



Befimmo SA

Assemblée  
Générale  
Ordinaire 2016

---

26 avril 2016

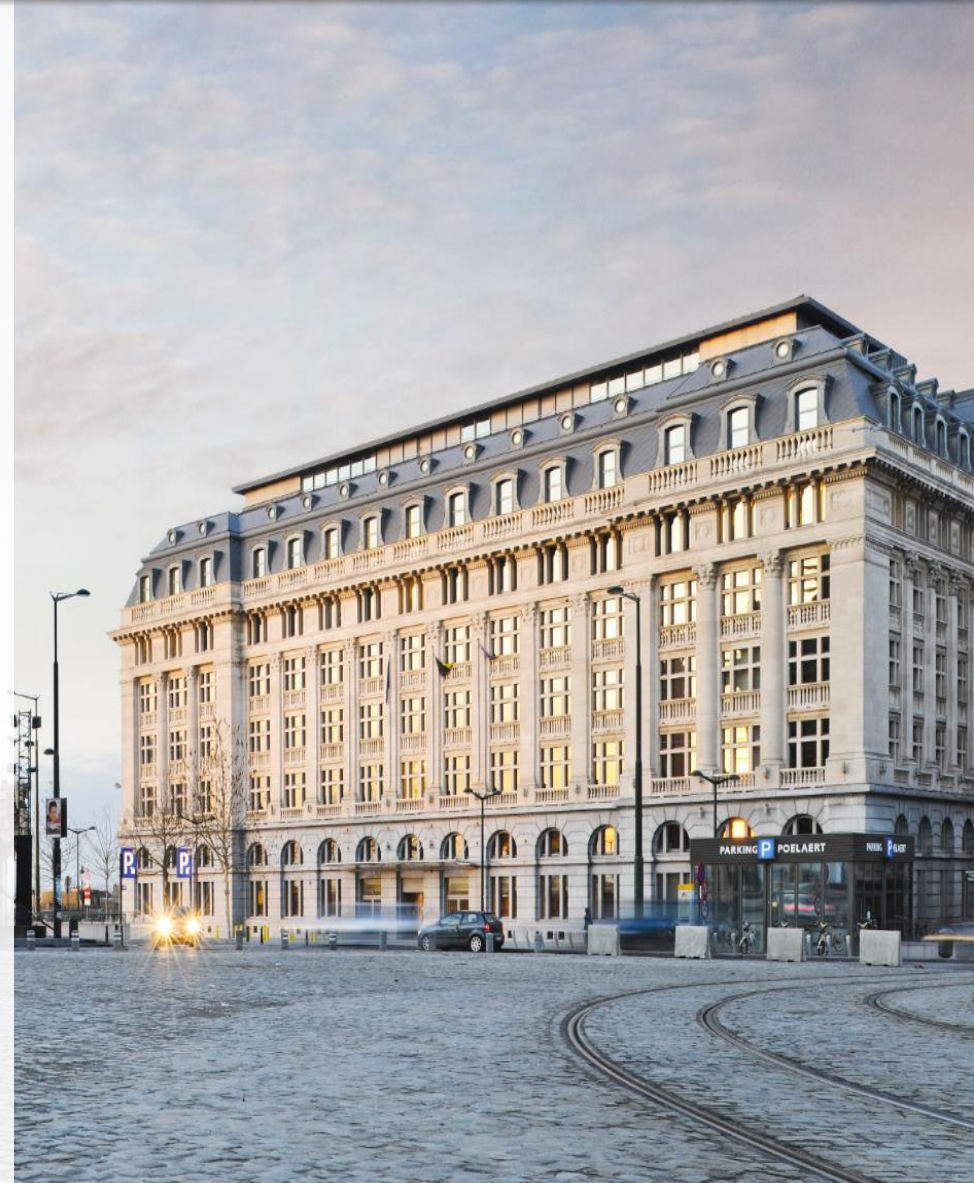
Présentation aux Actionnaires



1. **Prise de connaissance du Rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux au 31 décembre 2015 et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015**
2. **Prise de connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels sociaux au 31 décembre 2015 et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015**
3. **Prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 31 décembre 2015**
4. **Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2015, et affectation du résultat au 31 décembre 2015**
5. **Décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice 2015**
6. **Décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice 2015**
7. **Nomination d'un Administrateur indépendant**
8. **Nomination d'un Administrateur non exécutif**
9. **Rapport de rémunération**
10. **Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions suivantes, liant la Société**
11. **Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises**
12. **Divers**

# Ordre du jour

1. Prise de connaissance du Rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux au 31 décembre 2015 et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015



# 2015 Highlights

## Befimmo ends its 20th fiscal year with solid results

- > Positive change in fair value (+0.46%)
- > EPRA earnings of €3.89/share, **higher than forecast** (€3.62/share)
- > Increased **net result** at €4.41/share, compared with €3.19/share in 2014
- > **Net asset value** of €54.96/share (€54.00/share in Dec. 2014)
- > **LTV ratio** of 45.66% compared with 45.21% in Dec. 2014
- > Final **dividend** of €0.86/share confirmed (**€3.45/share** over the fiscal year)
- > Strong 3-year EPRA earnings **forecast**

→ Befimmo is in strong position to face the future ←

€**3.45** /share  
DIVIDEND  
FORECAST 2016



# 2015 Highlights

## Acquisition of the Gateway project

- > 34,000 m<sup>2</sup> off-plan
- > Let **18 years** to Deloitte
- > Handover and start of lease: end of 2016
- > Gross initial yield: 4.65%
- > Provisional investment amount of ±€140 million
- > At least BREEAM “Very Good” in Post Construction
- > Reinforcing the dividend in the long term
- > €0.18/share\* contribution to EPRA earnings



# 2015 Highlights

## Letting activity

- > **28,100 m<sup>2</sup>** of leases signed compared with 24,000 m<sup>2</sup> in 2014
- > **51%** new leases [25 transactions]  
& 49% renewals [23 transactions]
- > Stable like for like net rental income

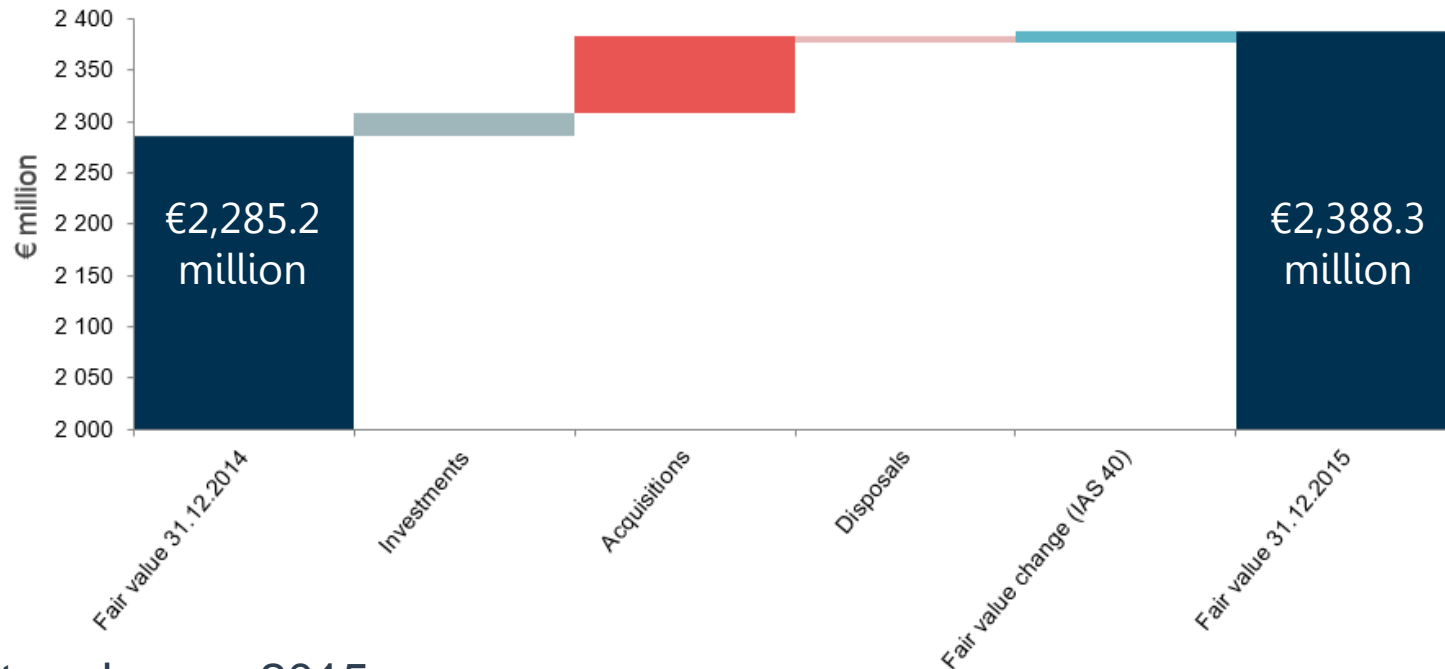
	Brussels office market	Befimmo portfolio	
	Vacancy rate (CBRE)	Vacancy rate	% of current rent
North area	5.25%	1.10%	22.2%
Centre	4.70%	2.26%	14.6%
Louise district	9.89%	17.92%	3.5%
Leopold district	5.77%	4.36%	14.9%
<b>Subtotal CBD</b>	<b>5.58%</b>	<b>3.54%</b>	<b>55.2%</b>
Decentralised	13.43%	26.40%	3.8%
Periphery	23.72%	22.89%	6.4%
<b>Subtotal BRUSSELS</b>	<b>10.10%</b>	<b>7.49%</b>	<b>65.4%</b>
Flanders	-	1.94%	19.6%
Wallonia	-	2.04%	6.6%
Luxembourg	4.4%*	2.68%	3.6%
<b>Properties available for lease</b>	<b>-</b>	<b>5.85%</b>	<b>95.2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>7.40%</b>	<b>100.0%</b>

