



Befimmo



**Assemblée Générale Extraordinaire du 21 octobre 2014**

Présentation aux actionnaires

**Building Value**

- 1. Modification de la clause relative à l'objet social**
- 2. Autres modifications statutaires**
- 3. Modification temporaire de l'autorisation d'acquérir des actions propres**
- 4. Droit de retrait**
- 5. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités**



**SIR/GVV**

**1**

**AGE**

**2**

**Building Value is about Befimmo**

# Transform for continuity

## SIR/GVV status

1. New SIR/GVV status contains technical and prudential rules similar to those applicable under current SICAFI regime
2. Befimmo and other REITs will be recognised as a CORPORATE with a commercial purpose
3. Befimmo will pursue its operational activities efficiently while maintaining its attractiveness in an international context



## AIFM Regime

1. Befimmo will be considered as a FUND (which doesn't correspond to the business reality)
2. AIF regime involves additional organisational and administrative requirements as well as more costly rules



→ Shareholders have only one opportunity to approve the change into SIR/GVV!

# Not to transform = the real transformation

## AIFM Regime: constraints

- Depositary
  - Larger administration (additional requirements)
  - Liquidity management
  - Risk management
- Reporting duties
- Additional supervision by the regulator
- Additional constraints in terms of remuneration of Board and Management
- Qualification as financial institution (financial counterparty)
  - Higher interest costs resulting from higher capital requirements for lenders
  - Cash lock-up for collateral of derivatives
  - Financial Transaction Tax
- Risk of further “shadow banking” regulation

➔ **Additional organizational and administrative requirements as well as more costly rules without enhancing the level of shareholders’ protection**

**Kempen & Co\* has estimated an overall additional cost up to 5% of recurring earnings**

- Legal framework adapted to operational and commercial reality
- Consequently, not considered as financial counterparty in the framework of Emir and Basel III
- SIR regime similar to present Sicafi regime

**An approving shareholders' vote\* is key to maintain Befimmo's attractiveness**



**This Exit Right allows shareholders - who voted against the adoption of SIR/GVV - to sell their shares at a predefined price, provided certain conditions are met:**

▪ **Uninterrupted ownership**

A shareholder wishing to exercise his exit right should have submitted at the latest on the 6<sup>th</sup> day preceding the date of the EGM [i.e. 15 Oct.], a certificate noting the number of shares for which he has been owner since the 30<sup>th</sup> day preceding the first EGM until the EGM approving the status change

▪ **Presence at the EGM**

A shareholder must either be present at the EGM or be represented.

▪ **Pre-defined price: €61.54**

A shareholder is entitled to sell his shares for a maximum amount of €100,000 at a pre-defined price, which is the higher of:

- Last closing price prior to publication of EGM invites [1 September 2014: €61.54]
- Average 30 calendar days closing price prior to the EGM approving the status change [€58.45]

