générant l'émission de 637.371 actions nouvelles de Befimmo. Le 25 octobre 2011, Befimmo a cédé les créances de redevances futures d'usufruit de cet immeuble (*infra*, point 16.4).

Par ailleurs, en matière de programmes de réhabilitation et de rénovation, Befimmo poursuit un important programme d'investissements. Globalement, Befimmo a réalisé des travaux de rénovation et construction dans son portefeuille immobilier pour un montant total de 34,8 millions €, au cours de l'exercice 2009/2010.

- Projet de construction du nouveau Centre des Finances, rue **Paradis à Liège** (39.000 m²) : dans le cadre d'un marché public de promotion, l'État belge a conclu début 2009 avec Fedimmo un bail pour un immeuble à construire, rue Paradis à Liège (coût total estimé à 91,1 millions €). Cet immeuble, destiné à accueillir les nouveaux bureaux des fonctionnaires du Service Public Fédéral Finances, est loué pour une durée ferme de 25 années. En exécution de ce marché, Fedimmo a introduit une demande de « permis unique » sur base du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu mi-2008. De manière à rencontrer certaines remarques formulées lors de l'enquête publique, des modifications ont été demandées par la Région wallonne, autorité compétente pour la délivrance du « permis unique ». Les plans modifiés ainsi que le complément corollaire de l'étude d'incidence ont été déposés. Entretemps, un recours déposé à l'encontre d'une décision du conseil communal de la Ville de Liège concernant l'ouverture et la modification des voiries telles que reprises dans les plans modifiés de la demande de « permis unique », a été rejeté par le Ministre des travaux publics de la Région wallonne. Fedimmo a été informée du dépôt d'un recours à l'encontre des décisions du conseil communal ainsi que la décision du Ministre auprès d'une juridiction administrative de niveau supérieur (le Conseil d'État). Le permis a été délivré par les autorités compétentes le 3 octobre 2011. Toutefois, début novembre 2011, certains recours ont été introduits à l'encontre de ce permis auprès du Ministre compétent. Le Ministre compétent devrait rendre son avis dans les 70 jours qui suivent le dépôt des recours.
- Les travaux de réhabilitation dans l'immeuble **Empress Court** (15.500 m²) ont débuté dans le courant de l'année 2009 et se sont terminées début 2011. Le bâtiment a été réceptionné et vendu, comme prévu le 1^{er} mars 2011, à la société Vivaqua (voir description ci-dessus). Après avoir été lauréat du concours « IBGE 2007 – Immeubles verts », ce projet a obtenu la certification développement durable BREEAM¹⁵³ « Excellent » dans la catégorie Design & pré-construction. Le budget d'investissement total s'élève à 25 millions €, répartis sur les exercices 2009-2011 ;
- Befimmo a décidé de mettre en œuvre le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu en janvier 2009, afin de poursuivre la rénovation de l'immeuble **Central Gate** (33.000 m²) à Bruxelles. Cet ambitieux programme de rénovation porte sur la réfection des façades et des toitures, le réaménagement des parkings, des patios et des circulations internes, et plus généralement sur la rénovation des surfaces communes de l'immeuble. Le montant global des investissements projetés dans cet immeuble occupé s'élève à 19,2 millions €. Les travaux ont débuté en janvier 2011 et devraient durer 18 mois ;
- La Régie des Bâtiments ayant quitté l'immeuble **Science-Montoyer** (5.300 m²), comme anticipé, à la fin du bail (27 mars 2010), Fedimmo a immédiatement entamé des travaux de réhabilitation dans l'immeuble. Ce projet, lauréat du concours « IBGE 2009 – Immeubles verts » et certifié

¹⁵³ BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) est une méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu une des mesures les plus largement utilisées pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

Breeam Design & préconstruction « Excellent », concerne la réhabilitation totale de l'immeuble et la réorganisation des circulations verticales et horizontales en vue d'optimiser les surfaces existantes. Le budget des travaux est de 10,3 millions €. L'immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation dans le quartier européen à Bruxelles, sera disponible à la location dans le courant du mois de décembre 2011 ;

- Fedimmo a terminé des travaux de rénovation dans l'immeuble **Froissart** (3.200 m²), dont le coût total s'est élevé à 5,7 millions €. Idéalement situé à proximité immédiate du rond-point Schuman à Bruxelles, au cœur du quartier européen, le bâtiment est partiellement loué (25%);
- Conformément à ses engagements contractuels vis-à-vis de l'État belge, Fedimmo a terminé dans les délais prévus le **programme général de rénovation de ses immeubles** (budget de 26,8 millions €), hormis les travaux de la **Tour 3 du World Trade Center** à Bruxelles, qui ont été postposés à la demande de l'État belge. Les deux premières phases des travaux dans la Tour 3 ont été entièrement terminées début 2011, tandis que la dernière phase devrait s'achever fin 2012. Le budget total des travaux dans la Tour 3 est de 22,2 millions €. En outre, Fedimmo assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement locatif, pour compte de la Régie des Bâtiments. Ces travaux ont généré une augmentation progressive du revenu locatif annuel de Fedimmo SA au cours des trois dernières années. Cette augmentation représente un montant de base de 3,4 millions € au cours de l'exercice 2009/2010 ;
- **Investissements énergétiques**¹⁵⁴: dans le cadre de son programme d'investissement pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo), Befimmo a investi un montant total de 1,2 million € au cours de l'exercice 2009/2010.

Befimmo peut mettre en place d'autres programmes de rénovation pour des montants importants, en fonction de l'échéance des baux et de la situation de l'immeuble. Ces investissements sont financés grâce aux fonds propres de Befimmo et aux différents types de crédits en cours et à mettre en place.

12.3.4 Principaux investissements en cours¹⁵⁵

Le 28 juin dernier, la Société a conclu, sous condition suspensive, un bail long terme avec le cabinet d'avocats Linklaters pour la reprise en location de l'immeuble sis rue Brederode n°13 (environ 13.400 m² de surface de bureaux) à rénover lourdement. Le nouveau bail, sous condition suspensive d'obtention des permis nécessaires à la réalisation des travaux, prendra cours dès la fin des travaux de rénovation qui devraient s'achever vers mi-2014, pour une durée ferme de 15 ans.

Cette rénovation, dont le budget global s'élève à 25,7 millions €, porte principalement sur la restauration des toitures, le remplacement des châssis, la rénovation des parachèvements et des installations techniques, l'installation d'un système de conditionnement d'air, l'aménagement des espaces en intérieur d'ilot destinés à l'accueil des clients, comprenant un large atrium, des salles de réunion, un auditorium, les cuisines et le restaurant. La demande de permis d'urbanisme sera déposée au plus tard mi-2012.

Le bureau belge de Linklaters (anciennement De Bandt, van Hecke & Lagae) qui occupe l'ensemble de ce prestigieux complexe depuis presque trente ans, libérera les bâtiments rue Brederode n° 9 (+/-6.464 m²) et rue de Namur 48 (+/- 940 m²), une fois réinstallé définitivement dans ses locaux. Ces deux bâtiments seront dès lors disponibles à la location vers la fin 2014.

¹⁵⁴ Vous trouverez de plus amples informations relatives aux investissements énergétiques au sein du portefeuille de Befimmo dans le Rapport Financier Annuel 2009/2010. Un chapitre y est dédié à la Responsabilité Sociétale de l'entreprise.

¹⁵⁵ Point 5.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

À l'exception des travaux mentionnés ci-dessus (voir points 12.3.3 et 12.3.4), à la Date du Prospectus, Befimmo n'a pris aucun autre engagement ferme pour d'autres investissements importants.

Plus généralement, Befimmo s'intéresse à divers projets, qui sont encore à l'étude au sein de la Société.

12.3.5 Principaux désinvestissements depuis le 30 septembre 2010¹⁵⁶

- Fedimmo a signé en septembre 2010 une convention de vente de **l'immeuble Kattendijkdok** pour un montant hors droits de 7,8 millions €. Cette opération a été finalisée début 2011 et génère un résultat de 0,12 € par action. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Fedimmo, centrée sur le secteur de l'immobilier de bureaux, qui consiste à céder ses immeubles à baux courts dès lors qu'une reconversion avec réaffectation (en résidentiel, logistique, etc.) paraît la solution la plus indiquée ;
- En juillet 2010, Befimmo a conclu avec la société Vivaqua une convention de vente, sous condition suspensive, de **l'immeuble Empress Court** à Bruxelles en état de futur achèvement, pour un montant net (hors droits et TVA) de 51 millions €. La signature de l'acte authentique et la livraison de l'immeuble, après achèvement du programme de rénovation, ont eu lieu dans le courant du premier trimestre de 2011. Cette vente a généré un résultat de 12,33 millions €, soit 0,73 €/action au cours du premier semestre de l'exercice 2010/2011. Cette opération démontre que, même dans un contexte de marché difficile, ce sont les immeubles qui réunissent les critères de qualité, tels que la localisation, la taille, l'accessibilité et la flexibilité, qui trouvent preneurs, que ce soit à la location ou à l'achat ;
- En juin 2011, Befimmo a conclu la vente des étages dans l'immeuble en copropriété situé **Chaussée de La Hulpe, 177** à Bruxelles ;
- **Autres cessions** : Befimmo procède également à des arbitrages dans son portefeuille immobilier, principalement sur des immeubles dont la localisation en zones décentralisées et périphériques de Bruxelles, ne correspond plus à son orientation stratégique.