Anchor tenant signed in the  
Triomphe building: 4,200 m<sup>2</sup> | 9 yrs.



# 2015 Highlights

Positive change in fair value (+0.46%)



Two trends over 2015:

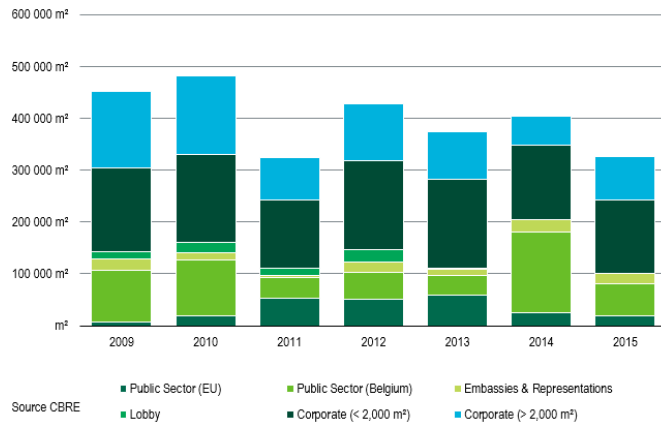
- > Long-term leases have benefited from the yield compression (gross potential yield of **5.12%\*** on properties leased >9 yrs. | 56% of portfolio)
- > Buildings located in Brussels decentralised/periphery and/or with leases approaching expiry have seen declines in value (gross potential yield of **8.26%\*** on properties leased <9 yrs. | 44% of portfolio)

# Brussels office market

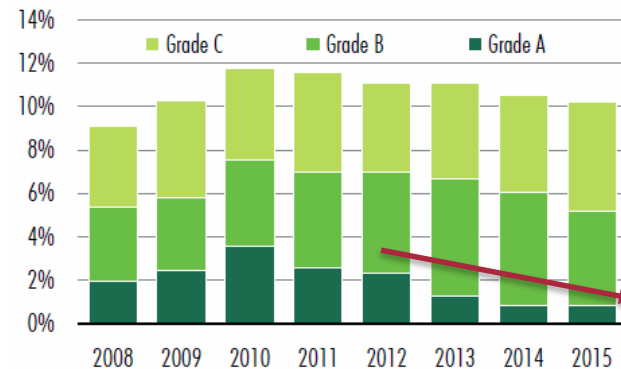
## Decreasing vacancy

**10.10% vacancy compared with 10.63% end 2014**

### Take-up by occupant type

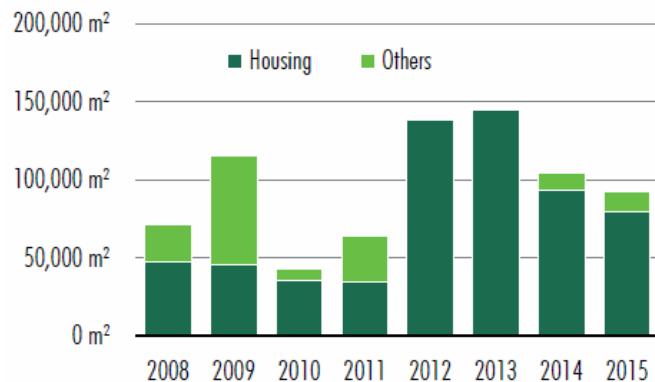


### Vacancy evolution

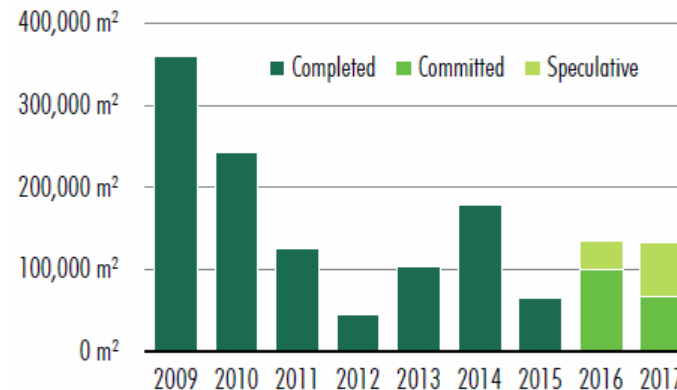


**Lack of Grade A buildings**

### Reconversion



### Development pipeline





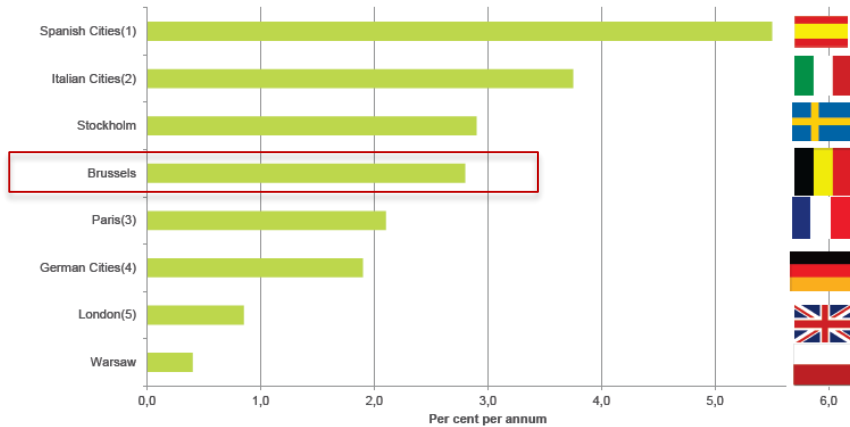
# Brussels office market

## Rental growth



### PRIME OFFICE RENTAL GROWTH

5 years to March 2021

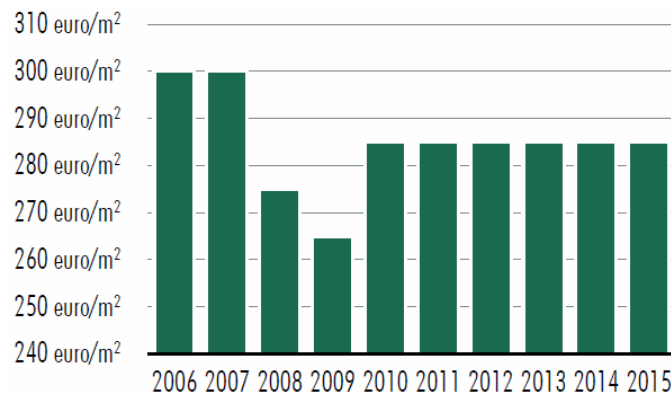


Source: CBRE December 2015



Averages of:  
 (1) Madrid & Barcelona (2) Milan and Rome (3) CBD and La Defense (4) Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg & Munich (5) City and West End