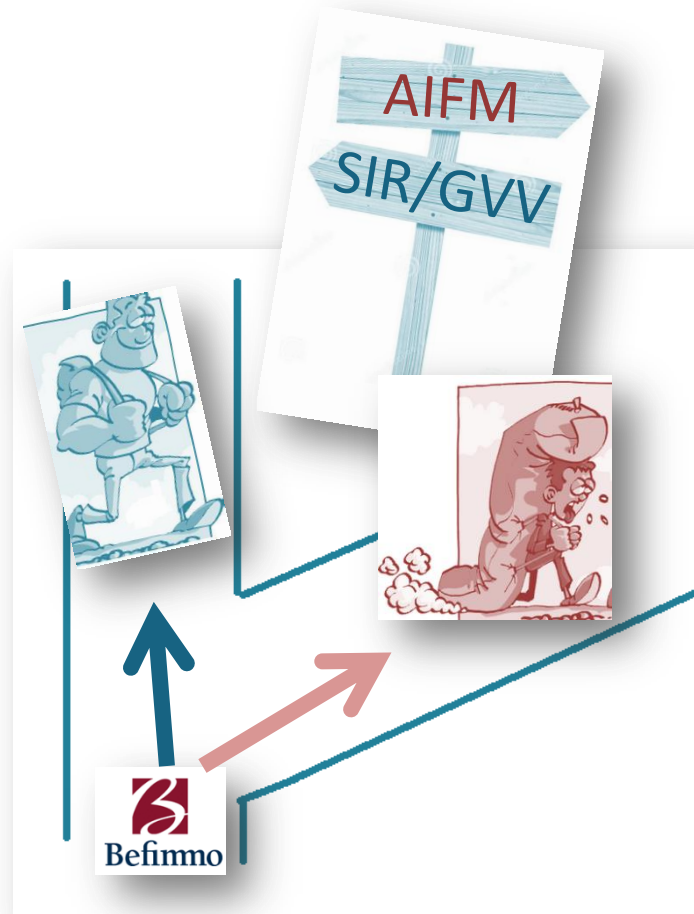
▪ **Approval of the change of status**

Exit right can only be exercised if the change of status is approved by a majority of 80%.

**The attention of the shareholders is drawn to the fact that, in case the shares for which the exit right is exercised exceed 2% of the outstanding shares or an equivalent amount of €30 million, the status change will not take place unless Befimmo waives this condition.**

**Should it be the case, Befimmo will officially become a SIR/GVV at the latest on the payment day (i.e. 13 November 2014).**

## Q & A







**SIR/GVV**

**AGE**

**1**

**2**

**Building Value is about Befimmo**

## 1. Modification de la clause relative à l'objet social

### 1. Formalités préalables :

Communication des Rapports spéciaux du Conseil d'administration et du Commissaire

### 2. Proposition de décision :

Sous conditions suspensives, proposition de remplacer **l'article 4 des statuts**

Ce remplacement ne sortant ses effets que si la proposition au point 2 est approuvée

*Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.*

## 2. Autres modifications statutaires

### Proposition de décision :

Sous conditions suspensives et moyennant l'approbation préalable par l'Assemblée de la proposition visée au point 1.2, proposition d'adopter les statuts de la Société sous sa forme nouvelle, tels que ceux-ci sont publiés en *track changes* sur le site internet de la Société ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be))

*Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.*

## 3. Modification temporaire de l'autorisation d'acquérir des actions propres

### Proposition de décision :

Sous conditions suspensives et moyennant l'approbation préalable par l'Assemblée des propositions visées aux points 1.2 et 2, proposition de modifier, uniquement pour les acquisitions d'actions dans le cadre de l'exercice du droit de retrait visé au point 4, les conditions de prix auxquelles le Conseil d'administration peut acquérir les actions propres en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale au Conseil d'administration le 22 juin 2011 (les autres conditions de ladite autorisation restant inchangées), et de fixer ce prix au prix qui sera déterminé conformément à l'article 77 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ladite autorisation du 22 juin 2011 restant inchangée dans toutes ses dispositions pour toutes les autres acquisitions d'actions propres).

*Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.*

## 4. Droit de retrait

- 1. Moyennant l'approbation préalable par l'Assemblée des propositions visées aux points 1.2, 2 et 3, exercice par les actionnaires présents ou représentés lors de l'Assemblée générale du droit de retrait organisé par l'article 77 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées par la remise à la Société, le jour de l'Assemblée générale du formulaire qui est disponible sur le site de la Société.**

Pour rappel,

- le prix auquel s'exerce le droit de retrait est le prix le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture avant la publication de la convocation des actionnaires à l'Assemblée générale (le cas échéant, de carence) et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de l'Assemblée générale qui approuve la modification des statuts ;
- ce droit ne peut être exercé qu'à concurrence d'un nombre d'actions représentant au maximum 100.000 EUR compte tenu du prix auquel s'exerce le retrait et pour autant qu'il s'agisse d'actions avec lesquelles l'actionnaire a voté contre cette proposition et dont il est resté propriétaire de manière ininterrompue depuis le trentième jour précédant l'Assemblée générale (le cas échéant, de carence) ayant à l'ordre du jour la modification des statuts jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui approuvera cette modification de statuts ;