Befimmo entend bien poursuivre une gestion active de son portefeuille en investissant dans des bureaux de qualité situés dans des centres-villes et en se séparant d'immeubles devenus non stratégiques ou à maturité c'est-à-dire dont elle estime qu'une prolongation de la durée de détention n'offrirait pas de création de valeur supplémentaire compte tenu de la stratégie de la Société.

¹⁵⁶ Point 5.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

13.1 Fournisseurs de services

13.1.1 Mission de gérance de AG Real Estate Property Management SA

Befimmo a conclu le 11 mai 2009, aux conditions du marché, un nouveau contrat de Property Management. Il s'agit d'une convention-cadre non exclusive de gérance de ses actifs immobiliers avec la société anonyme de droit belge AG Real Estate Property Management (« **AG RE PM** ») (anciennement dénommée Fortis Real Estate Property Management). Cette convention porte sur la quasi-totalité du portefeuille non consolidé de Befimmo (les immeubles de Fedimmo SA, de Axento SA, le Pavillon, le Poelaert, le Montesquieu, le Meir, le Vital, le Wiertz non compris) et concerne la gérance propriétaire, la gérance locataire et l'organisation de la maintenance technique. Les honoraires sont calculés en fonction des loyers.

AG RE PM est une société liée au Promoteur. Les dispositifs préventifs des conflits d'intérêts sont mentionnés au point 11.1.2 ci-avant. La procédure prévue par l'article 524 du Code des sociétés (tel qu'en vigueur à l'époque) a été appliquée¹⁵⁸.

Chaque immeuble fait l'objet d'un avenant spécifique d'une durée initiale de trois ans reflétant ses caractéristiques spécifiques. Les avenants peuvent ensuite être résiliés annuellement tant par AG RE PM que par Befimmo.

Pour l'exercice 2009/2010, AG RE PM a facturé dans le cadre de ce contrat une charge d'honoraires de l'ordre de 957.000 € TVAC, dont un montant d'honoraires net de 521.434 € TVAC a été directement supporté par Befimmo¹⁵⁹.

13.1.2 Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, Befimmo fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Depuis le début de l'exercice en cours, soit le 1^{er} octobre 2010, ces missions d'expert immobilier ont été confiées à :

- Jones Lang LaSalle, société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social rue Montoyer 10 bte 1 à 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0403.376.874 (tél. : +32 2 550.25.25). Jones Lang LaSalle évalue tous les immeubles loués à long terme majoritairement aux institutions publiques et a une mission de coordination des expertises (à cet égard, Jones Lang LaSalle reprend les valeurs établies par Winssinger & Associés selon la méthode de valorisation de cet expert);
- Winssinger & Associés (membre du groupe DTZ Debenham-Winssinger), société anonyme de droit belge, ayant son siège social avenue Louise 380 à 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0422.118.165 (tél. : +32 2 629.02.90); Winssinger & Associés évalue tous les immeubles qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert Jones Lang LaSalle.

Chacun de ces experts applique ses méthodes d'évaluation, telles que décrites au point 12.2.3.2 ci-avant.

¹⁵⁷ Point 15 de l'Annexe IV et point 3 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁵⁸ Point 3.5 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁵⁹ Point 3.1 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

En ce qui concerne Befimmo, les honoraires¹⁶⁰ de Jones Lang LaSalle sont calculés comme suit pour les évaluations périodiques :

- Frais de dossiers annuels (forfait)
 - Supplément forfaitaire par bien évalué
 - Supplément forfaitaire par bien de plus de 5 baux
 - Supplément forfaitaire par bien de plus de 10.000 m²

Les honoraires sont en outre plafonnés à 0,3 pour mille de la valeur d'investissement.

En ce qui concerne Fedimmo, les honoraires de Jones Lang LaSalle sont calculés comme suit pour les évaluations périodiques :

- Forfait dégressif en fonction du nombre de biens immobilier
 - Supplément forfaitaire par bien de plus de 25 millions €

Les honoraires de Winssinger & Associés pour les évaluations périodiques sont proportionnels à la taille des immeubles (forfait par mètre carré).

Les honoraires de ces experts dans le cadre des évaluations trimestrielles se sont élevés, pour l'exercice 2009/2010, à:

- Jones Lang LaSalle : 278.905,00 € ;
- Winssinger & Associés : 156.078,92 €.

Les missions des experts Jones Lang LaSalle et Winssinger & Associés se termineront le 31 décembre 2011, date de clôture de l'exercice en cours.

Dès le 1^{er} janvier 2012, l'organisation des missions confiées aux experts sera revue, conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

13.2 Gestionnaires des investissements et conseillers en investissement¹⁶¹

Befimmo ne recourt pas aux services de gestionnaires extérieurs ou de conseillers extérieurs en investissement.

¹⁶⁰ Point 3.1 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

¹⁶¹ Point 4 de l'Annexe XV du Règlement 809/2004.

14 Informations financières, résultats, capitaux et trésorerie¹⁶²

14.1 Modification de l'exercice social

L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a approuvé la modification de l'exercice social, qui était établi du 1^{er} octobre au 30 septembre, pour l'établir du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Le présent exercice, qui a commencé le 1^{er} octobre 2010, se terminera le 31 décembre 2011. Il aura ainsi, exceptionnellement, une durée de 5 trimestres.

Suite aux modifications apportées par l'Émetteur à l'exercice, les nouvelles dates-clés pour les actionnaires de l'Émetteur sont les suivantes :

Publication des résultats annuels 2010/2011 et de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	jeudi 16 février 2012
Publication du Rapport Financier Annuel 2010/2011 sur le site internet de Befimmo	lundi 26 mars 2012
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011	mercredi 25 avril 2012

14.2 Comptes consolidés trimestriels au 30 septembre 2011¹⁶³

Les données consolidées trimestrielles sont celles arrêtées au 30 septembre 2011, date de la clôture des comptes relatifs au quatrième trimestre de l'exercice 2010/2011.

Ces comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire¹⁶⁴, qui a émis une attestation sans réserve.

14.2.1 Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre immobilier de la Société a été modifié durant les 12 premiers mois de cet exercice principalement par les cessions des immeubles Kattendijkdok (janvier 2011) et Empress Court (mars 2011) ainsi que la cession de plateaux dans l'immeuble en copropriété, chaussée de La Hulpe 177 à Bruxelles (juin 2011) et par l'acquisition de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavillon (février 2011).

La comparaison des douze premiers mois de l'exercice 2010/2011 avec les 12 mois de l'exercice 2009/2010 est donc influencée par l'impact de cette modification de périmètre.

¹⁶² Points 3.1 et 13 de l'Annexe IV, point 8.1 de l'Annexe XV et point 9 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁶³ Point 13.5 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁶⁴ Point 13.3.1 l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.2.2 États financiers consolidés¹⁶⁵

14.2.2.1 *Compte de résultats consolidé (en milliers €)*

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Revenus locatifs	124 457	124 012
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 189	- 560
RÉSULTAT LOCATIF NET	124 268	123 452
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 938	5 572
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 816	26 936
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	503	106
RÉSULTAT IMMOBILIER	132 234	129 956
IX. (-) Frais techniques	-8 748	-9 417
X. (-) Frais commerciaux	- 770	- 948
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 284	-2 124
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 540	-1 584
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 242	- 185
(+/-) Charges immobilières	-13 584	-14 258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	118 650	115 699
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 183	8 970
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	104 477	112 157
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15 041	215
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-30 131	-34 557
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	89 387	77 814
XIX. (+) Revenus financiers	28 004	5 510
XX. (-) Charges d'intérêts	-25 201	-20 704
XXI. (-) Autres charges financières	-23 694	-11 371
(+/-) Résultat financier	-20 890	-26 566
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	68 496	51 249
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 618	- 651
(+/-) Impôts	- 618	- 651
RÉSULTAT NET	67 878	50 598
RÉSULTAT NET (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	3,80	2,78
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	67 878	50 598
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938

¹⁶⁵ Points 3.1 et 13.5 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.2.2.2 Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.11	30.09.10
I. Actifs non courants	1 985 411	1 905 723
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Immeubles de placement	1 959 810	1 884 964
E. Autres immobilisations corporelles	517	658
F. Actifs financiers non courants	7 105	1 888
G. Créances de location-financement	2 205	2 323
II. Actifs courants	45 014	79 352
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	37 647
B. Actifs financiers courants	487	411
C. Créances de location-financement	60	58
D. Créances commerciales	17 004	19 475
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6 881	3 973
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 370	3 492
G. Comptes de régularisation	16 212	14 296
TOTAL DE L'ACTIF	2 030 424	1 985 075
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.11	30.09.10
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 082 326	1 081 884
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 015 732	1 017 445
A. Capital	243 245	233 985
B. Primes d'émission	491 981	485 340
C. Actions propres (-)	- 36 888	-
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	296 281	277 008
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	232 398	230 349
b. Résultat net de l'exercice	63 883	46 659
II. Participations ne donnant pas de contrôle	66 594	64 439
PASSIFS	948 098	903 191
I. Passifs non courants	714 411	604 919
B. Dettes financières non courantes	696 934	584 796
a. Établissements de crédit	403 481	425 552
c. Autres	293 453	159 245
C. Autres passifs financiers non courants	17 477	20 122
II. Passifs courants	233 687	298 272
A. Provisions	2 954	1 383
B. Dettes financières courantes	142 460	205 967
a. Établissements de crédit	142 460	205 967
C. Autres passifs financiers courants	2 414	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	75 393	84 169
E. Autres passifs courants	43	-
F. Comptes de régularisation	10 423	6 752
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 030 424	1 985 075

14.2.3 Analyse du résultat¹⁶⁶

Le **résultat locatif net** est légèrement supérieur (+ 0,7%) au résultat enregistré sur les quatre trimestres de l'exercice précédent. A périmètre constant, ce résultat est en légère diminution - 0,9%. Cette diminution, principalement expliquée par la fin de la garantie de revenus de l'immeuble Axento à Luxembourg et de l'impact de la renégociation de certains baux, est compensée par la contribution du complexe Pavillon depuis son intégration dans le portefeuille de Befimmo en février dernier et par l'indexation des loyers.