### Prime Brussels rental values



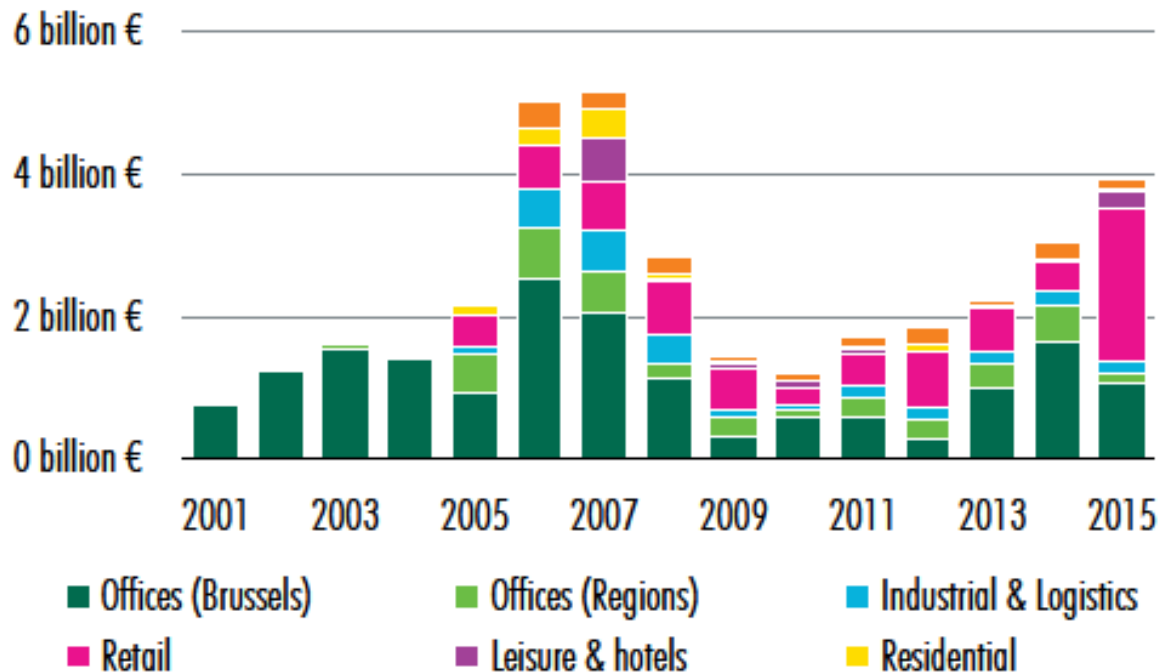
> Limited development pipeline and limited Grade A availability should lead to **rental growth** in prime CBD locations in case of economic recovery

# Brussels office market

## Investment volume



### Investment volume



> € 1.06 billion was injected into the Brussels office market

# Portfolio metrics

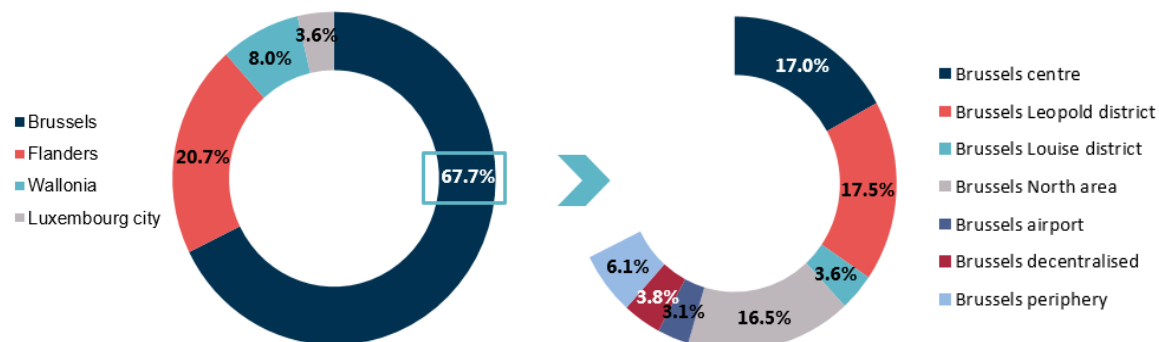
## Solid portfolio fundamentals

	31.12.2015	31.12.2014
Fair value of portfolio (in € million)	2 388.3	2 285.2
Portfolio space <sup>(a)</sup>	889 800 m <sup>2</sup>	863 300 m <sup>2</sup>
Gross initial yield on properties available for lease	6.19%	6.28%
Gross potential yield on properties available for lease	6.58%	6.68%
Occupancy rate of properties available for lease	94.15%	94.07%
Weighted average duration of leases	8.60 years	8.64 years
Reversion rate on properties available for lease	-8.41%	-9.69%

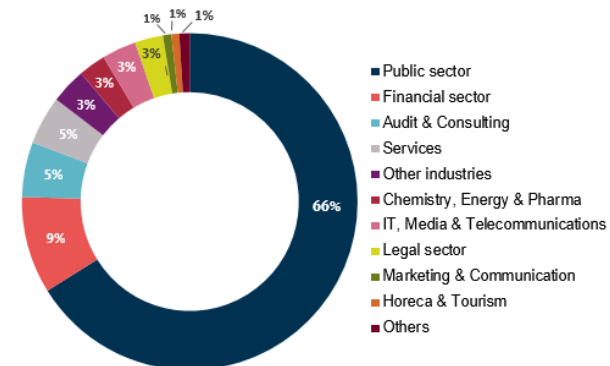
(a) As from the 2015 fiscal year Befimmo is publishing the rental space (i.e. above-ground areas) whereas in the past it published the total area of the buildings. The figure of 2014 is restated on the same basis.



### Geographical spread of portfolio (based on fair value)



### Tenants by sector



# Value creating projects

## Brussels North area



Befimmo



# Value creating projects

## Brussels North area

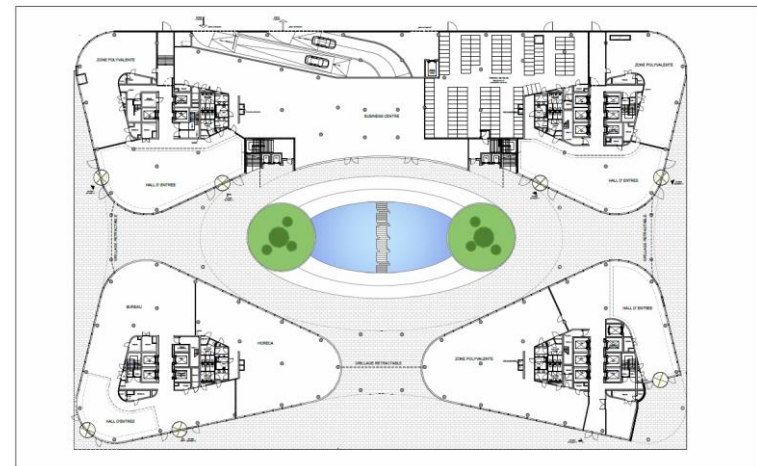
Quatuor Building | 60,000 m<sup>2</sup>



Currently Noord Building



- > End of lease Noord Building at the latest beginning 2018
- > Building permit expected in 2016
- > Fully passive office building
- > BREEAM “Outstanding” in Design phase
- > Indicative investment: €150 million
- > Expected gross initial yield on investment: >6.5%



# Value creating projects

## Brussels North area

WTC IV, currently a plot of land



WTC IV | 53,500 m<sup>2</sup>

- > Implementation of building permit
- > Works according to commercialisation
- > Fully passive office building
- > BREEAM “Outstanding” in Design phase
- > Indicative investment: €140 million
- > Expected gross initial yield on investment: >6.5%