- ce droit sera caduc si (i) l'exercice de ce droit entraîne dans le chef de la Société (ou du tiers qu'elle se serait substitué) une violation des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou si (ii) le nombre d'actions pour lequel ce droit est exercé est supérieur au plus petit des pourcentages suivants étant entendu que le Conseil d'administration de la Société peut renoncer à cette condition:
  - 2 % des actions émises par la Société au moment de l'Assemblée générale qui approuve la modification des statuts;
  - 2,21% des actions émises par la Société, où « 2,21% » est calculé comme suit :

$$30.000.000 \text{ EUR} \times 100$$

---

$$\text{(Prix auquel s'exerce le droit de retrait) } \times \text{(Nombre total d'actions émises par la Société au moment de l'Assemblée générale qui approuve la modification des statuts}^1)$$

## **2. Constatation par le Notaire instrumentant de l'identité des actionnaires qui ont exercé le droit de retrait, ainsi que du nombre d'actions et du montant à concurrence desquels ils ont exercé le droit de retrait.**

*1. Au jour de la publication de la présente convocation, le nombre total d'actions émises par la Société est de 22.062.701.*

## 5. Délégations de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités

### Proposition de décision :

Proposition de conférer :

- à l'Administrateur délégué tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation ;
- au Notaire qui recevra l'acte, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte ainsi que la coordination des statuts suite aux décisions prises, et ce, tant en français qu'en néerlandais.

*Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.*



# Divers

## Q & A

# Disclaimer



*This presentation (the Presentation) has been prepared by Befimmo (the Company) in connection with the adoption by the Company of the new Belgian REIT status. This information is given in summary form and does not purport to be complete.*

*The distribution of this Presentation may be restricted by law in certain jurisdictions. You and any other persons who come into possession of this Presentation must inform themselves about, and observe any such restrictions.*

*The Presentation does not constitute an offer to sell or buy or a solicitation to sell or buy securities of the Company. The purchase of securities is subject to specific legal and regulatory restrictions in certain jurisdictions. The Company assumes no responsibility for any violation by any person of such restrictions.*

*The Presentation does not constitute a public offer within the meaning of the Directive 2003/71/CE, in an EEA Member State as permitted under the Directive 2003/71/CE and any applicable implementing measures of this Directive and the Directive 2001/34/CE as amended.*

*This presentation cannot be relied on for any investment contract or decision. You should not treat the contents of this Presentation, or any information provided in connection with it, as financial advice, financial product advice or advice relating to legal, taxation or investment matters.*

*By retaining this Presentation, you (the Recipient) acknowledge and represent to the Company that you have read, understood and accepted the terms of this notice. If you do not accept these terms, you should immediately destroy or delete this Presentation.*

*No representation or warranty is made by the Company or any of its advisers, agents or employees as to the accuracy, completeness or reasonableness of the information in this Presentation or provided in connection with it. No information contained in this Presentation or any other written or oral communication in connection with it is, or shall be relied upon as, a promise or representation and no representation or warranty is made as to the accuracy or attainability of any estimates set out in this Presentation. No liability will attach to the Company, with respect to any such information or estimates.*

*The Company does not accept responsibility or liability for any loss or damage suffered or incurred by you or any other person or entity however caused (including, without limitation, negligence) relating in any way to this Presentation including, without limitation, the information contained in or provided in connection with it, any errors or omissions from it however caused (including without limitation, where caused by third parties), lack of accuracy, completeness or reliability or you, or any other person or entity, placing any reliance on this Presentation, its accuracy, completeness or reliability.*

*The Company does not accept any responsibility to inform you of any matter arising or coming to the Company's notice after the date of this Presentation which may affect any matter referred to in this Presentation.*

*In no event Befimmo may be held liable for obligations which are incumbent on financial analysts and disclaims any liability in that regard.*

***Any reference to the portfolio, assets, figures or activities of Befimmo should be understood on a consolidated basis, including those of its subsidiaries, unless it is clear from the context or expressly stated that the contrary is intended.***



**Befimmo**

**BEFIMMO SA**

**Registered Office**

**Chaussée de Wavre 1945, 1160 Brussels**

**Register of companies (RPM - RPR): 0 455 835 167**

**Tel.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66**

**email: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) - [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)**