Les **charges immobilières nettes** sont en diminution (- 27,5%) par rapport à l'année passée. Cette diminution est principalement expliquée par des éléments non récurrents, notamment des indemnités liées aux départs de locataires.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 15,0 millions €. Ce montant a été généré par les cessions réalisées début 2011 (immeuble Empress Court à Bruxelles, immeuble Kattendijkdok à Anvers et vente de plateaux dans l'immeuble en copropriété, chaussée de La Hulpe, 177 à Bruxelles) et est meilleur qu'annoncé.

Le **résultat financier (hors résultat IAS 39)** s'élève à - 26,3 millions € contre - 22,8 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique principalement par une hausse des taux d'intérêts à court terme, mais également par une légère hausse de l'endettement moyen de la Société.

La **variation de la juste valeur des instruments financiers** est de + 5,4 millions € contre - 3,8 millions € un an auparavant. Vu la volatilité importante de la courbe des taux d'intérêt, les variations enregistrées sur les 6 premiers mois de l'exercice s'élevaient à + 17,4 millions € contre - 11,9 millions € les 6 mois suivants.

Quant à la **variation de la juste valeur des immeubles de placement**, elle est de - 30,1 millions € (soit - 1,51%) contre - 34,6 millions € (soit - 1,77%) un an auparavant.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net (part du groupe)** de 63,9 millions € (soit 3,80 €/action), en comparaison avec un résultat net de 46,7 millions € (soit 2,78€/action) lors de l'exercice précédent.

L'**EPRA earnings** dégagé au cours des douze premiers mois de l'exercice est en baisse (- 12,6%) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par le produit non récurrent, enregistré l'année dernière, qui résultait de la résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du WTC (+ 7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe). Par rapport aux prévisions antérieurement publiées¹⁶⁷, l'EPRA earnings est cependant en augmentation (+ 6,5%) grâce à principalement la contribution de l'immeuble Pavillon (février 2011), à une indexation des baux supérieure aux prévisions et à différentes économies opérationnelles non récurrentes.

¹⁶⁶ Point 9.2.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁶⁷ Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

14.3 Comptes consolidés semestriels au 31 mars 2011¹⁶⁸

Les données consolidées semestrielles sont celles arrêtées au 31 mars 2011, date de la clôture des comptes relatifs au semestre 2010/2011.

Ces comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire¹⁶⁹ qui a émis une attestation sans réserve.

14.3.1 Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre immobilier de la Société a été modifié durant les 6 premiers mois de cet exercice principalement par les cessions des immeubles Kattendijkdok (janvier 2011) et Empress Court (mars 2011) et par l'acquisition de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavilion (février 2011) (immeuble dont les créances de redevances d'usufruit ont été cédées). La comparaison du premier semestre de l'exercice 2010/2011 avec le premier semestre de l'exercice 2009/2010 est donc influencée par l'impact de cette modification de périmètre.

¹⁶⁸ Point 13.5 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁶⁹ Point 13.3.1 l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.3.2 États financiers semestriels consolidés¹⁷⁰

14.3.2.1 Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.03.11	31.03.10
I. (+) Revenus locatifs	61 114	62 239
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 115	- 223
RÉSULTAT LOCATIF NET	60 999	62 016
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 085	2 936
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 627	13 055
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 119	-12 624
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	252	51
RÉSULTAT IMMOBILIER	65 844	65 434
IX. (-) Frais techniques	-4 314	-4 142
X. (-) Frais commerciaux	- 424	- 217
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 302	- 970
XII. (-) Frais de gestion immobilière	- 766	- 837
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 24	- 121
(+/-) Charges immobilières	-6 831	-6 287
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	59 013	59 147
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-7 530	-6 866
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	363	1 006
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	51 846	53 288
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	14 746	-
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13 070	-19 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	53 523	33 633
XIX. (+) Revenus financiers	17 931	2 742
XX. (-) Charges d'intérêts	-10 658	-10 661
XXI. (-) Autres charges financières	-1 672	-5 695
(+/-) Résultat financier	5 601	-13 613
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	59 124	20 020
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 330	- 315
XXIV. (-) Exit tax	9	-
(+/-) Impôts	- 321	- 315
RÉSULTAT NET	58 803	19 705
RÉSULTAT NET (part du groupe)	56 679	18 265
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 124	1 439
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	3,38	1,09
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	58 803	19 705
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	56 679	18 265
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 124	1 439

¹⁷⁰ Point 13.5 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.3.2.2 Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.03.11	30.09.10
I. Actifs non courants	1 983 559	1 905 723
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Immeubles de placement	1 956 598	1 884 964
E. Autres immobilisations corporelles	608	658
F. Actifs financiers non courants	8 315	1 888
G. Créances de location-financement	2 264	2 323
II. Actifs courants	39 567	79 352
A. Actifs détenus en vue de la vente	556	37 647
B. Actifs financiers courants	236	411
C. Créances de location-financement	59	58
D. Créances commerciales	16 726	19 475
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 655	3 973
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 744	3 492
G. Comptes de régularisation	13 590	14 296
TOTAL DE L'ACTIF	2 023 126	1 985 075
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.03.11	30.09.10
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 073 267	1 081 884
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 008 544	1 017 445
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	268 107	277 008
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	211 428	230 349
b. Résultat net de l'exercice	56 679	46 659
II. Participations ne donnant pas de contrôle	64 722	64 439
PASSIFS	949 859	903 191
I. Passifs non courants	721 788	604 919
B. Dettes financières non courantes	716 803	584 796
a. Établissements de crédit	523 664	425 552
c. Autres	193 139	159 245
C. Autres passifs financiers non courants	4 985	20 122
II. Passifs courants	228 072	298 272
A. Provisions	3 014	1 383
B. Dettes financières courantes	132 786	205 967
a. Établissements de crédit	132 786	205 967
C. Autres passifs financiers courants	4 200	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	83 932	84 169
E. Autres passifs courants	43	-
F. Comptes de régularisation	4 096	6 752
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 023 126	1 985 075

Les comptes semestriels ont fait l'objet d'une revue limitée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, qui a émis une attestation sans réserve.

14.3.3 Analyse du résultat¹⁷¹

Le **résultat locatif net** est en recul de 1,6%. Ce recul s'explique principalement par la fin de la garantie de revenus sur l'immeuble Axento (arrivée à échéance le 31 décembre 2010), par le départ de certains locataires, et par l'impact de la renégociation de certains baux (tel que, par exemple, le bail avec Citibank prolongé pour plusieurs années). Les impacts sur le revenu liés aux cessions et à la mise en rénovation de l'immeuble Science-Montoyer sont compensés par la contribution du complexe Pavillon depuis son intégration dans le portefeuille de Befimmo en février dernier. Pour rappel, le revenu annuel de ce complexe s'établit à 3,9 millions €.

Les **charges immobilières nettes** sont en diminution par rapport à l'année passée. Cette diminution est principalement expliquée par des éléments non récurrents, notamment des indemnités liées aux départs de locataires.

Le **résultat d'exploitation** des immeubles est stable par rapport à l'année dernière.

Les **frais généraux** ont augmenté de l'ordre de 0,7 million €. Cette augmentation s'explique principalement par la croissance prévue de l'équipe et par la rémunération du Gérant liée au résultat du semestre.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 0,36 million € et comportent principalement des éléments du retraitement dans le temps – conformément aux normes IFRS – des gratuités locatives intégrées dans les revenus, ainsi que des honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge, dans le cadre des baux conclus dans la Tour 3 du World Trade Center à Bruxelles. Ces derniers sont moins élevés de 0,25 million € par rapport au premier semestre de l'année passée, les travaux réalisés cette année étant moins importants.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 14,7 millions €. Ce montant a été généré par les cessions réalisées début 2011 (immeuble Empress Court à Bruxelles, immeuble Kattendijkdok à Anvers et vente de plateaux dans un immeuble en copropriété, Chaussée de La Hulpe, 177 à Bruxelles) et est meilleur qu'annoncé.

Le **résultat financier (hors résultat IAS 39)** est constant par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. Les charges financières complémentaires liées à la hausse des taux courts et à la hausse de l'endettement moyen (de l'ordre de 35 millions €) sont compensées par une diminution de la dette à taux fixes ce semestre-ci.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est de -13,1 millions € (soit -0,66%) contre -19,7 millions € (soit -1,01%) un an auparavant.

La **variation de la juste valeur des instruments financiers** est de +17,4 millions € contre -1,8 million € un an auparavant. Cette forte variation s'explique par la hausse de la courbe des taux d'intérêts depuis début 2011.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de +56,7 millions €, à comparer à un résultat net de +18,3 millions € pour l'exercice précédent.

L'**EPRA earnings** (part du groupe), qui n'inclut pas les résultats sur vente d'immeubles de placement, s'élève à 38,0 millions €, par rapport à 39,5 millions € lors du premier semestre de l'exercice précédent, soit en baisse de 3,7%. L'EPRA earnings réalisé ces 6 premiers mois est cependant supérieur aux prévisions publiées dans le rapport financier annuel 2010.

¹⁷¹ Point 9.2.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

14.4 Comptes consolidés au 30 septembre 2010

Les données consolidées sont celles arrêtées au 30 septembre 2010, date de la clôture des comptes relatifs à l'exercice 2009/2010.

