

APPROBATION PAR LA COMMISSION BANCAIRE, FINANCIERE ET DES ASSURANCES

En application de l'article 34, § 2, 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 Commission bancaire, financière et des assurances a approuvé ce 3 juin 2009 ce supplément au Prospectus daté du 3 juin 2009. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ni de la qualité de l'opération, ni de la situation de celui qui la réalise.



Creating Value in Real Estate

Société en commandite par actions, Société d'investissement à Capital fixe en Immobilier, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem, Belgique
Numéro d'entreprise 0455.835.167, RPM Bruxelles

OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 3.731.134

ACTIONS NOUVELLES

dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec droit de préférence

DEMANDE D'INSCRIPTION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUSSELS ET D'EURONEXT PARIS

Période de souscription avec droits de préférence	Du 4 juin au 18 juin 2009 inclus
Prix d'émission	EUR 44.65 par action nouvelle. Ce prix représente une décote de 24.45 % par rapport au cours moyen pondéré du 3 juin 2009, diminué du montant brut de l'acompte sur dividende. Au 31 mars 2009, la valeur nette d'inventaire par action, incluant le résultat de la période, s'élevait à EUR 65,67.
Nombre d'actions nouvelles à émettre	Le nombre d'actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'offre s'élève à 3.731.134 actions. Fortis Insurance Belgium SA (agissant tant pour elle-même que pour les sociétés liées à elle) s'est engagée à exercer en totalité ses droits de préférence, et dès lors à souscrire un nombre total de 701,351 actions nouvelles. Les <i>Joint Lead Managers</i> se sont engagés à faire souscrire ou, à défaut, à souscrire les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à la clôture de la période de souscription avec scripts, à concurrence d'un nombre maximum de 3.029.783 actions nouvelles (cet engagement ne porte pas sur les actions nouvelles que Fortis Insurance Belgium SA - agissant tant pour elle-même que pour les sociétés liées à elle - s'est engagée à souscrire en exerçant ses droits de préférence).
Montant total de l'offre	Le montant total de l'offre s'élève à EUR 166.595.133. Les fonds propres de Befimmo seront augmentés à concurrence de ce montant (le capital étant augmenté à concurrence de la quotité de ce montant qui correspond au pair comptable des actions nouvelles émises, le

solde étant affecté à un compte « prime d'émission »).

Droit de préférence	Représenté par le coupon n° 17, qui sera détaché des actions existantes le 3 juin 2009 après la clôture des marchés.
Ratio pour l'exercice du droit de préférence	2 action(s) nouvelle(s), coupon n° 19 et suivants attachés pour 7 action(s) existante(s).
Engagement de souscription des principaux actionnaires	Fortis Insurance Belgium SA (agissant tant pour elle-même que pour les sociétés liées à elle) s'est engagée à exercer la totalité des droits de préférence attachés aux 2.454.729 actions existantes qu'elles détiennent, ce qui correspond, sur la base du ratio visé au paragraphe précédent, à 701,351 actions nouvelles.
Négociation des droits de préférence	Les droits de préférence seront négociés pendant toute la période de souscription avec droits de préférence, à savoir du 4 juin au 18 juin 2009 inclus, sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et d'Euronext Paris.
Vente des droits de préférence non exercés et période de souscription avec scripts	Les droits de préférence non exercés à la clôture de la période de souscription avec droits de préférence seront représentés par des scripts qui seront mis en vente par un placement accéléré réservé uniquement à des investisseurs institutionnels. Les titulaires de scripts devront souscrire aux actions nouvelles au prix et dans la proportion indiqués ci-dessus. Le produit net de la vente de ces scripts, sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la société, sera, si ce montant est supérieur à EUR 0,01 par droit de préférence non exercé, payé aux titulaires du coupon n° 17 qui n'auraient pas exercé leur droit de préférence, contre présentation du coupon n° 17 à partir du 26 juin 2009, selon les modalités et aux conditions précisées dans le Prospectus.
Publication des résultats	Les résultats de la souscription avec droits de préférence seront publiés en principe le 20 juin 2009 dans L'Echo et De Tijd ainsi qu'en France. Les résultats de la souscription avec scripts ainsi que le montant revenant, le cas échéant, aux titulaires de droits de préférence non exercés seront publiés en principe le 23 juin 2009 dans L'Echo et De Tijd ainsi qu'en France.
Date valeur du paiement du prix des actions nouvelles	Le 25 juin 2009 pour la souscription avec droits de préférence et avec scripts.
Détachement du coupon n°18	Le coupon n° 18, représentant l'acompte de EUR 3,36 (montant brut) sur le dividende de l'exercice se clôturant le 30 septembre 2009, sera détaché le 24 juin 2009 après clôture des marchés et sera payable en principe à partir du 22 décembre 2009, en même temps que le dividende relatif à l'exercice 2008-2009.
Admission des actions à la négociation	Les actions nouvelles seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et d'Euronext Paris en principe le 25 juin 2009, sous les mêmes code ISIN et symbole Euronext que les actions ordinaires existantes de Befimmo SCA, soit BE 0003678894 et BEFB.
Souscription	Auprès de Fortis Banque, de Dexia Banque, de ING Belgique et du groupe KBC (sans frais sauf éventuels frais d'ouverture et de gestion de comptes) ou via ces établissements par tout autre intermédiaire financier. Le souscripteur est prié de s'informer quant aux frais éventuels réclamés par ces derniers.
Prévisions de cash flow et de dividende brut par action	Compte tenu du prix d'émission et du nombre d'actions nouvelles, les prévisions de cash flow net (part du groupe) et de dividende brut par action (cfr point 12.3.2 <i>Politique future de distribution des dividendes</i> et point 13.2.3 du prospectus, <i>Compte de résultats prévisionnel au 30 septembre</i>) s'établissent comme suit :

