



BEFIMMO

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGW)
Naamloze Vennootschap
Waversesteenweg 1945, Oudergem (1160 Brussel)
Vennootschapsnr. 0455.835.167 – BTW nr. 455.835.167
(hierna de “Vennootschap”)

Gewone Algemene Vergadering

De aandeelhouders worden uitgenodigd op de Gewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op 30 april 2019 om 10u30 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel

Dagorde

1. **Kennisname van het beheersverslag betreffende de statutaire jaarrekeningen en betreffende de geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2018**
2. **Kennisname van het verslag van de Commissaris betreffende de statutaire jaarrekeningen en de geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2018**
3. **Kennisname van de statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten per 31 december 2018**

De punten 1 tot 3 hebben betrekking op de bekendmaking en de kennisname van de statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap die op 31 december 2018 werden afgesloten, evenals van het beheersverslag van de Raad van Bestuur en van het Verslag van de Commissaris over de statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen die per 31 december 2018 werden afgesloten. Deze documenten maken deel uit van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, dat beschikbaar is op de website (www.befimmo.be) en op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

4. **Goedkeuring van de statutaire jaarrekeningen afgesloten per 31 december 2018 en bestemming van het resultaat per 31 december 2018**

Rekening houdend met het overgedragen statutaire resultaat op 31 december 2017 van 150.243.133,56 € en het nettoresultaat van het boekjaar 2018, bedraagt het te bestemmen resultaat 233.090.428,84 €.

Voorstel om:

- de statutaire jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2018 goed te keuren die, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 over de Gereguleerde

Vastgoedvennootschappen, de resultaatbestemmingen tot de reglementaire reserves bevatten;

- als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 3,45 € bruto per aandeel uit te keren: dit dividend bestaat, enerzijds, uit het voorschot op dividend van 2,59 € bruto per bestaand aandeel, uitgekeerd in december 2018 en, anderzijds, uit een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel, betaalbaar na onthechting van coupon nr. 37;
- ten slotte het saldo opnieuw over te dragen.

5. Kwijting aan de Bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat in de loop van het boekjaar 2018

Voorstel om kwijting te verlenen aan de Bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat voor de periode gaande van 1 januari 2018 tot 31 december 2018.

6. Kwijting aan de Commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat in de loop van het boekjaar 2018

Voorstel om kwijting te verlenen aan de Commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat voor de periode gaande van 1 januari 2018 tot 31 december 2018.

7. Benoeming van een Onafhankelijk Bestuurder

Voorstel tot benoeming van de Heer Vincent Querton, gedomicilieerd te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 6, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van twee jaar die eindigt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2021. De Heer Querton beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de bestuurders. Dit mandaat zal bezoldigd worden in overeenstemming met de bezoldiging die werd vastgelegd voor de niet-uitvoerende Bestuurders door de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2013.

De heer Querton (1961) heeft een diploma in de rechten (UCL) en een MBA van INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Vincent Querton heeft erkende ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was Chief Operating Officer van Fortis Real State (later AGRE) van 1996 tot 2002 (gedurende die tijd was hij Voorzitter van Devimo en lid van het Directiecomité van Interparking). Hij was vervolgens actief bij Jones Lang Lasalle (JLL) van 2003 tot februari 2017 als International Director en CEO Benelux. Sinds oktober 2017 is hij CEO van de GVV Ascencio, die gespecialiseerd is in de Retail sector (commercieel vastgoed voornamelijk gelegen in de randgebieden van steden).

8. Hernieuwing van het mandaat van een uitvoerend Bestuurder

Voorstel om het mandaat van de heer Benoît De Blicq, gedomicilieerd te 8300 Knokke, Zeedijk – Het Zoute 773, als uitvoerend Bestuurder te hernieuwen voor een nieuwe periode van drie jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022.

9. Hernieuwing van het mandaat van een niet-uitvoerend Bestuurder

Voorstel om het mandaat van de heer Benoît Godts, gedomicilieerd te 1970 Wezembeek-Oppem, Gergelstraat 49, als niet-uitvoerend Bestuurder te hernieuwen voor een nieuwe periode van twee jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021. Dit mandaat zal bezoldigd worden in overeenstemming met de bezoldiging die werd vastgelegd voor de niet-uitvoerende Bestuurders door de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2013.

Het profiel van de Bestuurders, waarvan de benoeming of de hernieuwing wordt voorgesteld van punt 7 tot punt 9 van de dagorde, is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 dat beschikbaar is op de website en op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

10. Remuneratieverslag

Voorstel om het remuneratieverslag goed te keuren dat werd opgesteld door het Benoemings- en Remuneratiecomité en opgenomen is in de corporate-governanceverklaring van het beheersverslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar dat op 31 december 2018 werd afgesloten.