WTC II | 49,400 m<sup>2</sup>

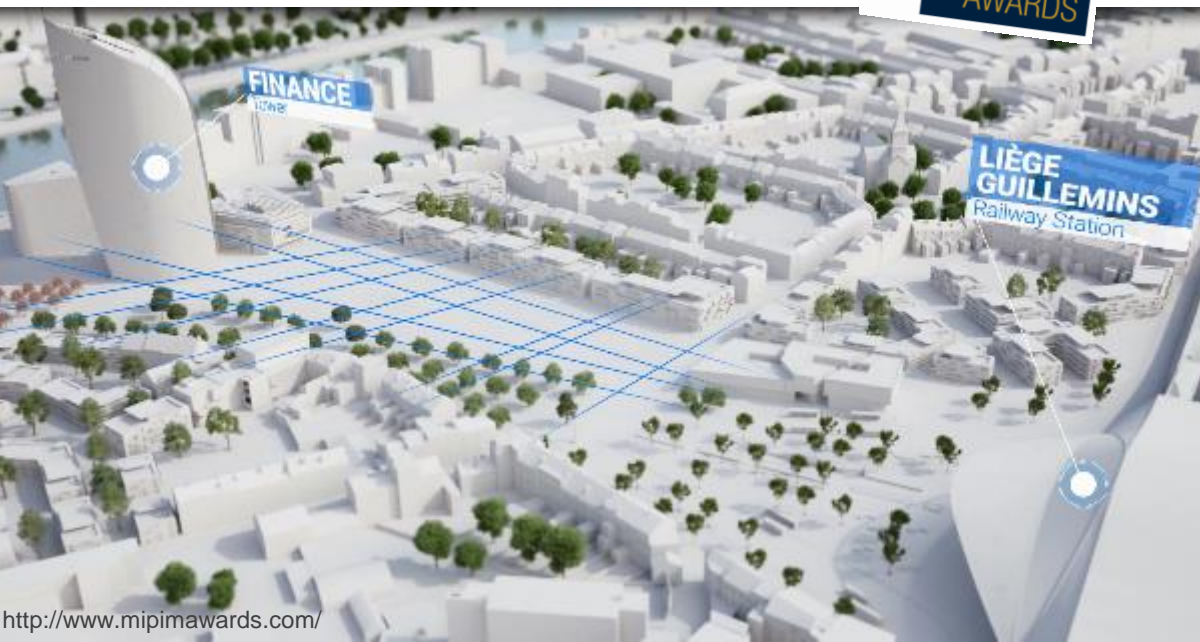


- > End of lease: end 2018
- > Different scenarios analysed
- > Future value creation
- > Partnership | co-ownership

# Value creating projects

## Paradis Express in Liège

- > 2014: Fedimmo launched a call for projects
- > 2015: Paradis Express project assigned as winner
- > ±2016/2017: Building permission process & start
- > Disposal of residential part foreseen
- > MIPIM Award “Best Futura Project”



# Value creating projects

The way we work is changing

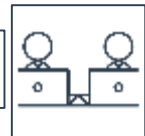
- > Befimmo is offering full and personalised services
  - > Property management
  - > Space planning and project management
  - > Environmental support
  - > Facility management
- > Befimmo offers well-equipped buildings



→ Facilitating our tenants' lives ←



Co-working spaces



[www.ikarospark.be](http://www.ikarospark.be)



# 20-year track record in quality offices

## Befimmo's pure player strategy



Befimmo offers its tenants quality properties that are flexible, efficient, well equipped and located near major transport hubs



# Forecasts & dividend guideline

## Assumptions & EPRA earnings forecast

	Realised 2015	2016	Assumptions 2017	2018
<b>External assumptions</b>				
Evolution of the health index (annual average)	1.05%	1.54%	1.20%	1.30%
Average of Euribor 1- and 3-month interest rates	-0.05%	-0.22%	-0.16%	0.18%
<b>Internal assumptions</b>				
Impact of the health index on rents (on an annual basis)	1.19%	1.45%	1.20%	1.30%
Perception ratio of rents <sup>(a)</sup>	91.87%	91.93%	92.85%	90.29%
Average financing cost (including margin and hedging costs)	2.66%	2.20%	2.28%	2.37%
<b>Total number of shares</b>	<b>23 021 293</b>	<b>23 277 085</b>	<b>23 535 719</b>	<b>23 787 888</b>

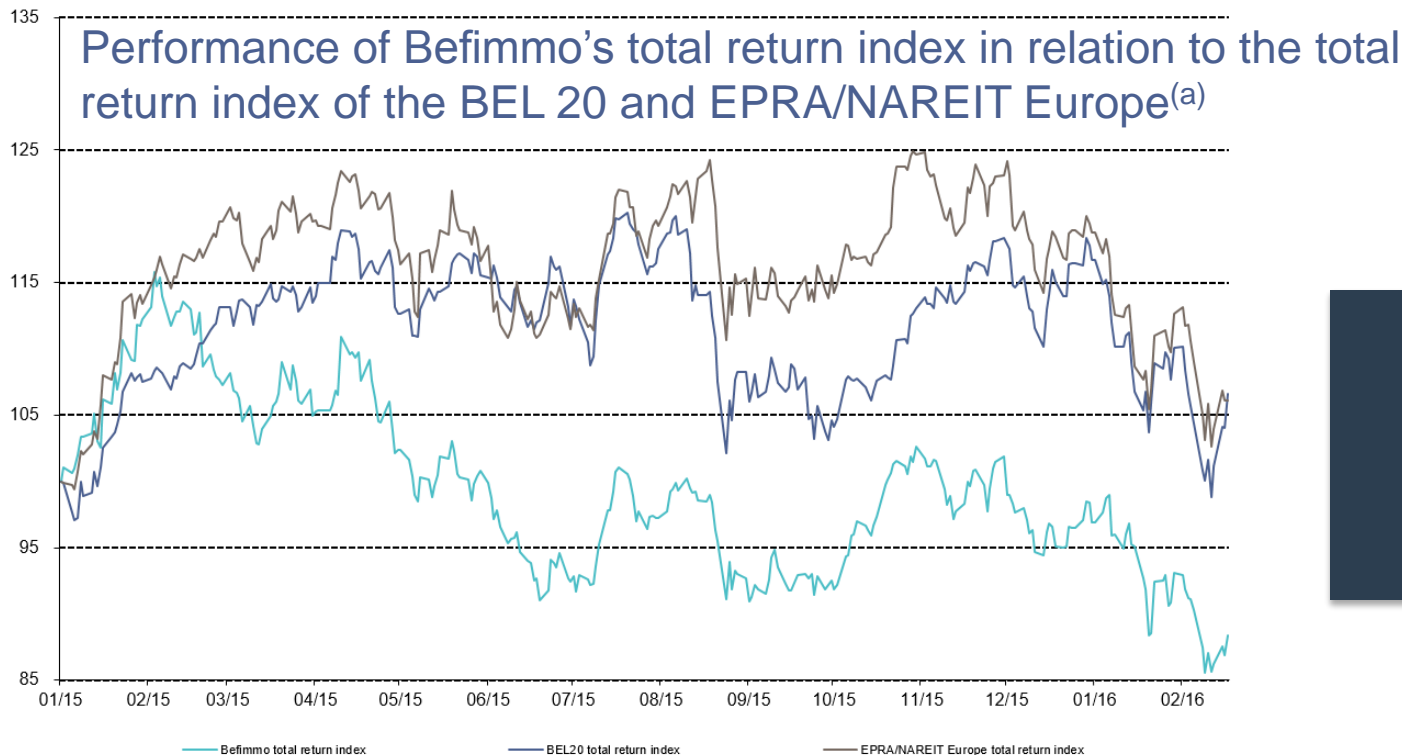
<sup>(a)</sup> The ratio of actual net income to potential income is calculated by dividing all rents actually received during the fiscal year by all rents that would have been received during that year had not only the let space but also the vacant space been let throughout the year at the estimated rental value (ERV).

<b>EPRA earnings</b>	<b>86 282</b>	<b>86 724</b>	<b>93 003</b>	<b>94 980</b>
<b>EPRA earnings (in € per share)</b>	<b>3.89</b>	<b>3.77</b>	<b>3.99</b>	<b>4.03</b>

Dividend forecast of €3.45 per share for the 2016 fiscal year

# Share performance

## Evolution of the Befimmo share



Market cap:  
**€1.3 billion**  
Average daily  
turnover<sup>(b)</sup>:  
**79 607**

**-3.1%**

BEFIMMO GROSS  
RETURN 2015

**7.5%**

BEFIMMO GROSS  
ANNUALISED RETURN  
OVER 20 YEARS

(a) Source: KBC Securities

(b) Source: Kempen & Co. Based on trading all platforms.