1. Pour le cash flow net :
 - 2009 : 4,98 EUR par action
 - 2010 : 5,08 EUR par action
 - 2011 : 4,75 EUR par action
 - 2012 : 4,29 EUR par action
2. Pour le dividende par action :
 - 2009 : 1,04 EUR par action nouvelle et existante (solde du dividende) et 3,36€ par action d'acompte sur dividende pour les actions existantes.
 - 2010 : 3,90 EUR par action
 - 2011 : 3,94 EUR par action
 - 2012 : 3,98 EUR par action

Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Banque Belgique SA, Fortis Banque SA et ING Belgique SA

« *Joint Bookrunners* »

« *Joint Global Coordinators* »

Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Banque Belgique SA, Fortis Banque SA, ING Belgique SA et KBC Securities SA

« *Joint Lead Managers* »

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques repris dans le Prospectus.

Le Prospectus approuvé par la CBFA le 3 juin 2009 en français et les traductions du Prospectus en néerlandais et en anglais ainsi que le présent supplément, approuvé le 3 juin 2009, et les traductions du supplément en néerlandais et en anglais peuvent être obtenus sans frais auprès du siège social de Befimmo ou sur demande auprès de Dexia Banque Belgique au +32 (0)800/99 900, auprès de Fortis Banque au +32(0)2 433 40 31 (en néerlandais) et au +32(0)2 433 40 32 (en français), auprès de ING Belgique au +32(0)2 464 60 01 (en néerlandais), au +32(0)2 464 60 02 (en français) et au +32(0)2 464 60 04 (en anglais) et auprès du groupe KBC au +32(0)78 152 153 (KBC Bank) et au +32(0)800/92 020 (CBC Banque).

Le Prospectus et le présent supplément peuvent également être consultés sur les sites Internet suivants: sites de l'AMF (www.amf-france.org), de Befimmo (www.befimmo.be), de la CBFA (www.cbfa.be), de Dexia Banque Belgique SA (www.dexia.be), de Fortis Banque SA (FR: www.fortisbanking.be/epargneretplacer; NL: www.fortisbanking.be/sparenenbeleggen; ENG: www.fortisbanking.be/saveandinvest), de ING Belgique SA (www.ing.be) et du groupe KBC (www.kbc.be; www.kbcsecurities.be).

La distribution de ce supplément peut, dans certains pays, être limitée par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce supplément est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce supplément ou tout autre document relatif à l'offre ne pourront être distribués hors de Belgique 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 supplément ne constitue en outre en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les actions nouvelles, les droits de préférence ou les scripts 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. Toute personne recevant ce supplément 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 supplément dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur ces restrictions. Il est renvoyé pour le surplus au Prospectus.

Ce document ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.