11. Goedkeuring van de bepalingen met betrekking tot de wijziging van controle in de volgende overeenkomsten die de Vennootschap verbinden

- a) Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot ratificering, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen van het artikel 7.2 van twee kredietovereenkomsten, die tussen de Vennootschap en Belfius Bank ("Belfius") op 21 december 2018 werden afgesloten. Krachtens dit artikel zou Belfius, bij overname van de controle over de Vennootschap door een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen (en onafhankelijk van de personen die de controle over de Vennootschap zouden hebben op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst), een gebeurtenis die de Vennootschap onmiddellijk zou moeten melden aan de bank, als Belfius (om redelijke redenen, die aan de Vennootschap zouden worden meegedeeld) zou bepalen dat deze wijziging een significant negatief effect heeft, of redelijkerwijs zou kunnen hebben, op de overeenkomst, opnames van de kredietlijn kunnen weigeren (behalve voor een roll-over krediet) en zou ze, met een opzeggingstermijn van minimum tien werkdagen, haar verplichtingen kunnen annuleren en alle leningen, inclusief de gelopen interesten en alle bedragen die geboekt werden conform de overeenkomst, onmiddellijk verschuldigd en betaalbaar kunnen verklaren. De termen "controle" en "die in onderling overleg handelen" hebben de betekenis volgens artikels 5 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen.
- b) Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot ratificering, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen van het artikel 8.2 van de kredietovereenkomst, die tussen de Vennootschap en Belfius Bank ("Belfius") op 21 december 2018 werden afgesloten. Krachtens dit artikel zou Belfius, bij overname van de controle over de Vennootschap door een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen (en onafhankelijk van de personen die de controle over de Vennootschap zouden hebben op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst), een gebeurtenis die de Vennootschap

onmiddellijk zou moeten melden aan de bank, als Belfius (om redelijke redenen, die aan de Vennootschap zouden worden meegedeeld) zou bepalen dat deze wijziging een significant negatief effect heeft, of redelijkerwijs zou kunnen hebben, op de overeenkomst, opnames van de kredietlijn kunnen weigeren (behalve voor een straight loan) en zou ze, met een opzeggingstermijn van minimum zeven werkdagen, haar verplichtingen kunnen annuleren en alle leningen, inclusief de gelopen interesten en alle bedragen die geboekt werden conform de overeenkomst, onmiddellijk verschuldigd en betaalbaar kunnen verklaren. Bovendien zullen alle sommen die door de bank worden betaald onder een bankgarantie ter voldoening daarvan door de Vennootschap worden terugbetaald binnen zeven werkdagen na ontvangst van de kennisgeving door de bank. De Vennootschap zal alles in het werk stellen om hetzij een constructieve oplossing te vinden die het mogelijk maakt om de bank te ontheffen van haar verplichtingen onder de uitgegeven bankgaranties in een vorm die voor de bank als toereikend geacht wordt, of om de bank contant te dekken voor de uitgegeven of uit te geven bankgaranties. De termen “controle” en “die in onderling overleg handelen” hebben de betekenis volgens artikels 5 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen.

- c) Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot ratificering, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de "controlewijziging" bepaling van toepassing op de obligatie-uitgifte, verwezenlijkt op 29 november 2018 onder de vorm van een private plaatsing met een looptijd van 8 jaar voor een totaalbedrag van 66,5 miljoen €. Krachtens deze bepaling, zouden de obligatiehouders, bij overname na een openbaar overnamebod, door een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen, van meer dan 50% van de aandelen met stemrecht uitgegeven door de Vennootschap, die door een opheffing of een verlaging van de rating van de Vennootschap door een ratingbureau zou gevolgd worden, waarna deze rating niet meer als “investment grade” (“van goede kwaliteit”) beschouwd zou worden binnen de 120 dagen na de eerste openbare aankondiging van deze controlewijziging, een vervroegde terugbetaling van hun obligaties kunnen vragen.
- d) Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot ratificering, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen van het artikel 7.2 van de kredietovereenkomst, die tussen de Vennootschap en de bank Société Générale op 12 oktober 2018 werd afgesloten. Krachtens dit artikel zou Société Générale, bij overname van de controle over de Vennootschap door een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen (en onafhankelijk van de personen die de controle over de Vennootschap zouden hebben op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst), een gebeurtenis die de Vennootschap onmiddellijk zou moeten melden aan de bank, als Société Générale (om redelijke redenen, die aan de Vennootschap zouden worden meegedeeld) zou bepalen dat deze wijziging een significant negatief effect heeft op de overeenkomst, opnames van de kredietlijn kunnen weigeren (behalve voor een roll-over krediet) en zou ze, met een opzeggingstermijn van minimum tien werkdagen, haar verplichtingen kunnen annuleren en alle leningen, inclusief de gelopen interesten en alle bedragen die geboekt werden conform de overeenkomst, onmiddellijk verschuldigd en betaalbaar kunnen verklaren. De term “controle” betekent het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van meer dan 50% van de stemrechten van de Vennootschap en de termen “die in onderling overleg handelen” hebben de betekenis volgens artikels 5 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen.

