

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES Tenue le 30 avril 2019

Le 30 avril 2019, au siège social de Befimmo SA, Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles (« la Société »), s'est réunie l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

#### **BUREAU**

Conformément à l'article 30 des statuts, la séance est ouverte à 10h30, sous la présidence du Président du Conseil d'administration de la Société, Monsieur Alain Devos.

Ľ	Asse	emblée choisit comme scrutateurs :	1
	1.	M./Mme DE OHELLINCK demeurant	
		demeurant	à
• • •	2.	M./Mme VERHACKT <	P
		demeurant	à

qui acceptent et prennent place au bureau.

Monsieur le Président désigne comme secrétaire Madame Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General de la Société.

# **COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE**

Sont présents ou représentés les Actionnaires dont les noms, prénoms, domiciles ou les dénominations et sièges sociaux ainsi que le nombre de titres qu'ils détiennent chacun, sont repris dans la liste de présence ci-annexée (*Annexe* 1).

La liste de présence, les procurations des Actionnaires représentés et les documents de vote par correspondance sont arrêtés et signés par les membres du bureau. Ces documents resteront annexés au présent procès-verbal.

\*\*



#### EXPOSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT

Le Président expose et requiert le secrétaire d'acter que :

- I. La présente Assemblée a pour ordre du jour :
  - 1. Prise de connaissance du rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018
  - 2. Prise de connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels sociaux et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018
  - 3. Prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 31 décembre 2018
  - 4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2018 et affectation du résultat au 31 décembre 2018

Compte tenu du résultat reporté au 31 décembre 2017 de 150.243.133,56 € et du résultat net de l'exercice 2018, le résultat à affecter s'élève à 233.090.428,84 €.

Il est proposé :

- d'approuver les comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2018, qui contiennent, conformément à 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 existante, versé en décembre 2018 et, d'autre part, d'un solde de dividende brut de 0,86 € par action payable par détachement du coupon n° 37 ;
- enfin, de reporter à nouveau le solde.
- 5. Décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice 2018

Proposition de donner décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

AF



# 6. Décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice 2018

Proposition de donner décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

# 7. Nomination d'un Administrateur indépendant

Proposition de nommer Monsieur Vincent Querton, domicilié à 1000 Bruxelles, Place Jean Jacobs 6, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021. Monsieur Querton 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.

## 8. Renouvellement du mandat d'un Administrateur exécutif

Proposition de renouveler le mandat de Monsieur Benoît De Blieck, domicilié à 8300 Knokke, Zeedijk – Het Zoute 773, en tant qu'Administrateur exécutif, pour une nouvelle période de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

### 9. Renouvellement du mandat d'un Administrateur non exécutif

Proposition de renouveler le mandat de Monsieur Benoît Godts, domicilié à 1970 Wezembeek-Oppem, rue Gergel 49, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une nouvelle période de 2 ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021. Ce mandat sera rémunéré conformément à la rémunération fixée pour les Administrateurs non exécutifs par l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013.

# 10. 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 2018.

# 11. 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 7.2 de deux conventions de crédit conclues le 21 décembre 2018, entre la Société et la banque Belfius Bank (« 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 a ou est raisonnablement susceptible d'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.

- 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 8.2 de la convention de crédit conclue le 21 décembre 2018, entre la Société et la banque Belfius Bank (« 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 a ou est raisonnablement susceptible d'avoir un effet négatif significatif sur la convention, Belfius pourrait refuser de financer des tirages sur la ligne de crédit (sauf pour un straight loan) et pourrait, moyennant un préavis de minimum sept 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. En outre, toutes les sommes payées par la banque en accomplissement d'une garantie bancaire devront être remboursées par la Société dans les sept jours ouvrables à compter de la réception de la notification par la banque. La Société fournira tous les efforts nécessaires pour trouver une solution constructive permettant de libérer la banque de ses obligations au titre des garanties bancaires émises sous une forme jugée satisfaisante par la banque, ou de fournir à la banque une couverture en espèces pour les garanties bancaires émises ou à émettre. Les termes "contrôle" et "agissant de concert" ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des sociétés.
- c) Proposition d'approuver et, pour autant que de besoin, de ratifier, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés, la clause dite de "changement de contrôle" applicable à l'émission obligataire réalisée le 29 novembre 2018 sous la forme d'un placement privé d'une maturité de 8 ans, pour un montant global de 66,5 millions €. En vertu de cette clause, 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 suppression ou d'une diminution de la notation de la Société par une agence de rating de sorte que cette notation ne serait plus considérée comme "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 leurs obligations.