14.4.1 Événements modifiant le périmètre de la Société

Pour rappel, le périmètre immobilier n'a pas subi de modification majeure durant l'exercice 2009/2010. Néanmoins, la comparaison de l'exercice 2009/2010 avec l'exercice 2008/2009 a été influencée par l'impact en année pleine de l'entrée dans le portefeuille d'Axento SA en juillet 2009, de la cession de l'immeuble Frankrijklei en février 2009 et par l'offre en souscription publique d'actions nouvelles réalisée en juin 2009 et dont le produit brut a atteint plus de 166 millions €.

14.4.2 États financiers annuels consolidés¹⁷²

14.4.2.1 Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Revenus locatifs	124 012	119 086
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 560	- 441
RÉSULTAT LOCATIF NET	123 452	118 645
IV. (+) Récupération de charges immobilières	5 572	11 653
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 936	20 945
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	106	239
RÉSULTAT IMMOBILIER	129 956	131 767
IX. (-) Frais techniques	-9 417	-14 542
X. (-) Frais commerciaux	- 948	- 581
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 124	-1 361
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 584	-1 157
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 185	- 24
(+/-) Charges immobilières	-14 258	-17 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	115 699	114 101
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	1 874
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	213
XVII (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-34 557	-74 982
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	77 814	31 364
XIX. (+) Revenus financiers	5 510	5 032
XX. (-) Charges d'intérêts	-20 704	-30 010
XXI. (-) Autres charges financières	-11 371	-39 304
(+/-) Résultat financier	-26 566	-64 282
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	51 249	-32 918
XXII (-) Impôts des sociétés	- 651	- 461
(+/-) Impôts	- 651	- 461
RÉSULTAT NET	50 598	-33 379
RÉSULTAT NET (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	2,78	-2,45
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	50 598	-33 379
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120

La rubrique « participations ne donnant pas de contrôle » correspond à l'ancienne rubrique « intérêts minoritaires ».

¹⁷² Point 13.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.4.2.2 Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.10	30.09.09
I. Actifs non courants	1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Immeubles de placement	1 884 964	1 918 317
E. Autres immobilisations corporelles	658	630
F. Actifs financiers non courants	1 888	2 412
G. Créances de location-financement	2 323	2 439
II. Actifs courants	79 352	49 707
A Actifs détenus en vue de la vente	37 647	4 576
B. Actifs financiers courants	411	551
C. Créances de location-financement	58	7 326
D. Créances commerciales	19 475	23 520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 973	3 281
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 492	6 096
G. Comptes de régularisation	14 296	4 357
TOTAL DE L'ACTIF	1 985 075	1 989 395
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.10	30.09.09
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 081 884	1 049 999
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 017 445	988 367
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	277 008	247 930
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	230 349	282 429
b. Résultat net de l'exercice	46 659	- 34 499
II. Participations ne donnant pas de contrôle	64 439	61 632
PASSIFS	903 191	939 396
I. Passifs non courants	604 919	764 268
B. Dettes financières non courantes	584 796	745 414
a. Établissements de crédit	425 552	529 068
c. Autres	159 245	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854
II. Passifs courants	298 272	175 128
A. Provisions	1 383	2 422
B. Dettes financières courantes	205 967	47 019
a. Établissements de crédit	205 967	1 877
b. Location-financement	-	45 142
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	84 169	110 506
F. Comptes de régularisation	6 752	15 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 985 075	1 989 395

Les comptes annuels ont été audités par le Commissaire, qui a émis une attestation sans réserve¹⁷³.

¹⁷³ Point 13.3.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.4.3 Analyse du résultat net¹⁷⁴

Le **résultat d'exploitation** des immeubles pour l'exercice 2009/2010 est en augmentation de 1,4%, soit 1,6 million €, par rapport à l'exercice précédent. La variation de la contribution du portefeuille consolidé à périmètre constant (-1,3 million €) s'explique d'une part, par une augmentation modeste des loyers, liée à l'indexation et à la réception des travaux effectués dans le portefeuille de Fedimmo SA, compensée par une augmentation des charges immobilières et d'autre part, par la perte de revenus sur l'immeuble Science-Montoyer entré en phase de rénovation en milieu d'exercice.

L'acquisition d'Axento SA a généré un accroissement net de revenus de 3,9 millions €.

L'augmentation des **frais généraux** de l'ordre de 2,7 millions € au cours de l'exercice 2009/2010 s'explique d'une part, par l'absence de rémunération du Gérant lors de l'exercice précédent et d'autre part, par la croissance de l'équipe et par les frais d'études liés à des projets d'investissements.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 9 millions €. Il s'agit principalement du produit non récurrent résultant de la résiliation anticipée du bail emphytéotique portant sur l'îlot II du WTC (7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe), du retraitement dans le temps – conformément aux normes IFRS – des gratuités locatives intégrées dans les revenus, ainsi que des honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge, dans le cadre des baux conclus dans la Tour 3 du WTC à Bruxelles.

La variation négative non réalisée de la **juste valeur du portefeuille** est de -34,6 millions € (soit -1,77%) pour l'exercice 2009/2010 contre -75,0 millions € (soit -3,74%) l'exercice précédent. Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, la progression du résultat d'exploitation s'établit à +5,7%.

Le **résultat financier** pour l'exercice 2009/2010 s'élève à -26,6 millions € contre -64,3 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique par une baisse de valeur non réalisée (IAS 39) beaucoup plus limitée des instruments de couvertures (-3,8 millions €, contre -35,0 millions € l'exercice précédent) et par une diminution des charges financières de 22% (-22,8 millions €, contre -29,3 millions € l'exercice précédent), essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de +46,7 millions € pour l'exercice 2009/2010, à comparer à un résultat net (part du groupe) de -34,5 millions € pour l'exercice précédent.

¹⁷⁴ Point 9.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

14.5 Comptes consolidés au 30 septembre 2009¹⁷⁵

Les données consolidées sont celles arrêtées au 30 septembre 2009, date de la clôture des comptes relatifs à l'exercice 2008/2009.

14.5.1 Événements modifiant le périmètre de la Société

Durant l'exercice, le périmètre immobilier a été modifié principalement par l'acquisition d'Axento SA et la cession du Frankrijklei.

De plus, le capital de Befimmo a évolué suite à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009.

¹⁷⁵ Point 13.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.5.2 États financiers annuels consolidés

14.5.2.1 *Compte de résultats consolidé (en milliers €)*

	30.09.2009	30.09.2008
I. (+) Revenus locatifs	119 086	109 507
III. (+/-) Charges relatives à la location	-441	-346
RÉSULTAT LOCATIF NET	118 645	109 161
IV. (+) Récupération de charges immobilières	11 653	14 072
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 945	21 922
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19 714	-23 296
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	239	159
RÉSULTAT IMMOBILIER	131 767	122 017
IX. (-) Frais techniques	-14 542	-16 814
X. (-) Frais commerciaux	-581	-1 138
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 361	-1 028
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 157	-970
XIII. (-) Autres charges immobilières	-24	-7
(+/-) Charges immobilières	-17 666	-19 957
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	114 101	102 060
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-9 841	-11 888
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 874	1 255
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	106 134	91 427
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	213	8 801
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-74 982	-6 316
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	31 364	93 913
XIX. (+) Revenus financiers	5 032	19 545
XX. (-) Charges d'intérêts	-30 010	-40 239
XXI. (-) Autres charges financières	-39 304	-10 655
(+/-) Résultat financier	-64 282	-31 349
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-32 918	62 563
XXIII. (-) Impôts des sociétés	-461	-646
(+/-) Impôts	-461	-646
RÉSULTAT NET	-33 379	61 918
RÉSULTAT PART DU GROUPE	-34 499	58 170
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 120	3 748
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	-2,45	4,45

14.5.2.2 Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.09	30.09.08
I. Actifs non courants	1 939 688	1 927 934
A. Goodwill	15 890	15 977
C. Immeubles de placement	1 918 317	1 877 636
E. Autres immobilisations corporelles	630	722
F. Actifs financiers non courants	2 412	23 827
G. Créances de location-financement	2 439	9 772
II. Actifs courants	49 707	43 817
A. Actifs détenus en vue de la vente	4 576	8 865
B. Actifs financiers courants	551	1 870
C. Créances de location-financement	7 326	56
D. Créances commerciales	23 520	22 765
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 281	3 112
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 096	4 556
G. Comptes de régularisation	4 357	2 594
TOTAL DE L'ACTIF	1 989 395	1 971 751
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.09	30.09.08
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 049 999	1 028 507
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	988 367	966 809
A. Capital	233 985	186 919
B. Primes d'émission	485 340	372 952
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	247 930	385 825
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	282 429	327 655
b. Résultat net de l'exercice	-34 499	58 170
II. Intérêts minoritaires	61 632	61 698
PASSIFS	939 396	943 244
I. Passifs non courants	764 268	862 434
B. Dettes financières non courantes	745 414	857 016
a. Établissement de crédit	529 068	597 651
b. Location-financement	-	51 705
c. Autres	216 346	207 661
C. Autres passifs financiers non courants	18 854	-
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	5 418
II. Passifs courants	175 128	80 810
A. Provisions	2 422	4 758
B. Dettes financières courantes	47 019	15 379
a. Établissement de crédit	1 877	8 970
b. Location-financement	45 142	6 409
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	110 506	46 967
F. Comptes de régularisation	15 181	13 706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 989 395	1 971 751

Les comptes annuels ont été audités par le Commissaire, qui a émis une attestation sans réserve¹⁷⁶.