# Share performance & governance

EGM 2016 | Autorised capital



- > As a BE-REIT Befimmo needs to have the financial flexibility in order to be competitive and to seize the investment opportunities in line with its strategy and that create value in the long term for its shareholders



# 20-year track record in quality offices

## Solid fundamentals

> Leading Belgian REIT (SIR/GVV)

> Pure player in quality offices, located in Belgium (mainly Brussels) and the Grand-Duchy of Luxembourg

> Listed on Euronext Brussels

> Rental income: ±€140 million

> Portfolio value of €2.4 billion (>850,000 m<sup>2</sup>)

> In-house and proactive portfolio management

> Market cap of €1.3 billion



Q&A



BUILDING  
STORIES  
STORIES OF  
BUILDINGS

YEARS



# Ordre du jour

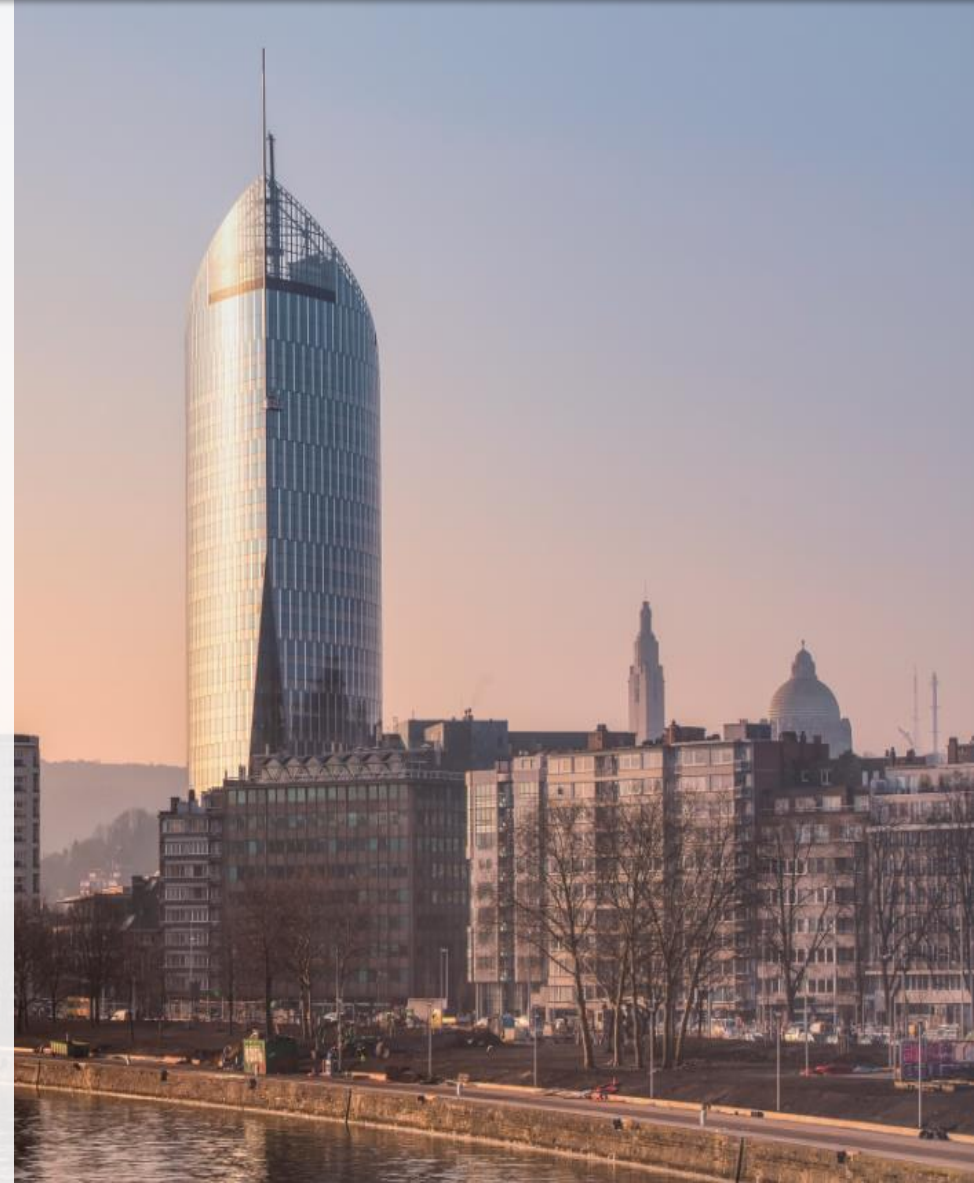
2. Prise de connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels sociaux au 31 décembre 2015 et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015



# Ordre du jour

## 3. Prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 31 décembre 2015

*Les points 1 à 3 portent sur la communication et la prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés de la Société clôturés au 31 décembre 2015, ainsi que du Rapport de gestion du Conseil d'administration et du Rapport du Commissaire sur les comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 31 décembre 2015. Ces documents sont inclus dans le Rapport Financier Annuel 2015 de la Société, qui est disponible sur le site internet et au siège social de la Société.*





# Ordre du jour (point 3)

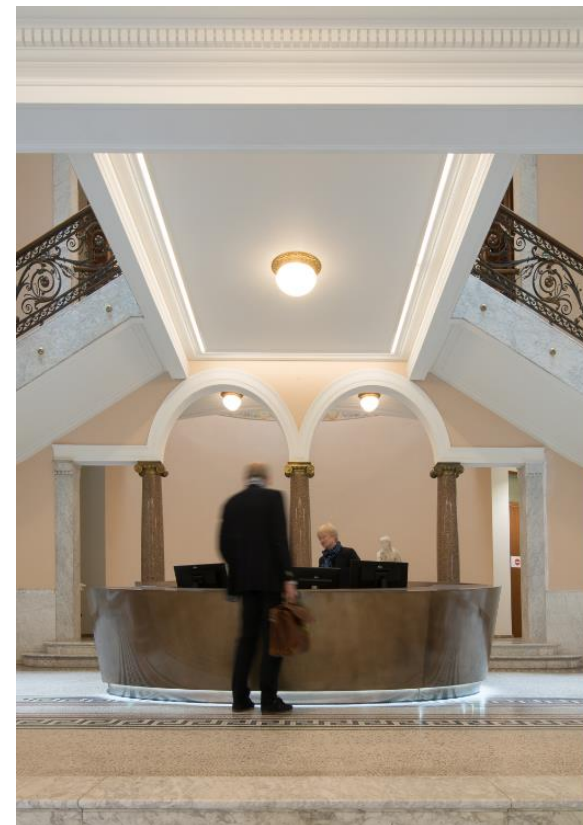
Condensed consolidated P&L (IFRS)			2015 Forecast as published in the Annual Financial Report 2014
(in € thousand)	31.12.2015	31.12.2014	
Net rental result	139 510	138 695	139 188
Net property charges	-12 808	-15 506	-15 060
<b>Property operating result</b>	<b>126 702</b>	<b>123 189</b>	<b>124 128</b>
Corporate overheads	-9 930	-11 110	-11 221
Other operating income & charges	-1 675	1 289	-1 779
<b>Operating result before result on portfolio</b>	<b>115 098</b>	<b>113 369</b>	<b>111 129</b>
<b>Operating margin</b>	<b>82.5%</b>	<b>81.7%</b>	<b>79.8%</b>
Gains or losses on disposals of investment properties	967	632	
<b>Net property result</b>	<b>116 064</b>	<b>114 001</b>	<b>111 129</b>
Financial result (excl. changes in fair value of financial assets and liabilities)	-27 637	-28 104	-29 687
Corporate taxes	-1 459	-1 119	-1 150
<b>Net result before changes in fair value of investment properties and financial assets and liabilities</b>	<b>86 968</b>	<b>84 779</b>	
Changes in fair value of investment properties	10 984	9 278	
Changes in fair value of financial assets and liabilities	- 25	-25 194	
<b>Changes in fair value of investment properties &amp; financial assets and liabilities</b>	<b>10 959</b>	<b>-15 916</b>	
Net result	97 927	68 863	
Net current result	87 249	84 779	
EPRA earnings	86 282	84 146	80 292
<b>Net result (€/share)</b>	<b>4.41</b>	<b>3.19</b>	
<b>Net current result (€/share)</b>	<b>3.93</b>	<b>3.93</b>	
<b>EPRA earnings (€/share)</b>	<b>3.89</b>	<b>3.90</b>	<b>3.62</b>