- e) Voorstel tot goedkeuring en, voor zover nodig, tot ratificering, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen, van de bepalingen van het artikel 7.2 van twee kredietovereenkomsten, die tussen de Vennootschap en de bank Agricultural Bank of China (“ABC”) op 26 juni 2018 werden afgesloten. Krachtens dit artikel zou ABC, bij overname van de controle over de Vennootschap door een persoon of een groep van personen die in onderling overleg zouden handelen (en onafhankelijk van de personen die de controle over de Vennootschap hebben op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst), een gebeurtenis die de Vennootschap onmiddellijk zou moeten melden aan de bank, als ABC (om redelijke redenen, die aan de Vennootschap zouden worden meegedeeld) zou bepalen dat deze wijziging een significant negatief effect heeft op de overeenkomst, opnames van de kredietlijn kunnen weigeren en zou ze, met een opzeggingstermijn van minimum tien werkdagen, haar verplichtingen kunnen annuleren en alle leningen, inclusief de gelopen interesten en alle bedragen die geboekt werden conform de overeenkomst, onmiddellijk verschuldigd en betaalbaar kunnen verklaren. De term “controle” betekent het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van meer dan 50% van de stemrechten van de Vennootschap en de termen “die in onderling overleg handelen” hebben de betekenis volgens artikels 5 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen.

Het elfde voorstel van besluit betreft de goedkeuring van de bepalingen betreffende de wijziging van controle in zeven overeenkomsten die de Vennootschap verbinden. Overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen moeten zulke clausules goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering.

12. Delegaties van machten voor de uitvoering van de genomen besluiten

Voorstel om aan een lid van het Directiecomité, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, alle bevoegdheden toe te kennen tot uitvoering van de door de Gewone Algemene Vergadering genomen beslissingen, alsook alle bevoegdheden om deze beslissingen bekend te maken.

Het twaalfde voorstel van besluit strekt ertoe om de nodige machten te verlenen om de beslissingen van de Gewone Algemene Vergadering uit te voeren en onder andere om alle formaliteiten te vervullen die voor hun officiële bekendmaking noodzakelijk zijn.

13. Varia

Praktische formaliteiten voor de deelname aan de Gewone Algemene Vergadering

Om tot deze Gewone Algemene Vergadering van **30 april 2019** te worden toegelaten of er zich op te laten vertegenwoordigen, dienen de aandeelhouders zich te schikken naar de bepalingen van de artikels 28 en 29 van de statuten.

Enkel de natuurlijke of rechtspersonen:

- die aandeelhouders zijn van de Vennootschap op **16 april 2019, om vierentwintig uur** (middernacht, Belgische tijd) (hierna de “**Registratiedatum**”), ongeacht het aantal aandelen dat ze op de dag van de Vergadering aanhouden,

- en die de Vennootschap (via de “centralising agent”) uiterlijk op **24 april 2019** meedeelden dat ze de Algemene Vergadering wilden bijwonen en er hun stemrecht wilden uitoefenen,

hebben het recht om deel te nemen aan en te stemmen op de Gewone Algemene Vergadering van **30 april 2019**.

Bijgevolg moeten de houders van gedematerialiseerde aandelen uiterlijk op **24 april 2019 om middernacht** (Belgische tijd) aan hun financieel bemiddelaar of erkende financiële instelling het aantal aandelen meedelen dat zij wensen te registreren en waarmee zij wensen deel te nemen aan de Gewone Algemene Vergadering. De financieel bemiddelaar zal hiervoor een registratieattest opmaken (dat het aantal gedematerialiseerde aandelen staft die op naam van de aandeelhouder op de Registratiedatum ingeschreven zijn op hun rekeningen, en waarvoor de aandeelhouder verklaarde de Gewone Algemene Vergadering te willen bijwonen). De houders van gedematerialiseerde aandelen zullen uiterlijk op **24 april 2019** voormeld registratieattest neerleggen en dit uitsluitend bij de “centralising agent”: ING Bank Belgium, Issuer Services, Sint Michielswarande 60 – 1040 Brussel (be-lfm.coa.spa@ing.be).