¹⁷⁶ Point 13.3.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.5.3 Analyse du résultat net

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en augmentation de 11,8%, soit 12,0 millions €, par rapport à l'exercice 2007/2008. La variation de la contribution du portefeuille consolidé à périmètre constant (+8,7 millions €) s'explique par la reprise en pleine location des immeubles rénovés (l'Extension Justice, la Tour 2 du World Trade Center et le Brederode Corner), l'accroissement des revenus locatifs (indexation des loyers et hausse des revenus locatifs suite à la réception des travaux effectués dans le portefeuille de Fedimmo) et par la diminution de charges immobilières nettes.

Le changement de périmètre immobilier occasionne un accroissement net de revenus de 3,4 millions €, constitué par l'impact en année pleine des acquisitions et cessions¹⁷⁷ réalisées au cours de l'exercice 2007/2008, mais également par l'impact de l'acquisition d'Axento SA et de la cession de Frankrijklei au cours de l'exercice 2008/2009.

La diminution des **frais généraux** de l'ordre de 2 millions €, s'explique principalement par la diminution de la rémunération du Gérant et la diminution des frais d'étude de projets d'investissement.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 1,8 million €. Il s'agit principalement de revenus non récurrents, tels que les honoraires perçus pour la coordination de travaux de première installation pour compte de l'État belge dans le cadre des baux conclus dans les Tours 2 et 3 du World Trade Center.

Le **résultat sur portefeuille** est négatif de 74,8 millions € par rapport à un résultat positif de 2,5 millions € un an auparavant. Cette évolution s'explique, d'une part, par une variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille (-75,0 millions €, soit -3,74%) contre -6,3 millions € l'exercice 2007/2008, et, d'autre part, par une plus-value de 0,2 million € réalisée sur la cession de l'immeuble Frankrijklei, contre une plus-value de cession immobilière de 7,5 millions € réalisée l'exercice 2007/2008.

Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, la progression du **résultat d'exploitation** s'établit donc à +6,1%.

Le **résultat financier** s'établit à -64,3 millions € contre -31,3 millions € l'exercice 2007/2008. Cette évolution du résultat financier s'explique, d'une part, par la variation de valeur, non réalisée (IAS 39) des instruments de couvertures (- 26,9 millions €) et, d'autre part, par la baisse de valeur, non réalisée, de 8,1 millions € - du 1^{er} octobre 2008 au 30 juin 2009 - sur l'immeuble Axento, enregistrée en charges financières, conformément au référentiel IFRS.

Hors impact des éléments non réalisés, le résultat financier s'établit à -29,3 millions €, en amélioration de 21% en comparaison avec l'exercice 2007/2008. Cette amélioration est essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

De l'ensemble de ces éléments, il résulte une perte comptable de 34,5 millions €, conséquence des variations de valeur, non réalisées, sur les immeubles du portefeuille et sur les instruments financiers.

14.6 Comptes consolidés au 30 septembre 2008¹⁷⁸

Les données consolidées sont celles arrêtées au 30 septembre 2008, date de la clôture des comptes relatifs à l'exercice 2007/2008. Les comptes annuels ont été audités par le Commissaire qui a émis

¹⁷⁷ Acquisition des immeubles Vital et Meir et cessions de Tabaksvest & Langerei, du portefeuille semi-industriel et des Woluwe Garden B & D.

¹⁷⁸ Point 19.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

une attestation sans réserve¹⁷⁹. Comme indiqué au point 3.2, ces données sont incorporées par référence (rapport financier annuel 2007/2008, pages 72 à 112).

14.7 Structure financière

14.7.1 Politique de financement

Befimmo gère de manière proactive le coût de son financement, qui représente son principal poste de charges et qui influence donc significativement son résultat et son EPRA earnings.

Befimmo vise à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possibles, tout en veillant à conserver une relative variabilité des taux d'intérêt, limitée à la hausse, sur une partie importante de sa dette. Cette politique est fondée sur le constat que, hors circonstances exceptionnelles, cette stratégie offre une certaine protection contre les perturbations liées à l'évolution des cycles économiques.

En période de haute conjoncture, le coût de l'endettement sera certes à la hausse mais en principe compensé partiellement par une amélioration des revenus opérationnels (occupation des immeubles et inflation plus importantes), éventuellement avec un effet de retard. Cet effet compensatoire étant limité, une politique de couverture est mise en œuvre.

A l'inverse, en période de basse conjoncture, la réduction du coût de financement offre une compensation, le cas échéant, partielle de la baisse des cash-flows opérationnels.

Au 30 septembre 2011, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes:

- des financements confirmés d'un montant total de 1.037 millions €, utilisés à concurrence de 839 millions € ;
- un ratio d'endettement de 45,06%, un ratio LTV¹⁸⁰ de 42,51% ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 3,79 années ;
- une politique de couverture du risque lié aux taux permettant de limiter l'impact d'une évolution soudaine et haussière des taux courts Euribor, tout en bénéficiant largement, à l'inverse, d'une évolution baissière de ces mêmes taux ; cette politique se traduit par la combinaison de l'acquisition d'instruments de type optionnel (CAPS) et fixe (IRS) ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élève à 3,36% sur une période de douze mois, se terminant le 30 septembre 2011.

Au 30 septembre 2011, le Société dispose de 202,5 millions € de lignes non utilisées, en ce compris la trésorerie mais en excluant la ligne de crédit court terme de 50 millions €.

L'Agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 5 octobre 2011 le rating BBB/outlook stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme (point 4.2.5).

14.7.2 Structure de l'endettement au 30 septembre 2011

L'endettement est principalement constitué :

- d'un crédit syndiqué mis en place en 2006 pour un montant total de 350 millions € et d'une durée de 6 ans (2006-2012) prolongée pour une année supplémentaire à concurrence de 220 millions € (2013) et utilisé à concurrence de 300 millions € au 30 septembre 2011;

¹⁷⁹ Point 13.3.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁸⁰ *Loan-to-value* : [(dettes financiers – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

- d'un crédit syndiqué mis en place en juin 2008 pour un montant total de 300 millions €, d'une durée de 5 ans (2008-2013). Au 30 septembre 2011, cette ligne est non utilisée;
- d'une ligne de crédit pour un montant total de 150 millions €, avec pour échéance décembre 2017. Au 30 septembre 2011, cette ligne est non utilisée;
- d'une ligne de crédit court terme pour un montant total de 50 millions €, renouvelable tacitement et utilisée à concurrence de 10,4 millions € au 30 septembre 2011 ;
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 74,9 millions €, correspondant à la cession de créances de redevances futures (hors indexation) sur quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo SA et deux immeubles de Befimmo SCA (la Durée moyenne pondérée correspond respectivement à 8 ans et à 5 ans au 30 septembre 2011) ;
- d'une émission obligataire à taux fixe d'une durée de 6 ans (échéance : avril 2017) pour un montant total de 162 millions € ;

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 291,5 millions € au 30 septembre 2011. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

La Société veille à mettre en place en temps opportun les financements nécessaires et cherche l'équilibre entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement.

Dans ce contexte, l'Émetteur a émis en avril 2011 des obligations d'une durée de six ans à concurrence de 162 millions €, soit la première étape de son programme de refinancement d'un total de 400 millions € (tenant compte de l'acquisition de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavillon) prévu pour 2011/2012, et d'un total de l'ordre de 500 millions € prévu pour 2012/2013.

Le produit net de l'émission d'obligations en avril 2011 a été utilisé pour le remboursement anticipé et partiel des montants utilisés sur les lignes de crédit confirmées.

En octobre 2011, la Société a mis en place deux financements afin de couvrir la partie du crédit syndiqué venant à échéance en mars 2012 (130 millions €).

Il s'agit d'un emprunt à taux fixe pour un montant de 44 millions € correspondant à la cession des redevances futures (hors indexation) sur un immeuble de Befimmo SCA (durée moyenne pondérée de 6,8 ans) et d'une ligne de crédit bilatérale avec échéance mars 2017 pour un montant de 100 millions €.

14.7.3 Couverture du risque de taux d'intérêt

La politique de couverture vise à couvrir une partie dégressive de l'endettement, sur un horizon de 5 à 10 ans. Les objectifs et la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement examinés (type d'instruments, la période de couverture, etc.)

L'ensemble des instruments actuellement en place porte la Société à un ratio de couverture de 118,26%¹⁸¹ à fin septembre 2011. Ce ratio de couverture est supérieur à 80% jusqu'au troisième trimestre de 2013, supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2014, supérieur à 60% jusqu'au quatrième trimestre de 2014 et supérieur à 30% jusqu'au deuxième trimestre de 2016

(en millions €)	Montant notionnel	Taux d'intérêt	Période de couverture	
Twin caps	400	3,5% - 5,0%	déc. 2008	déc. 2011/jan. 2012
Cap	100	3,50%	jan. 2012	jan. 2014 /jan. 2016
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017
Floor	20	1,51%	Jan. 2012	jan. 2017
Payer's IRS	200	3,7375%	mars 2007	mars 2012
Payer's IRS	100	3,895%	avril 2008	jan. 2018
Payer's IRS	25	1,02%	sept. 2011	déc. 2012
Payer's IRS	25	1,1425%	sept. 2012	déc. 2013
Payer's IRS	35	2,053%	oct. 2011	oct. 2014
Payer's IRS	35	2,04%	sept. 2011	mars 2015
Payer's IRS	35	2,12%	sept. 2011	sept. 2016
Payer's IRS	35	2,08%	sept. 2011	sept. 2016
Payer's IRS	30	2,235%	oct. 2011	oct. 2016
Payer's IRS	35	2,2940%	oct. 2011	oct. 2017
Receiver's IRS	100	3,115%	avril 2011	avril 2017

De manière spécifique et en fonction des circonstances, la Société met en place des couvertures plus ponctuelles du type *Interest Rate Swap* (« IRS ») et *Forward Rate Agreement* (« FRA »), par exemple, pour couvrir le risque de taux lié au passage de fin d'année.