# Ordre du jour (point 3)

## Condensed consolidated balance sheet

(in € million)	31.12.2015	31.12.2014
Investment and held for sale properties	2 388.3	2 285.2
Other assets	111.9	68.7
<b>Total assets</b>	<b>2 500.2</b>	<b>2 353.9</b>
Shareholders' equity	1 265.3	1 195.4
Financial debts	1 123.9	1 048.6
non current	659.4	534.3
current <sup>(a)</sup>	464.5	514.3
Other debts	111.0	109.9
<b>Total equity &amp; liabilities</b>	<b>2 500.2</b>	<b>2 353.9</b>
<b>LTV</b>	<b>45.66%</b>	<b>45.21%</b>

<sup>(a)</sup> Although the commercial paper has to be recorded as a current liability as per IAS 1, the Company has confirmed bank lines in excess of one year as a back-up for the commercial paper.



# Ordre du jour

4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2015, et affectation du résultat au 31 décembre 2015



# Ordre du jour (point 4)

CONDENSED STATUTORY PROFIT & LOSS ACCOUNT (€ thousand)	31.12.2015	31.12.2014
Net rental result	87 319	87 753
Net property charges	-8 265	-10 139
<b>Property operating result</b>	<b>79 054</b>	<b>77 614</b>
Overheads	-6 179	-8 492
Other operating income and expenses	-286	1 472
<b>Operating result before result on portfolio</b>	<b>72 589</b>	<b>70 594</b>
Gains & losses on disposals of investment properties	-4	0
Changes in fair value of investment properties	-26 720	-11 507
<b>Operating result</b>	<b>45 864</b>	<b>59 088</b>
Financial result (excl. changes in fair value of financial assets and liabilities)	14 468	5 641
Changes in fair value of financial assets and liabilities	38 581	4 998
Taxes	-1 018	-858
<b>Net result</b>	<b>97 895</b>	<b>68 868</b>
Other comprehensive income - actuarial gains and losses - non-recyclable	131	-530
<b>Total comprehensive income</b>	<b>98 026</b>	<b>68 338</b>

# Ordre du jour (point 4)

<b>CONDENSED STATUTORY BALANCE SHEET (€ thousand)</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Investment properties	1 360 170	1 375 860
Other assets	1 082 147	916 867
<i>Non current</i>	941 401	865 627
<i>Current</i>	140 746	51 240
<b>Total Assets</b>	<b>2 442 317</b>	<b>2 292 727</b>
Shareholders' equity	1 265 263	1 195 448
Financial debts	1 089 459	1 004 288
Other liabilities	87 595	92 990
<b>Total Equity and Liabilities</b>	<b>2 442 317</b>	<b>2 292 727</b>

## 4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2015, et affectation du résultat au 31 décembre 2015

*Compte tenu du résultat net de l'exercice 2015 de 97.895.183,36 €, du résultat reporté au 31 décembre 2014 et du résultat réalisé sur la vente des actions propres, le résultat à affecter s'élève à 225.792.269,40 €.*

*Il est proposé :*

- d'approuver les comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2015, qui contiennent, en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, les affectations aux réserves réglementaires ;*
- de distribuer, à titre de rémunération du capital, un dividende de 3,45 € brut par action : ce dividende est constitué, d'une part, de l'acompte sur dividende de 2,59 € brut par action versé en décembre 2015 et, d'autre part, d'un solde de dividende brut de 0,86 € par action payable par détachement du coupon n° 30;*
- enfin, de reporter à nouveau le solde.*

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

## 5. Décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice 2015

*Proposition de donner décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015.*

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

## 6. Décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice 2015

*Proposition de donner décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015.*

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



## 7. Nomination d'un Administrateur indépendant



*Proposition de nommer Madame Annick Van Overstraeten en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020. Madame Van Overstraeten répond aux critères d'indépendance établis par l'article 526ter du Code des Sociétés pour l'évaluation de l'indépendance des Administrateurs. Ce mandat sera rémunéré conformément à la rémunération fixée pour les Administrateurs non exécutifs par l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013.*

***L'Autorité des marchés et services financiers (la FSMA) a donné son agrément quant à cette proposition de nomination.***

*Le profil des Administrateurs dont la nomination est proposée aux points 7 et 8 de l'ordre du jour est inclus dans le Rapport Financier Annuel 2015, qui est disponible sur le site internet ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)) et au siège social de la Société.*

*Dans l'appréciation du critère relatif au maximum de trois mandats successifs, d'une durée totale de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (un des critères prévus par l'article 526ter du Code des Sociétés pour la qualité d'Administrateur indépendant), la Société tient compte des mandats qui ont déjà été exercés par les personnes proposées en tant qu'Administrateur indépendant - que ce soit en qualité d'Administrateur personne physique ou de représentant d'une personne morale Administrateur - de Befimmo SA.*

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

## 8. Nomination d'un Administrateur non exécutif



*Proposition de nommer Monsieur Kurt De Schepper en tant qu'Administrateur, pour une période de quatre ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2020. Ce mandat sera rémunéré conformément à la rémunération fixée pour les Administrateurs non exécutifs par l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013.*

***La FSMA a donné son agrément quant à cette proposition de nomination.***

*Le profil des Administrateurs dont la nomination est proposée aux points 7 et 8 de l'ordre du jour est inclus dans le Rapport Financier Annuel 2015, qui est disponible sur le site internet ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)) et au siège social de la Société.*

*Dans l'appréciation du critère relatif au maximum de trois mandats successifs, d'une durée totale de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (un des critères prévus par l'article 526ter du Code des Sociétés pour la qualité d'Administrateur indépendant), la Société tient compte des mandats qui ont déjà été exercés par les personnes proposées en tant qu'Administrateur indépendant - que ce soit en qualité d'Administrateur personne physique ou de représentant d'une personne morale Administrateur - de Befimmo SA.*

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

## 9. Rapport de rémunération

*Proposition d'approuver le rapport de rémunération, établi par le Comité de Nomination et de Rémunération et inclus dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du Rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice social clôturé le 31 décembre 2015.*

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

## 10. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions suivantes, liant la Société

a) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 5.3 du placement privé de dette de 45 millions € réalisé avec la Banque Degroof le 21 avril 2015, pour une durée de 7 ans. En vertu de cette disposition, en cas d'acquisition, à l'issue d'une offre publique d'acquisition, par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert, de plus de 50% des actions avec droit de vote émises par la Société, qui serait suivie d'une diminution de la notation de la Société par une agence de rating de sorte que cette notation ne serait plus considérée comme étant « Investment grade » (« de bonne qualité ») dans les 120 jours de la première annonce publique de ce changement de contrôle, les obligataires auraient le droit de demander un remboursement anticipé de leur participation dans le placement privé de dette, en tout ou partie.

b) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention, conclue le 15 juin 2015, d'extension de la ligne de crédit initialement conclue le 12 novembre 2012 entre la Société et la Banque Belfius (« Belfius »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si Belfius (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, Belfius pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Les termes « contrôle » et « agissant de concert » ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des Sociétés.