De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 moeten ten laatste op **24 april 2019** hun voornemen kenbaar maken aan de Vennootschap, met gewone brief, fax of elektronische post.

Iedere aandeelhouder kan zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager. De volmacht kan verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.befimmo.be), via gewone aanvraag (tel: +32 (0)2 679 38 13) of per e-mail (contact@befimmo.be). De aandeelhouders die zich wensen te laten vertegenwoordigen, dienen de voormelde praktische formaliteiten te volgen. De ondergetekende originele volmacht (papieren versie) dient uiterlijk op **24 april 2019** te worden bezorgd aan ING Bank Belgium, Issuer Services, (Sint Michielswarande 60 – 1040 Brussel).

Iedere aandeelhouder kan stemmen per correspondentie. De stem per correspondentie kan verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.befimmo.be), via gewone aanvraag (tel: +32 (0)2 679 38 13) of per e-mail (contact@befimmo.be). De aandeelhouders die per correspondentie wensen te stemmen, dienen de voormelde praktische formaliteiten te volgen. De ondergetekende originele stem per correspondentie (papieren versie) dient uiterlijk op **24 april 2019** te worden bezorgd aan ING Bank Belgium, Issuer Services, (Sint Michielswarande 60 – 1040 Brussel).

Recht op wijziging van de agenda en interpellatierecht

Één of meer aandeelhouder(s) die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, heeft/hebben het recht om te behandelen onderwerpen te laten inschrijven op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering, maar ook om voorstellen voor beslissingen in te dienen in verband met bestaande of nieuwe agendapunten.

Om dit recht uit te oefenen, moet(en) de aandeelhouder(s) bewijzen dat ze op de datum dat ze hun verzoek indienen inderdaad 3% van het kapitaal bezitten (aan de hand van één van de hierboven beschreven middelen voor deelname aan de Vergadering). Het onderzoek van het verzoek is afhankelijk gesteld van de registratie en toelating, overeenkomstig de hierboven vermelde procedure, van deze kapitaalfractie. Dit verzoek moet schriftelijk in het bezit van de Vennootschap zijn ten laatste op **8 april 2019** om middernacht, met vermelding van een

elektronisch of van een postadres waarnaar de Vennootschap een ontvangstbewijs zal sturen binnen een termijn van 48 uur vanaf deze ontvangst.

In voorkomend geval zal de Vennootschap een aangevulde agenda publiceren, ten laatste op **15 april 2019**. Tegelijk zullen een aangepast volmachtformulier en formulier om te stemmen per correspondentie worden gepubliceerd op de website van de Vennootschap. Alle voordien overgemaakte volmachten zullen geldig blijven voor de agendapunten waarop ze betrekking hebben. Bij wijze van uitzondering op wat voorafgaat, kan de volmachtdrager, voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor nieuwe voorstellen tot besluit zijn ingediend, tijdens de Vergadering afwijken van de eventuele instructies van de volmachtgever, indien de uitvoering van die instructies de belangen van de volmachtgever zou kunnen schaden. De volmachtdrager moet de volmachtgever daarvan in kennis stellen. De volmachten moeten vermelden of de volmachtdrager gemachtigd is om te stemmen over alle te behandelen nieuwe onderwerpen op de agenda, of zich daarentegen moet onthouden.

Daarnaast heeft elke aandeelhouder, meteen na de oproeping voor de Vergadering en uiterlijk op **24 april 2019**, het recht om schriftelijk vragen te stellen (brief, fax of elektronische post) waarop zal geantwoord worden tijdens de Vergadering, voor zover de betrokken aandeelhouder de formaliteiten voor toelating tot de Vergadering heeft vervuld.

Elke aandeelhouder kan op eenvoudig verzoek, gratis een kopie van de onder agendapunten 1 en 2 vermelde rapporten krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap evenals de jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap. Deze documenten, evenals de formulieren voor de volmacht en de stemming per correspondentie, kunnen ook worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Contactadres

Voor het overmaken van documenten of mededelingen in verband met deze Algemene Vergadering, worden de aandeelhouders uitgenodigd om volgend adres te gebruiken:

Befimmo NV

Waversesteenweg 1945
1160 Brussel

Ter attentie van Mevrouw Caroline Kerremans

Head of IR & Communication

Tel.: + 32 (0)2 679 38 13

Fax: + 32 (0)2 679 38 66

E-mail: c.kerremans@befimmo.be

Centralising agent

ING Bank Belgium

Issuer Services

Sint Michielswarande 60

1040 Brussel

be-lfm.coa.spa@ing.be

Brussel, 29 maart 2019.
Voor de Raad van Bestuur.