¹⁸¹ Ratio de couverture : (dettes à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP)/dette totale.

14.8 Politique de dividendes¹⁸²

Données par action	30-sept-11	30-sept-10	30-sept-09	30-sept-08
Nombre d'actions en circulation *	16 790 103	16 790 103	16 790 103	13 058 969
Nombre moyen d'actions en circulation sur la période	16 790 103	16 790 103	14 060 753	13 058 969
Pourcentage de distribution (%)	89% ***	78%	85%	99%
Dividende brut (€)	3,94 € ****	3,90 €	3,36/1,04 €	4,55 €
Rendement brut (%)	7,02%	6,29%	6,69%	6,36%
Dividende net (€)	3,35 € ****	3,32 €	2,86/0,89 €	3,87 €
Cash-flow net (€)	-	5,00 €	5,15 €	4,58 €
EPRA earnings (€) **	4,41 €	5,05 €	-	-

* Il est à noter que depuis le 22 juin 2011, Meifree SA et Vitalfree SA, filiales à 100% de Befimmo, détiennent ensemble 637.371 actions supplémentaires de Befimmo, portant le total d'actions existantes à 17.427.474.

** La définition relative à l'EPRA earnings se trouve sur le site internet de l'European Public Real Estate Association ("EPRA"), soit www.epra.com.

*** Jusqu'à l'exercice 2009/2010, le pourcentage de distribution était calculé sur base du cash-flow net (plus-values réalisées incluses). Dorénavant, ce pourcentage est calculé sur base de l'EPRA earnings, soit hors plus-values réalisées.

**** Acompte sur dividende de l'exercice 2010/2011.

A la suite de la modification de l'exercice social de Befimmo décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 22 juin dernier, et comme annoncé précédemment¹⁸³, le conseil d'administration du Gérant de la Sicafi a décidé de procéder à la distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice, confirmant ainsi la neutralité pour les actionnaires du changement d'exercice social.

Cet acompte sur dividende s'élève à 3,9412 € brut par action (montant arrondi à 4 décimales), soit 3,3500 € net par action, à savoir exactement le montant du dividende initialement projeté pour l'exercice 2010/2011 (4 trimestres¹⁸⁴).

En avril 2012, à l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2010/2011, sera en outre inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, un solde de dividende pour l'exercice 2010/2011, basé sur le résultat net courant du cinquième trimestre dudit exercice.

14.9 Tendances¹⁸⁵

En dehors de l'acquisition et des cessions d'actifs mentionnées par ailleurs dans le Prospectus, Befimmo n'a pas connaissance, à la Date du Prospectus, d'événements susceptibles d'affecter de manière significative les perspectives de la Société pour l'exercice 2010/2011 en cours.

¹⁸² Point 20.7 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁸³ Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

¹⁸⁴ Du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011.

¹⁸⁵ Point 8 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

14.10 Procédures judiciaires et d'arbitrage¹⁸⁶

Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, et de l'avis de la Société, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour elle, car soit ces procédures portent sur des montants relativement peu importants, soit le risque qu'elle soit condamnée est très faible.

14.11 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale¹⁸⁷

Il n'y a pas de changements significatifs de la situation financière ou commerciale de Befimmo survenus depuis le 30 septembre 2011, hormis les points repris ci-dessous :

- conclusion d'un emprunt à taux fixe pour un montant de 44 millions € correspondant à la cession des redevances futures (hors indexation) sur un immeuble de Befimmo SCA (*supra* point 14.7.2) ;
- mise en place d'une ligne de crédit bilatérale avec échéance mars 2017 pour un montant de 100 millions € (*supra* point 14.7.2) ;
- décision relative à la distribution d'un acompte sur dividende (*supra* point 14.8) ;
- décision relative à l'octroi de la faculté d'opter pour un acompte sur dividende en espèces ou en actions (*infra* point 14.13).

14.12 Trésorerie et capitaux¹⁸⁸

Sous réserve des restrictions à l'investissement mentionnées au point 12.3.2 ci-avant, il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux de la Société.

14.13 Acompte sur dividende en espèces ou en actions

Le 24 novembre 2011, le Conseil d'administration de Befimmo SA, gérant de la Sicafi Befimmo SCA, a décidé d'avancer la date de paiement de l'acompte sur dividende (coupon n°21) (*supra* point 14.8) à partir du 16 décembre 2011 (en lieu et place de la date initialement prévue du 22 décembre 2011) et d'offrir le choix aux actionnaires entre le paiement de cet acompte en actions nouvelles ou en espèces ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

L'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel en actions permet à la fois de renforcer la fidélité des actionnaires en leur permettant d'acquérir de nouvelles actions de la Société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action pendant la période de référence (du 11 au 24 novembre 2011) et d'augmenter les fonds propres de la Société et en conséquence de réduire son ratio d'endettement.

Le prix de ces nouvelles actions a été fixé à $14 \times 3,3500 \text{ €} = 46,9 \text{ €}$ par action, ce qui correspond à une décote de -4,82% sur le cours de bourse moyen de la période de référence, diminué du montant de l'acompte sur dividende brut de 3,9412 €. 14 coupons n° 21 de dividende donnent ainsi droit à une (1) action nouvelle. Les actionnaires sont invités à communiquer à leur institution financière leur choix entre les 3 modalités de paiement entre le 1 décembre 2011 et le 9 décembre 2011 inclus.

Depuis le lundi 28 novembre 2011, l'action Befimmo est cotée ex coupon n°21.

¹⁸⁶ Point 13.6 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁸⁷ Point 13.7 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

¹⁸⁸ Points 10.4 de l'Annexe I et Annexe XV du Règlement 809/2004

Le paiement en espèces et/ou la livraison des nouvelles actions sera effectué à partir du 16 décembre 2011 et ces nouvelles actions seront cotées et négociées dès le lundi 19 décembre 2011.

Une description détaillée des modalités de cet acompte sur dividende optionnel en actions est disponible dans la Note d'information qui a été publiée sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

A titre informatif, une simulation purement indicative a été réalisée de l'impact sur différents données clés de la Société d'un acompte sur dividende optionnel en actions, en fonction du taux de participation des actionnaires à l'opération.

Estimation de l'impact d'un dividende en actions en fonction du taux de participation						
% de participation du dividende en actions	Valeur des fonds propres (en millions €)	Nombre d'actions	Croissance du nombre d'actions (%)	NAV (€ par action)	Ratio d'endettement	LTV
0%	949,55	17 427 474		56,55	48,42%	45,95%
20%	960,8	17 676 438	1,43%	57,22	47,85%	45,37%
40%	972,0	17 925 402	2,86%	57,89	47,28%	44,78%
60%	972,0	18 174 366	4,29%	57,89	46,71%	44,20%
80%	994,5	18 423 330	5,71%	59,23	46,14%	43,61%
100%	1005,7	18 672 294	7,14%	59,90	45,57%	43,03%

Base de l'estimation : comptes au 30 septembre 2011

15 Principaux actionnaires

15.1 Participations soumises à la déclaration de transparence et actionnariat de Befimmo SCA à la Date du Prospectus tel qu'il résulte des déclarations de transparence¹⁸⁹

La Société prévoit un seuil statutaire de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Sur base des dernières déclarations reçus par la Société, AG Insurance et ses sociétés affiliées détiennent 18,1 % du nombre total d'actions¹⁹⁰.

Le 22 juin 2011, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé de fusionner par absorption avec SA Ringcenter (voir point 10.1 ci-dessus) et a décidé d'émettre 637.371 nouvelles actions à Meirfree SA et Vitalfree SA en échange d'actions de Ringcenter. À la suite de cette fusion, à la Date du Prospectus, les sociétés Meirfree SA et Vitalfree SA détenues à 100% par Befimmo, sont devenues titulaires de, respectivement, 424.914 et 212.457 actions Befimmo.

15.2 Droit de vote des actionnaires¹⁹¹

Chaque action confère une voix. Les principaux actionnaires de la Société n'ont pas de droits de vote préférentiels.

15.3 Contrôle exercé sur Befimmo SCA¹⁹²

Befimmo SCA est contrôlée par son Gérant, Befimmo SA, qui est elle-même contrôlée par AG Real Estate Asset Management SA (il est renvoyé au point 11.2.1.1 ci-avant).

Toutefois,

- en sa qualité de Sicafi, la Société doit être gérée dans l'intérêt exclusif de l'ensemble de ses actionnaires ;
- comme indiqué au point 11.2.2.1 ci-avant, le Conseil d'administration de Befimmo SA se compose actuellement de huit membres dont la majorité (six) est non liée au Promoteur et dont cinq membres sont des administrateurs indépendants (soit, comme indiqué au point 11.2.2.1 ci-avant, en note de bas de page, un au sens de l'ancien article 524, § 4, alinéa 2, du Code des sociétés et quatre au sens du nouvel article 526ter du Code des sociétés) ;
- comme indiqué au point 11.1.2 ci-avant, l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 s'applique notamment lorsque les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la Sicafi interviennent comme contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale dans une opération avec la Sicafi ou une société dont elle détient le contrôle ;
- comme indiqué au point 11.1.2 ci-avant, dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts

¹⁸⁹ Point 18.1 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁹⁰ Communication concernant la chaîne des entreprises contrôlées par l'intermédiaire desquelles la participation est effectivement détenue: "Au 15 octobre 2008, Fortis Insurance Belgium détient Fortis Real Estate à 99,99%. Fortis Real Estate détient Incesco à 99,99%, Fortis Real Estate Asset Management est détenue à 99,99% par Fortis Real Estate Management, elle-même détenue à 99,99% par Fortis Real Estate".