- 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 convention de crédit conclue le 12 octobre 2018, entre la Société et la banque Société Générale. 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 Société Générale (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement a un effet négatif significatif sur la convention, Société Générale 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" désigne la détention directe ou indirecte de plus de 50% des droits de vote de la Société et les termes "agissant de concert" ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des Sociétés.
- 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 deux conventions de crédit conclue le 26 juin 2018, entre la Société et la banque Agricultural Bank of China (« ABC »). 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 ABC (pour des motifs raisonnables, qui seraient communiqués à la Société) déterminait que ce changement a un effet négatif significatif sur la convention, ABC pourrait refuser des tirages sur la ligne de crédit 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% des droits de vote de la Société et les termes « agissant de concert » ont la signification prévue aux articles 5 et 606 du Code des Sociétés.

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

Proposition de conférer à un membre du Comité de direction 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 substitution.

13. Divers

W A

5

\* \* \*



- II. Les convocations contenant l'ordre du jour ont été faites par des annonces insérées dans :
  - 1. Le Moniteur belge du 29 mars 2019.
  - 2. L'Echo et De Tijd du 29 mars 2019.
  - 3. L'annonce de la convocation de l'Assemblée a été communiquée (à destination du public de l'espace économique européen) par transmission le 29 mars 2019, de la convocation aux agences de presse All releases, Thomson Reuters et Belga.

Les Actionnaires nominatifs, les Détenteurs d'obligations nominatives, le Commissaire et les Administrateurs ont également été convoqués le 29 mars 2019.

Monsieur le Président dépose les justificatifs sur le bureau (Annexe 2).

Une copie du Rapport de gestion, des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 31 décembre 2018 et du Rapport du Commissaire y afférent a été transmise sans délai aux Actionnaires qui ont accompli les formalités requises pour être admis à l'Assemblée, et qui en ont fait la demande.

III. Pour assister à l'Assemblée, les actionnaires présents et représentés se sont conformés aux articles 28 et 29 des statuts de la Société relatifs aux formalités d'admission à l'Assemblée.

Le Président dépose les justificatifs sur le bureau (Annexe 3).

IV. Il existe actuellement vingt-cinq millions cinq cent septante-neuf mille deux cent quatorze (25.579.214) actions sans désignation de valeur nominale, toutes intégralement libérées.

Chaque action donne droit à une voix.

Il sera pris part au vote pour 11.160. ??5..... voix.

Après vérification par les scrutateurs, l'exposé du Président étant reconnu exact par l'Assemblée, celle-ci se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur son ordre du jour.

La brochure contenant le Rapport de gestion, le Rapport du Commissaire et les comptes annuels (sociaux et consolidés) ayant été au préalable distribuée, l'Assemblée dispense le Président de donner lecture de ces documents.

Avant d'ouvrir la discussion, le Président donne la parole à l'Administrateur délégué.

Après échange de vues et discussion, plus personne ne demandant la parole, les résolutions suivantes sont soumises à l'Assemblée.

A M



# Première résolution

Compte tenu du résultat net de l'exercice 2018 de 82.847.295,28 € et du résultat reporté au 31 décembre 2017, le résultat à affecter s'élève à 233.090.428,84 €.

L'Assemblée approuve les comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2018 en ce compris l'affectation du résultat qui s'y trouve proposée, à savoir :

- la distribution, à titre de rémunération du capital, d'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 existante, versé en décembre 2018 et, d'autre part, d'un solde de dividende brut de 0,86 € par action payable par détachement du coupon n° 37;
- le report, à nouveau, du solde.

Pour	cette	résolution,	les	votes	ont	été	valablement	exprimés	pour
11.1	160.88	S. actions, re	eprése	ntant,	.% du d	capital	valablement social.		
Cette	résolutio	n est adoptée	comr	ne suit :			t <b>99,9</b> %		
11.	145.0	778			voix po	ur, soi	t <b>7.7, 9</b> % (	des votes exp	rimés
							oit% (		
15	211					.abste	entions.		

En conséquence, les comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2018 sont approuvés et, avec l'approbation de l'Assemblée, il sera distribué, pour chaque action un solde de dividende brut arrondi de 0,86 € par action (un acompte sur dividende de 2,59 € brut par action ayant déjà été décrété le 24 octobre 2018). Ce solde de dividende sera payable sur présentation du coupon n° 37 à partir du 10 mai 2019.

# Deuxième résolution

L'Assemblée donne décharge pleine et entière aux Administrateurs de Befimmo SA, pour leur gestion pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement 11.160. ??? actions, représentant 13.63.% du capital social. exprimés pour

Cette résolution est adoptée comme suit : 74. 070 abstentions.