## 10. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions suivantes, liant la Société

*c) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention conclue le 15 juin 2015, modifiant la ligne de crédit initialement conclue le 19 mars 2013 entre la Société et la Banque Belfius (« Belfius »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si Belfius (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, Belfius pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Les termes « contrôle » et « agissant de concert » ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des Sociétés.*

*d) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la conversion d'une ligne sous forme de crédit caisse en une nouvelle ligne de crédit, conclue le 15 juin 2015, entre la Société et la Banque Belfius (« Belfius »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si Belfius (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, Belfius pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Les termes « contrôle » et « agissant de concert » ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des Sociétés.*

## 10. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions suivantes, liant la Société

e) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention de crédit conclue le 31 juillet 2015, entre la Société et la Banque BECM (« BECM »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si BECM (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, BECM pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Le terme « contrôle » signifie la détention directe ou indirecte de plus de 50% du capital, des droits de détentions similaires ou des droits de vote de la Société et les termes « agissant de concert » ont la signification prévue à l'article 606 du Code des Sociétés.

f) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention de crédit conclue le 25 septembre 2015, entre la Société et la Banque Degroof (« Degroof »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si Degroof (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, Degroof pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Le terme « contrôle » signifie la détention directe ou indirecte de plus de 50% du capital, des droits de détentions similaires ou des droits de vote de la Société et les termes « agissant de concert » ont la signification prévue à l'article 606 du Code des Sociétés.

## 10. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions suivantes, liant la Société

*g) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention, conclue le 15 décembre 2015, d'extension de la ligne de crédit initialement conclue le 23 décembre 2010 entre la Société et la Banque BNP Paribas Fortis (« BNP »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si BNP (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, BNP pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Le terme « contrôle » signifie la détention directe ou indirecte de plus de 50% du capital, des droits de détentions similaires ou des droits de vote de la Société et les termes « agissant de concert » ont la signification prévue à l'article 606 du Code des Sociétés.*

*h) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 7.2 de la convention, conclue le 18 février 2016, d'extension de la ligne de crédit initialement conclue le 12 novembre 2012 entre la Société et la Banque ING (« ING »). En vertu de cet article, en cas d'acquisition du contrôle de la Société par une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (et indépendamment des personnes qui détiendraient le contrôle de la Société au moment de la signature de cette convention), événement dont la Société devrait immédiatement informer la banque, si ING (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement peut avoir un effet négatif significatif sur la convention, ING pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un crédit roll over) et pourrait, moyennant un préavis de minimum dix jours ouvrables, annuler ses engagements et déclarer tous les emprunts, en ce compris les intérêts courus et tous montants comptabilisés en vertu de la convention, immédiatement dus et payables. Le terme « contrôle » signifie la détention directe ou indirecte de plus de 50% du capital, des droits de détentions similaires ou des droits de vote de la Société et les termes « agissant de concert » ont la signification prévue à l'article 606 du Code des Sociétés.*

*La dixième proposition de résolution concerne l'approbation des dispositions relatives au changement de contrôle dans huit conventions liant la Société. Conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, de telles clauses doivent être approuvées par l'Assemblée générale.*

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

## 11. Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises

*Proposition de conférer à l'Administrateur délégué tous pouvoirs d'exécution des décisions prises par l'Assemblée générale ordinaire ainsi que tous pouvoirs aux fins d'accomplir les formalités nécessaires à leur publication, avec faculté de délégation.*

*La onzième proposition de résolution vise à donner les pouvoirs nécessaires pour assurer l'exécution des résolutions adoptées par l'Assemblée générale ordinaire et notamment pour l'accomplissement des formalités nécessaires à leur publication officielle.*

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



# Ordre du jour

## 12. Divers



Pause



**PAUSE de 10 minutes**



Befimmo SA

Assemblée  
Générale  
Extraordinaire  
2016

---

26 avril 2016

Présentation aux Actionnaires



- 1. Renouvellement de l'autorisation d'acquisition et de prise en gage d'actions propres**
  
- 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé**
  - 2.1 Prise de connaissance du Rapport spécial du Conseil d'administration relatif au renouvellement du capital autorisé**
  
  - 2.2 Propositions de résolutions**
  
- 3. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités**

## 1. Renouvellement de l'autorisation d'acquisition et de prise en gage d'actions propres

*Proposition de renouveler, conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés, l'autorisation donnée au Conseil d'administration, telle que visée à l'article 11.1 des statuts, d'acquérir ou de prendre en gage, pendant une nouvelle période de cinq (5) ans, des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% et supérieur à 115% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que BEFIMMO ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises ; cette autorisation est également valable pour les filiales directes au sens de l'article 627, alinéa 1er du Code des Sociétés, conformément aux dispositions des statuts de la Société.*

**La FSMA a approuvé la proposition de renouvellement de l'autorisation d'acquisition et de prise en gage d'actions propres.**

*La première proposition de résolution vise à renouveler, pour une nouvelle période de 5 ans (cette période est prévue par la loi), l'autorisation donnée au Conseil d'administration et aux filiales directes de la Société, d'acquérir ou de prendre en gage des actions de la Société en propre, en bourse ou de toute autre manière pour une contre-valeur minimale et maximale fixée par action, et ce, à concurrence de maximum 10% des actions émises. Cette autorisation entrera en vigueur à la date de la publication de la présente décision. À partir de cette même date, la précédente autorisation, accordée par l'Assemblée générale du 22 juin 2011 au Conseil d'administration et aux filiales directes visées ci-dessus, prendra fin.*

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

## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

### 2.1 Prise de connaissance du Rapport spécial du Conseil d'administration relatif au renouvellement du capital autorisé

*Communication, en application des articles 535 et 604, alinéa 2 du Code des Sociétés, du Rapport spécial du Conseil d'administration sur la proposition de renouveler ses pouvoirs en ce qui concerne le capital autorisé.*

## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

### 2.2 Propositions de résolutions

*Il est important pour la Société de pouvoir disposer d'une flexibilité financière lui permettant d'une part, de réagir rapidement à toute opportunité qui se présenterait sur le marché et, d'autre part, de financer au moyen de ses fonds propres de nouveaux investissements s'inscrivant dans sa stratégie et créateurs de valeur pour les actionnaires, tout en maîtrisant son niveau d'endettement.*

*Par conséquent, le Conseil d'administration propose aux actionnaires de renouveler pour une durée de cinq ans (cette durée étant prévue par la loi) l'autorisation d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social de la Société, selon les conditions et modalités suivantes :*

- à concurrence d'un montant maximum de 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces avec maintien du droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société ;*
- à concurrence d'un montant maximum de 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société (qui constitue, pour une SIR, la seule alternative légalement possible en cas de suppression du droit de souscription préférentielle dans le cadre d'une augmentation en capital en espèces) ;*
- et à concurrence d'un montant maximum de 66.892.898,30 €, dans tous les autres cas.*

*En toute hypothèse, le capital social ne pourra jamais être augmenté, dans le cadre du capital autorisé, d'un montant supérieur au capital social (soit 334.464.491,53 €). Le montant du capital social actuel résulte notamment d'opérations d'apport en nature d'immeubles et de distributions d'acomptes sur dividende en actions (ou en espèces), effectuées dans le cadre du capital autorisé.*

*Le Rapport spécial du Conseil d'administration sur le renouvellement de ses pouvoirs en ce qui concerne le capital autorisé établi en exécution de l'article 604, alinéa 2 du Code des Sociétés est disponible au siège de la Société et sur son site internet ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).*

*Le Conseil d'administration vous invite à approuver par un vote séparé pour chacun des points 1°, 2°, 3° et 4°, l'autorisation proposée ci-dessous.*

## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

### 2.2 Propositions de résolutions

*Proposition de remplacer l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 juin 2011 (suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du 5 juillet 2011, sous le numéro 2011-07-05 / 0100535), par une nouvelle autorisation, valable cinq (5) ans à compter de la publication de la présente décision, d'augmenter le capital social souscrit en application des articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :*

**1°) trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 €) si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;**

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



## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

### 2.2 Propositions de résolutions

*Proposition de remplacer l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 juin 2011 (suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du 5 juillet 2011, sous le numéro 2011-07-05 / 0100535), par une nouvelle autorisation, valable cinq (5) ans à compter de la publication de la présente décision, d'augmenter le capital social souscrit en application des articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :*

***2°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (66.892.898,30 €), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §2, 2° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;***

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

## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

### 2.2 Propositions de résolutions

*Proposition de remplacer l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 juin 2011 (suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du 5 juillet 2011, sous le numéro 2011-07-05 / 0100535), par une nouvelle autorisation, valable cinq (5) ans à compter de la publication de la présente décision, d'augmenter le capital social souscrit en application des articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :*

***3°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (66.892.898,30 €) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;***

*étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR) ;*

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

## 2. Renouvellement de l'autorisation générale du capital autorisé

*et, par conséquent,*

### **4°) de remplacer les alinéas 1 à 4 de l'article 7 des statuts par le texte suivant :**

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

*1°) trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;*

*2°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (66.892.898,30 EUR), si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §2, 2° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières réglementées ;*

*3°) soixante-six millions huit cent nonante-deux mille huit cent nonante-huit euros et trente cents (66.892.898,30 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;  
étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de trois cent trente-quatre millions quatre cent soixante-quatre mille quatre cent nonante et un euros et cinquante-trois cents (334.464.491,53 EUR).*

*Le droit de préférence des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que conformément à l'article 9 des statuts.*

*Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.*

*Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du [date] 2016.*

*Elle est renouvelable. »*

**Les modifications statutaires proposées ont été approuvées par la FSMA.**

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

## 3. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités

*Proposition de résolution :*

*Proposition de conférer :*

- *à l'Administrateur délégué tous pouvoirs d'exécution des décisions prises par l'Assemblée générale, 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.*

*La troisième proposition de résolution vise à donner les pouvoirs nécessaires pour assurer l'exécution des résolutions adoptées par l'Assemblée générale extraordinaire et notamment pour assurer l'accomplissement des formalités nécessaires à la coordination des statuts et à la publication des décisions de l'Assemblée.*

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

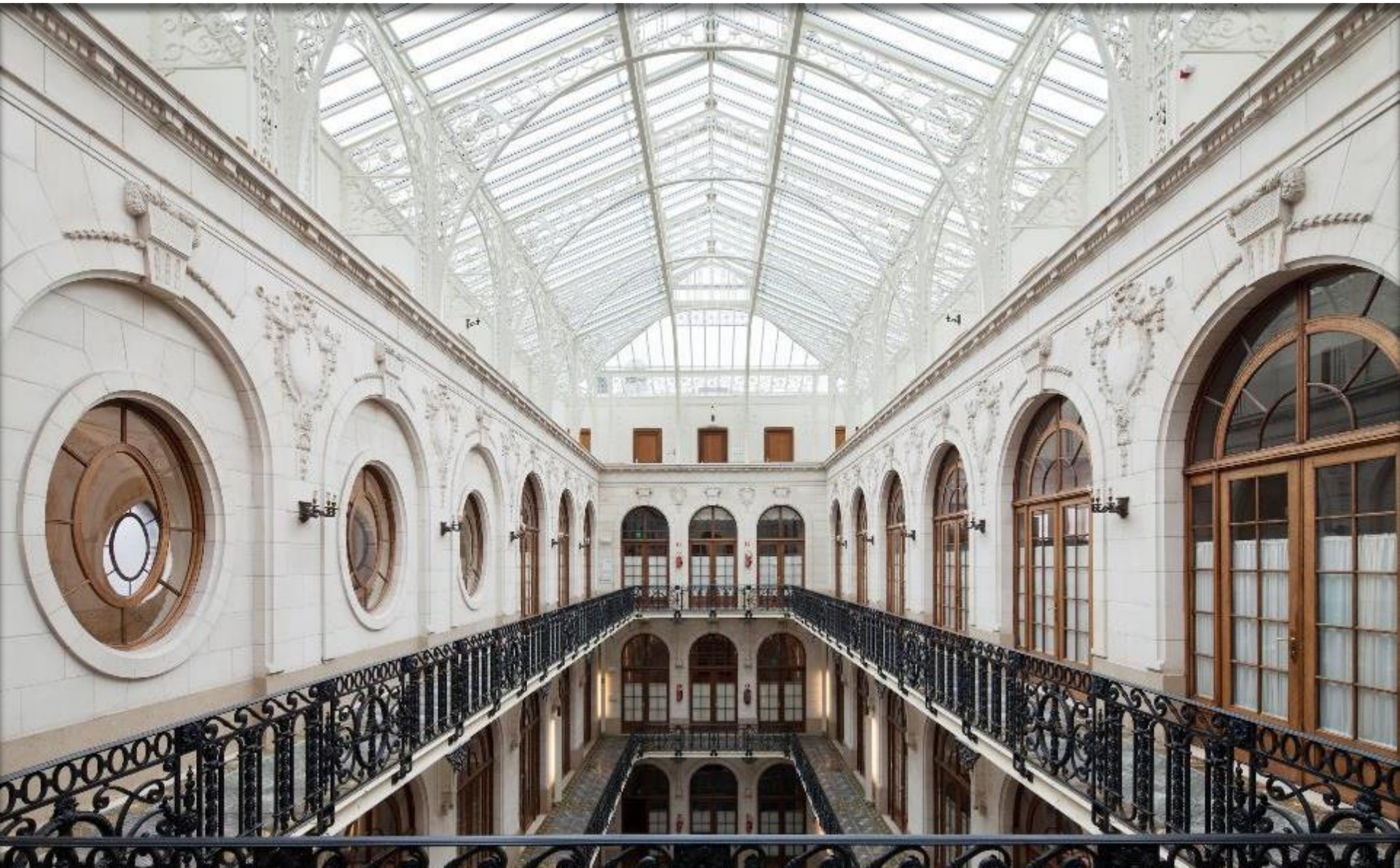
Q&A

BUILDING  
STORIES  
STORIES OF  
BUILDINGS

YEARS



# Annexes



# Calendrier de l'actionnaire

Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2015	le mardi 26 avril 2016
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2015 sur présentation du coupon n°30	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>le mercredi 4 mai 2016</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>le jeudi 5 mai 2016</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du vendredi 6 mai 2016</i>
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2016	le mercredi 4 mai 2016 <sup>(1)</sup>
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2016	le mercredi 20 juillet 2016 <sup>(1)</sup>
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2016	le jeudi 27 octobre 2016 <sup>(1)</sup>
Mise en paiement de l'acompte <sup>(2)</sup> sur dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°31	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>le lundi 19 décembre 2016</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>le mardi 20 décembre 2016</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du mercredi 21 décembre 2016</i>
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2016	le jeudi 16 février 2017 <sup>(1)</sup>
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2016	le vendredi 24 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016	le mardi 25 avril 2017
Mise en paiement du solde <sup>(2)</sup> du dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°32	
- <i>Détachement du coupon (Ex-date)</i>	<i>le mercredi 3 mai 2017</i>
- <i>Date d'arrêté (Record date)</i>	<i>le jeudi 4 mai 2017</i>
- <i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du vendredi 5 mai 2017</i>

<sup>(1)</sup> Publication après clôture de la bourse.

<sup>(2)</sup> Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

# Disclaimer

This presentation is made for the sole benefit of financial analysts and qualified institutional investors and is not to be considered as an incentive to invest or as an offer to acquire Befimmo shares under any laws of European countries or the USA or Canada.

The information provided herein is extracted from Befimmo annual reports, half-yearly reports and press releases but does not reproduce the whole content of these documents, which prevail and ought to be analyzed before any recommendation or operation regarding Befimmo shares is made.

This presentation contains statements and estimates about anticipated future performances. These statements and estimates are not to be construed as implying a commitment from Befimmo to achieve them. Whether or not they will actually be achieved depends on a number of factors which are beyond the reach of Befimmo's control, such as developments in the real estate and financial markets.

Such statements and estimates are based on various assumptions and assessments of known and unknown risks, uncertainties and other factors, which were deemed reasonable when made but may or may not prove to be correct. Actual events are difficult to predict and may depend upon factors that are beyond the Company's control. Therefore, actual results, financial condition, performances or achievements of Befimmo, or market results, may turn out to be materially different from any future results, performances or achievements expressed or implied by such statements and estimates.

Given these uncertainties, investors are invited not to unduly rely on these forward-looking statements and estimates. Furthermore, forward-looking statements and estimates only speak as of the date of this presentation.

Befimmo disclaims any obligation to update any such forward-looking statements or estimates to reflect any change in the Company's expectations with regard thereto, or any change in events, conditions or circumstances on which any such statement or estimate is based, except to the extent required by the Belgian law and in particular the Royal Decree of November 14, 2007.

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.



# Contact information



Address: Chaussée de Wavre 1945, 1160 Brussels

Tel.: +32 2 679 38 60

Email: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)

Visit our new corporate website

[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

and consult our

Annual Financial report **2015**