¹⁹¹ Point 18.2 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

¹⁹² Point 12.1 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de Befimmo SCA ; ces règles préventives de conflits d'intérêts sont plus amplement décrites au point 11.1.2 ci-avant;

- Befimmo SA a adhéré à la charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo SCA comme indiqué au point 11.1.1 ci-avant.

Pour le surplus, à la connaissance de Befimmo, il n'y a pas d'autre contrôle exercé sur elle que celui résultant de la détention d'actions comme mentionné ci-avant.

15.4 Changement de contrôle¹⁹³

Befimmo n'a pas connaissance d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

La charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo prévoit qu'en cas de cession (vente, apport, etc.) directe ou indirecte de tout ou partie des actions Befimmo SA à un tiers, d'ouverture du capital de Befimmo SA à un tiers, de réorganisation de Befimmo SA ou de toute autre opération ayant pour objet ou pour effet le changement direct ou indirect du contrôle de Befimmo SA, le Promoteur informera préalablement la FSMA de l'opération envisagée et s'assurera qu'elle est sans incidence sur l'agrément de la Sicafi.

Concomitamment, il notifiera au Conseil d'administration de Befimmo SA l'ouverture de discussions avec ce tiers, l'identité et les projets de ce tiers, l'opération envisagée, et le tiendra informé du déroulement des négociations. En cas d'offre ferme de ce tiers, le Promoteur la notifiera au Conseil d'administration de Befimmo SA, avec copie de l'offre et de ses conditions (en ce compris la valeur attribuée à Befimmo SA ainsi que les conditions de toute opération qui serait liée à toute opération portant sur les actions Befimmo SA) et, dans les trois mois de cette notification, le Conseil d'administration de Befimmo SA pourra s'opposer à l'opération envisagée en tant qu'elle porte sur les actions Befimmo SA sans devoir motiver sa décision, mais à condition de présenter simultanément au Promoteur un acheteur des actions Befimmo SA concernées, directement ou indirectement, par l'opération envisagée :

- en cas de vente des actions Befimmo SA : à ce prix et aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers ;
- en cas d'une autre opération : à un prix correspondant à la valeur précitée et substantiellement aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers pour autant que ces conditions soient applicables, mutatis mutandis, à celles qui seraient applicables à une vente.

Cette procédure ne s'applique ni en cas d'opération avec une personne liée au Promoteur, ni lorsque le Changement de contrôle direct ou indirect sur Befimmo SA résulte uniquement d'un Changement de contrôle direct ou indirect de AG Real Estate.

En toute hypothèse, qu'il s'agisse d'une opération avec un tiers ou avec une société liée au Promoteur :

- (i) la clause précitée devra être adaptée pour faire en sorte que Befimmo SCA ait des droits similaires ;
- (ii) le cessionnaire devra adhérer à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société ;
- (iii) le Promoteur sortant devra veiller au respect des points sub (i) et (ii) et devra faire tout ce qui est nécessaire pour assurer la meilleure transition possible.

¹⁹³ Point 12.2 de l'Annexe IV et point 21.2.6 de l'Annexe I du Règlement 809/2004.

16.1 Contrats d'emphytéose

Pour certains des immeubles faisant partie de son portefeuille, Befimmo n'est pas pleine propriétaire mais titulaire du droit résiduaire de propriété sur le terrain ou emphytéote.

Il est renvoyé à cet égard au point 12.2.4 ci-avant.

16.2 Contrats de bail conclus par Befimmo en qualité de bailleur

16.2.1 Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques de chaque bail (type de bail, type d'occupant, etc.) relatif aux immeubles donnés en location par Befimmo sont indiquées au point 12.2.11 ci-avant.

La proportion des loyers que représentent chaque type d'occupant et chaque secteur dans la totalité des loyers en cours au 30 septembre 2011 est indiquée au point 12.2.6 ci-avant.

16.2.2 Bail-type de Befimmo SCA

La grande majorité des immeubles de Befimmo SCA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à au moins neuf ans avec, selon les cas, des possibilités de résiliation aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec le plus souvent comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également répercutés intégralement aux locataires.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines Représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

¹⁹⁴ Point 15 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

16.2.3 Bail-type de Fedimmo SA

Les immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Le bail-type prévoit l'engagement du bailleur (Fedimmo SA) de réaliser dans les trois ans des travaux de mise en état (énumérés dans une annexe spécifique à chaque bail) et, corrélativement, pour l'ensemble de ces travaux, une augmentation du loyer (également précisée dans cette annexe) dû par le locataire (l'État belge). L'augmentation de loyer pour chaque poste de travaux est calculée selon une règle de trois et appliquée après la réalisation de chaque poste de ces travaux.

Fedimmo SA s'est ainsi engagée à réaliser dans les immeubles qu'elle loue à l'État belge des travaux pour un budget de l'ordre de 50 millions €. Il est renvoyé à cet égard au point 12.3.3 ci-avant.

Les baux sont enregistrés.

16.2.4 Contrats d'entreprise

Les principaux investissements de Befimmo en termes de travaux sont décrits au point 12.3.3 ci-avant.

16.3 Contrats de financement

Les conventions de crédit et autres contrats de financement conclus par Befimmo sont décrits ci-après. Ils ont été conclus à des conditions conformes aux pratiques du marché.

16.3.1 Convention de crédit syndiqué du 30 mars 2006

Nature : *Revolving Facility Agreement*;

Mandated Lead Arrangers : ING Belgique SA et Fortis Banque SA;

Montant : 350 millions €;

Agent : Fortis Banque SA ;

Durée : 30 mars 2006 – 28 mars 2012, prolongé d'un an jusqu'au 28 mars 2013 à concurrence de 220 millions €.

16.3.2 Convention de crédit syndiqué du 27 juin 2008

Nature : *Revolving Facility Agreement*;

Mandated Lead Arranger : ING Belgique SA, Fortis Banque SA et RBS (anciennement ABN Amro SA);

Montant : 300 millions € ;

Durée : cinq ans.

16.3.3 Lignes de crédit bilatérales

- avec Dexia Banque Belgique SA : une avance court terme pour un montant de 50 millions € tacitement renouvelable d'année en année.
- avec Fortis Banque SA : une convention de crédit *roll-over* pour un montant de 150 millions € jusqu'en décembre 2017.
- avec KBC Bank : une convention de crédit *roll-over* pour un montant de 100 millions € jusqu'en mars 2017

16.3.4 Commercial paper

- Programme commun Dexia Banque Belgique SA – Fortis Banque SA - Banque Degroof: 300 millions €;
- Programme KBC SA : 100 millions €.

16.3.5 Conventions-cadre de prêt intra-groupe Befimmo et ses filiales

Befimmo et ses filiales ont conclu des conventions-cadre par lesquelles elles s'ouvrent mutuellement des lignes de crédit, toute utilisation étant subordonnée à l'accord des deux parties. Ces conventions ont été conclues aux conditions du marché.

16.3.6 Émission d'obligations

Nature : Émission publique d'obligations;

Joint Lead Managers : ING Belgique SA and Dexia Banque Belgique SA;

Montant : 162 millions €;

Durée : 29 avril 2011 - 29 avril 2017

16.4 Contrats de cession de créances

Le 19 décembre 2003, la Société a acheté l'immeuble Poelaert, sis Place Poelaert 2-3-4 à 1000 Bruxelles. Elle a loué cet immeuble à la Régie des Bâtiments.

Elle a financé l'achat de cet immeuble par la cession à ING Belgique SA, le 13 mai 2004, des créances de loyers futurs à échoir pour les 18 prochaines années, pour le prix de 33.838.665 €. La convention de cession prévoit des recours contre le cédant en cas de retard de paiement par le locataire. Cet immeuble ne peut être cédé sans l'accord préalable d'ING Belgique SA.

Le 20 mars 2008, Fedimmo SA a mis en place une convention de même nature avec ING Belgique SA pour quatre immeubles de son portefeuille et portant sur un montant de 59.820.000 €. Ces immeubles ne peuvent être cédés sans l'accord préalable d'ING Belgique SA.

Le 25 octobre 2011, Befimmo a cédé à ING Belgique SA les créances de redevances futures d'usufruit de l'immeuble « The Pavilion », dont le Parlement européen est usufruitier, pour le prix de 43.958.000 €. Cet immeuble ne peut être cédé sans l'accord préalable d'ING Belgique SA.

16.5 Contrats d'instruments de couverture

Befimmo a mis en place plusieurs instruments de couverture, de manière à couvrir un niveau dégressif de l'endettement total de la Société sur un horizon de cinq à dix ans, l'objectif étant d'assurer une protection contre une hausse significative des taux au-delà d'un certain niveau. Au 30 septembre 2011, l'endettement à taux variables visé par la politique de couverture s'élevait à 755 millions €.

Un tableau au point 14.7.3 reprend l'ensemble des instruments financiers de couverture dont dispose la Société à la Date du Prospectus.