En conséquence, décharge est donnée aux Administrateurs de Befimmo SA.

Le Président remercie l'Assemblée au nom du Conseil d'administration.



# Troisième résolution

L'Assemblée donne décharge pleine et entière au Commissaire de Befimmo SA, pour l'exécution de son mandat durant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

En conséquence, décharge est donnée au Commissaire de Befimmo SA.

# Quatrième résolution

L'Assemblée nomme Monsieur Vincent Querton, domicilié à 1000 Bruxelles, Place Jean Jacobs 6, en tant qu'Administrateur indépendant, pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021. Monsieur Querton 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.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11, 160, 789 ... actions, représentant .43, 63...% du capital social.

En conséquence, Monsieur Vincent Querton est nommé Administrateur indépendant pour une période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

### Cinquième résolution

L'Assemblée renouvelle le mandat de Monsieur Benoît De Blieck, domicilié à 8300 Knokke, Zeedijk – Het Zoute 773, en tant qu'Administrateur exécutif, pour une nouvelle période de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11.160.289 actions, représentant 13,63 % du capital social.

Cette résolution est adoptée comme suit :



10.954.252	voix pour, soit %,1% des votes exprimés
203. 715	voix contre, soit 1.2% des votes exprimés
2.922	abstentions.

En conséquence, le mandat de Monsieur Benoît De Blieck en tant qu'Administrateur exécutif est renouvelé pour une nouvelle période de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

# Sixième résolution

L'Assemblée renouvelle le mandat de Monsieur Benoît Godts, domicilié à 1970 Wezembeek-Oppem, rue Gergel 49, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une nouvelle période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021. Ce mandat sera rémunéré conformément à la rémunération fixée pour les Administrateurs non exécutifs par l'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11.160. 98.9 ... actions, représentant ... 43.63.% du capital social.

En conséquence, le mandat de Monsieur Benoît Godts en tant qu'Administrateur non exécutif est renouvelé pour une nouvelle période de deux ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

### Septième résolution

Avant de passer au vote de cette résolution, le Président donne une explication sur la Politique de rémunération et sur le Rapport de rémunération 2018 de Befimmo, tel que publié dans le Rapport Financier Annuel 2018 (pages 133-137).

Le Président demande ensuite aux Actionnaires s'ils souhaitent poser des questions sur le Rapport de rémunération 2018.

Il propose ensuite de passer au vote.

L'Assemblée approuve le Rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2018.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11.140.115...actions, représentant .43,63% du capital social.

Cette résolution est adoptée comme suit : ......voix pour, soit 72.1% des votes exprimés

DA A



353, 991	voix contre, soit 3.7% des votes exprimés
441.92	abstentions.

En conséquence, le Rapport de rémunération 2018 de la Société est approuvé.

# **Huitième résolution**

L'Assemblée approuve les dispositions relatives au changement de contrôle (qui lui sont soumises en application de l'article 556 du Code des Sociétés), qui figurent dans :

- les trois conventions de crédit conclues le 21 décembre 2018, entre la Société et Belfius Bank :
- l'émission obligataire, réalisée le 29 novembre 2018, sous forme d'un placement privé d'une maturité de 8 ans, pour un montant global de 66,5 millions d'euros.
- la convention de crédit conclue le 12 octobre 2018, entre la Société et la Société Générale :
- les deux conventions de crédit conclues le 26 juin 2018, entre la Société et Agricultural Bank of China;

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11.160.219....actions, représentant 43,63% du capital social.

En conséquence, l'Assemblée a approuvé les dispositions relatives au changement de contrôle, prévues dans les conventions précitées.

### Neuvième résolution

L'Assemblée décide de conférer à un membre du Comité de direction tous pouvoirs d'exécution des décisions prises par l'Assemblée générale ainsi que tous pouvoirs aux fins d'accomplir les formalités nécessaires à leur publication, avec faculté de substitution.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 11.160.219...actions, représentant 43,63% du capital social.





# **Divers**

Le Président constate que l'ordre du jour de l'Assemblée est épuisé et donne une dernière fois la parole à l'Assemblée.

Le Président constate ensuite qu'il n'y a pas de point divers sur lequel l'Assemblée doit se prononcer et, ayant donné lecture des résolutions telles que reprises dans le procèsverbal au moment des votes, invite les membres du bureau, les Actionnaires et les porteurs de procuration qui le souhaitent, à signer le procès-verbal.

La séance est levée à .12.30.h.

Le Président

Alain Devos

DE GHELLI'NCK

Le Secrétaire

Aminata Kaké

Les Scrutateurs

11