16.6 Contrats d'assurance

Befimmo a conclu les polices d'assurance suivantes :

- des polices d'assurances dommages dont les principales sont :
 - o une police Tous Risques Immeubles offrant une intervention en cas de (incendie, tempête, dégâts des eaux, explosion, terrorisme,...) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de l'ordre de 1.862 millions € au 30 septembre 2011. Ces polices excluent de la couverture divers éléments : usure, vétusté, détérioration progressive, amiante, guerre, fait volontaire du preneur d'assurances, vice propre, vice caché,... La couverture est limitée à certains montants. Le chômage immobilier, à savoir la perte de loyers subie par l'assuré bailleur du chef de l'inoccupation des parties de l'immeuble données en location au moment du sinistre et causée directement par un péril garanti, est couvert pendant le temps nécessaire à la reconstruction de l'immeuble ;
 - o une police Tous Risques Chantier, police abonnement couvrant les risques liés à aux travaux effectués dans les immeubles ;
- des polices d'assurances de responsabilité civile liées aux immeubles (responsabilité civile Objective, Pollution, Exploitation après Livraison et/ou Travaux, Environnement) ;
- des polices d'assurance de responsabilité civile professionnelle des dirigeants, administrateurs et gérant statutaire ;
- des polices d'assurance collective accidents du travail et de la vie privée pour le personnel.

16.7 Contrats de services

Il est renvoyé au chapitre 13 ci-avant.

17 Opérations avec des apparentés¹⁹⁵

17.1 Opérations avec le Promoteur

La charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo comporte certains engagements dans le chef du Promoteur :

- le Promoteur accepte de ne pas être promoteur d'une autre Sicafi concurrente de Befimmo, aux conditions fixées dans la charte;
- la charte lui impose en cas de Changement de contrôle de Befimmo SA les obligations décrites au point 15.4 ci-avant.

Lors de l'adoption de la charte de gouvernance d'entreprise, il a été fait application de l'article 524 du Code des sociétés. Un comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert indépendant, après avoir constaté le caractère unilatéral des engagements du Promoteur et l'impossibilité de chiffrer les conséquences financières des engagements du Promoteur pour la Société, a conclu que ces engagements sont à l'avantage de la Société et de ses actionnaires.

17.2 Opérations avec des sociétés liées au Promoteur ou des sociétés ayant un actionnariat indirect commun

Convention de gérance avec AG Real Estate Property Management SA

Befimmo a conclu, aux conditions du marché, une convention-cadre non exclusive de gérance de ses actifs immobiliers avec AG Real Estate Property Management SA, société liée à son Promoteur. Cette convention porte sur la quasi-totalité des immeubles se trouvant dans le portefeuille de Befimmo (les immeubles de Fedimmo SA non compris); chaque immeuble fait l'objet d'une convention particulière conclue aux conditions du marché. Il est renvoyé au point 13.1.1 ci-avant. Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, le montant dû à AG Real Estate Property Management SA à charge de Befimmo (sans tenir compte du montant reporté sur les locataires) s'élève à 521.434 € TVAC.

Au cours de l'exercice 2007/2008 :

Constitution par la SA Fortis Banque d'un Droit d'emphytéose à long terme au profit de Befimmo SCA.

Cession par Fortis Banque à des sociétés désignées par Befimmo SCA des tréfonds de deux immeubles, situés respectivement Meir 48 Wapper à Anvers et à Vital Decosterstraat 42-44 à Louvain. Cette opération s'est réalisée à une valeur globale d'acquisition de 94,1 millions €.

Location d'une partie de l'immeuble sis à Louvain pour une durée de quinze ans à la SA Fortis Banque et location de la totalité de l'immeuble sis à Anvers pour une durée, respectivement, de 27 ans (bâtiment Meir) et de 18 ans (bâtiment Wapper) à la SA Fortis Banque.

En décembre 2007, un avenant n° 12 a été conclu avec la société Alpha Crédit SA, filiale à 100% de Fortis Banque SA, portant sur la location supplémentaire d'une surface d'archivage d'environ 100 m² au niveau - 2 de l'immeuble Central Gate sis à Bruxelles (location précaire, loyer annuel de l'ordre de 10.000 €).

Sous réserve de l'opération conclue le 26 juin 2008 avec Fortis Banque SA qui a été soumise à l'article 524 du Code des sociétés, il s'agit d'opérations habituelles conclues dans les conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature, de sorte que les articles 523 et 524 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

¹⁹⁵ Point 19 de l'Annexe I et point 10.2 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

Au cours de l'exercice 2008/2009 :

Augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé par offre en souscription publique d'actions nouvelles avec respect du droit de souscription préférentielle

Le 11 mai 2009, le Conseil d'administration du Gérant a décidé, pour autant que de besoin, de soumettre l'opération d'augmentation de capital envisagée à l'appréciation d'un comité de trois administrateurs indépendants et d'inviter ledit comité à se faire assister par un expert indépendant, dès lors que d'une part, cette augmentation de capital se réaliserait dans le cadre du capital autorisé et que, d'autre part, l'un des bénéficiaires du droit de souscription préférentielle en sa qualité d'actionnaire préexistant serait Fortis Insurance Belgium (et les sociétés liées à celle-ci).

Au cours de l'exercice 2009/2010 :

Au cours de l'exercice 2009/2010, aucune opération avec des sociétés liées au Promoteur ou des sociétés ayant un actionnariat indirect n'a eu lieu.

Au cours de l'exercice en cours :

À la Date du Prospectus, outre la ligne de crédit bilatérale conclue avec Fortis Banque SA de 150 millions €, aucune opération avec des sociétés liées au Promoteur ou des sociétés ayant un actionnariat indirect n'a eu lieu.

17.3 Opérations avec des sociétés liées à des administrateurs

Il n'y a pas eu d'opérations conclues avec des sociétés liées à des administrateurs au cours des trois derniers exercices.

17.4 Opérations avec Fedimmo SA

Il n'y a pas eu d'opérations conclues avec Fedimmo SA au cours des trois derniers exercices.

18 Informations contenues dans le Prospectus provenant de tiers¹⁹⁶

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts immobiliers Winssinger & Associés et Jones Lang LaSalle ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Winssinger & Associés et Jones Lang LaSalle ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et leurs rapports d'expert immobilier soient intégrés dans le Prospectus (*supra*, points 12.2.3.2.1 et 12.2.3.2.2).

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Prospectus de ses rapports du 9 novembre 2011 et du 20 mai 2011 concernant la revue limitée des comptes trimestriels clôturés au 30 septembre 2011 et des comptes semestriels clôturés au 31 mars 2011, ainsi que son rapport du 12 novembre 2010 sur les comptes consolidés au 30 septembre 2010 (Annexe 1).

¹⁹⁶ Point 16 de l'Annexe IV et point 7.3 de l'Annexe V du Règlement 809/2004.

19 Documents accessibles au public¹⁹⁷

Les documents suivants sont disponibles sur le site internet www.befimmo.be :

- Les rapports annuels et semestriels de Befimmo SCA des trois derniers exercices ;
- Les statuts coordonnés de Befimmo SCA et les statuts de Fedimmo SA ;
- Le Prospectus du 2 décembre 2011 de l'Offre;
- La charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo SCA ;
- Le code d'éthique de Befimmo SCA ;
- Les règlements d'ordre intérieur du Conseil d'administration de Befimmo SA et de ses comités ;
- La charte du collège de surveillance de la gestion journalière de Befimmo SCA ;
- Les avis financiers concernant Befimmo SCA publiés pendant l'exercice en cours et les trois exercices précédents.

En outre,

- l'acte constitutif et les statuts de Befimmo SCA peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et au siège social de la Société ;
- l'acte constitutif et les statuts de Fedimmo SA peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles ;
- les rapports du Commissaire concernant les informations financières historiques peuvent être consultés au siège social de la Société ;
- les rapports des experts immobiliers relatifs aux évaluations des immeubles peuvent être consultés au siège social de la Société.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Prospectus peuvent être consultés au siège social de la Société.

¹⁹⁷ Point 17 de l'Annexe IV du Règlement 809/2004.

ANNEXE 1

1. La présente annexe reproduit le Rapport du Commissaire sur les comptes trimestriels clôturés au 30 septembre 2011.

Befimmo SCA

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée intermédiaire pour la période clôturée le 30 septembre 2011

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé et du compte de résultats consolidé résumé ci-joints (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Befimmo SCA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour la période clôturée le 30 septembre 2011. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour la période clôturée le 30 septembre 2011 ne sont pas établies conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le 9 novembre 2011

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

2. La présente annexe reproduit la page 41 du Rapport Financier Semestriel 2010/2011 de Befimmo SCA, «Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés du semestre 2010/2011 clôturé le 31 mars 2011».

**Rapport de revue limitée sur l'information
financière consolidée semestrielle
pour le semestre clôturé le 31 mars 2011**

DELOITTE
Réviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgique

Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée de l'état consolidé résumé de la situation financière, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 8 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Befimmo SCA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 31 mars 2011. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34, *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée applicables en Belgique telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé le 31 mars 2011 ne sont pas établies conformément à IAS 34, *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 20 mai 2011

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

3. La présente annexe reproduit les pages 151 à 152 du Rapport Financier Annuel 2010 de Befimmo SCA, «Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés de l'exercice 2009/2010 clôturé le 30 septembre 2010».

Rapport du Commissaire
sur les comptes consolidés sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2010
présenté à l'assemblée générale des actionnaires

DELOITTE
Réviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Anvers
Belgique

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SCA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2010, le compte de résultat consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 1.985.075 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 46.659 (000) EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en oeuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables

faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2010, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 12 novembre 2010

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par

Jurgen Kesselaers

Frank Verhaegen

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Siège social : Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem

TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu