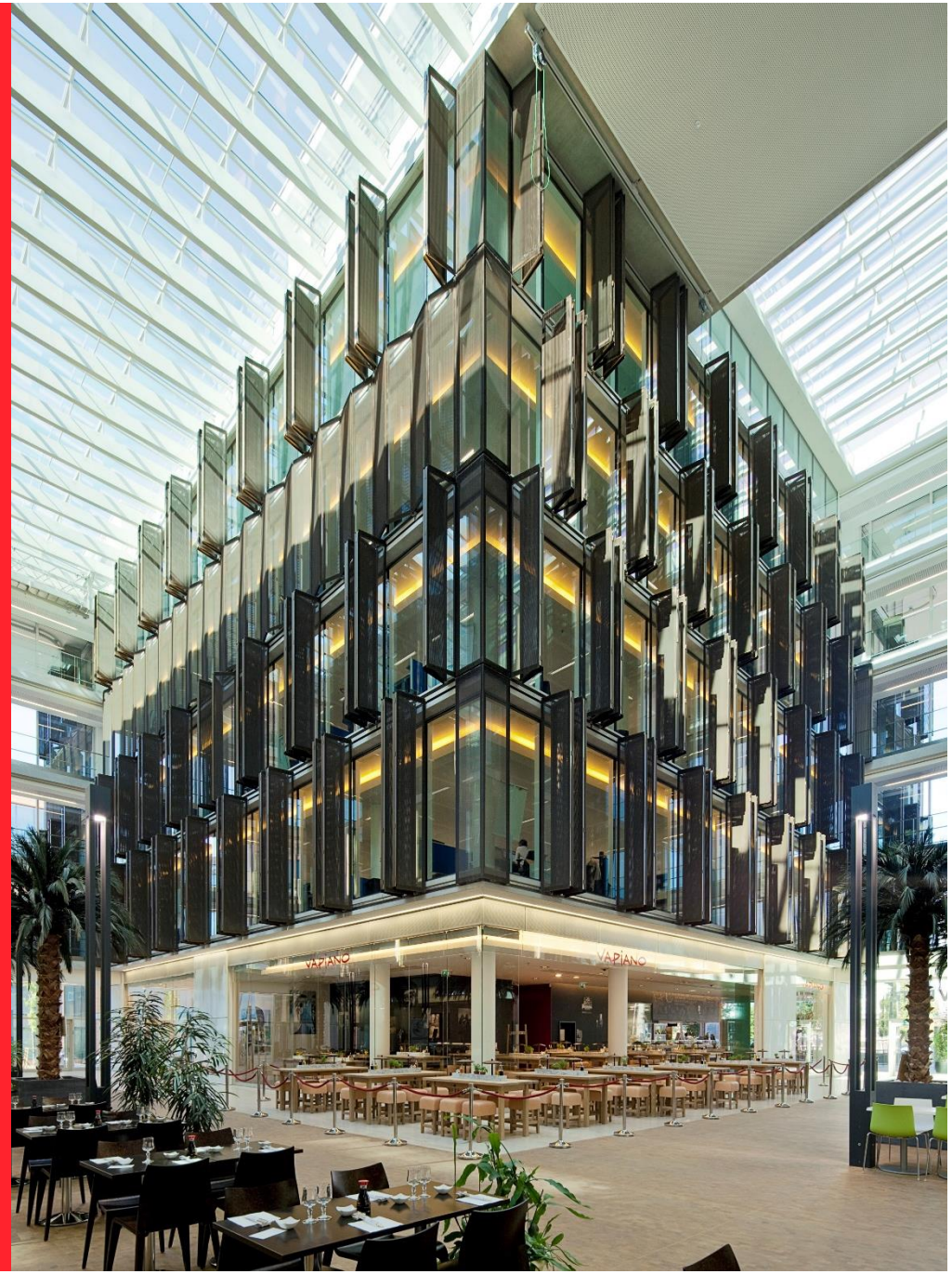
Befimmo

Assemblée Générale Ordinaire 2019

Assemblée Générale Extraordinaire 2019

30 avril 2019
Présentation aux actionnaires



Assemblée Générale Ordinaire 2019

Ordre du jour – Assemblée Générale Ordinaire 2019

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
5. Décharge aux Administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice 2018
6. Décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice 2018
7. Nomination d'un Administrateur indépendant
8. Renouvellement du mandat d'un Administrateur exécutif
9. Renouvellement du mandat d'un Administrateur non exécutif
10. Rapport de rémunération
11. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle liant la Société
12. Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises
13. Divers

1

Prise de connaissance du rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux et sur les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018

A business model based on strong fundamentals

OUR OBJECTIVE

TO CREATE VALUE FOR ALL STAKEHOLDERS

OUR BUSINESS

INVEST
High-quality environments

IMPROVE AND MANAGE
Proactive portfolio management and network and community development

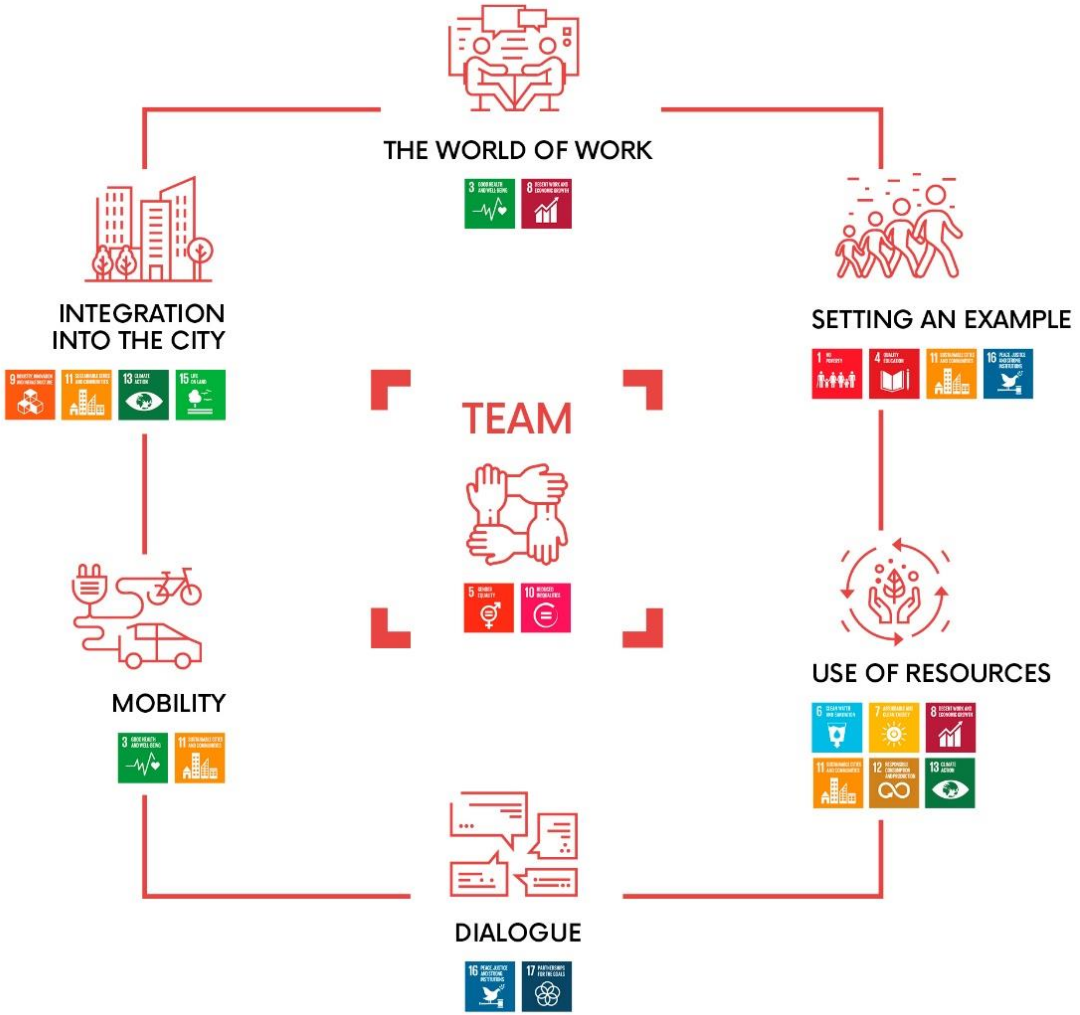
Open minds, open spaces.

ARBITRATE
Dynamic management of the portfolio

DESIGN, RENOVATE AND DEVELOP
Innovative project design focused on user needs

OUR FUNDAMENTALS

6 STRATEGIC AXES
> 20-YEAR TRACK RECORD
FINANCIAL STRATEGY



A dynamic 2018

Q1

COMPLETION OF THE ACQUISITION OF ARTS 56

Q2

OPENING OF SILVERSQUARE TRIOMPHE

ZIN : START OF PERMIT PROCESS

Q3

BREDERODE CORNER FULLY LET 2 YEARS BEFORE DELIVERY

Q4

SILVERSQUARE · RISE FROM INSIDE ·

STRATEGIC ACQUISTION OF SILVERSQUARE

ANNOUNCEMENT OF THE OPENING OF A SILVERSQUARE COWORKING IN QUATUOR

Q1 2019

70,000 M² OF OFFICES IN THE ZIN PROJECT PRE-LET

€3.24
2018 Net result/share

€3.68
2018 EPRA earnings/share

€56.42
NAV/share

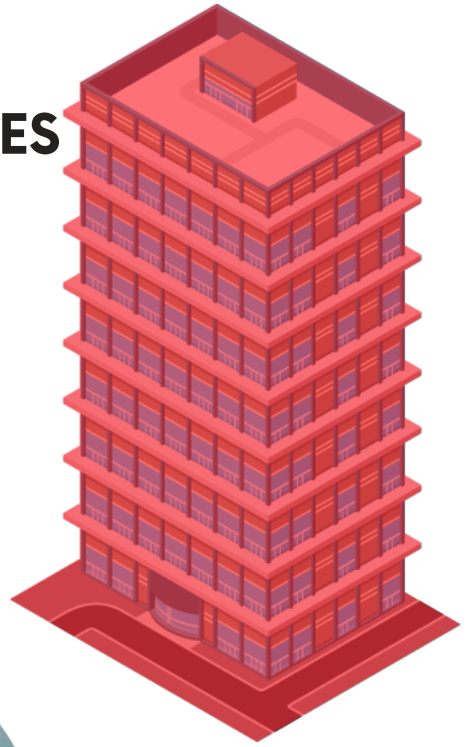
43.62%
LTV ratio

€3.45
gross/share 2018 FY dividend

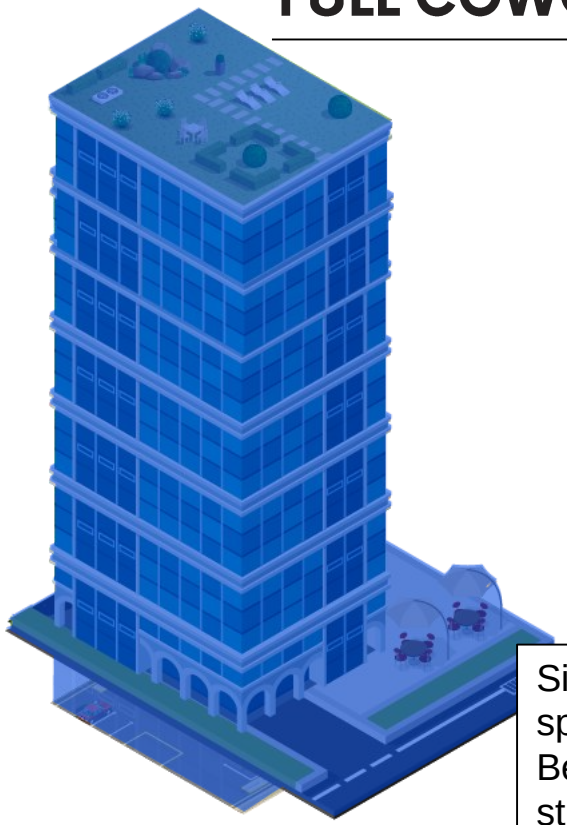
Strategic acquisition of Silversquare

The first BeLux network

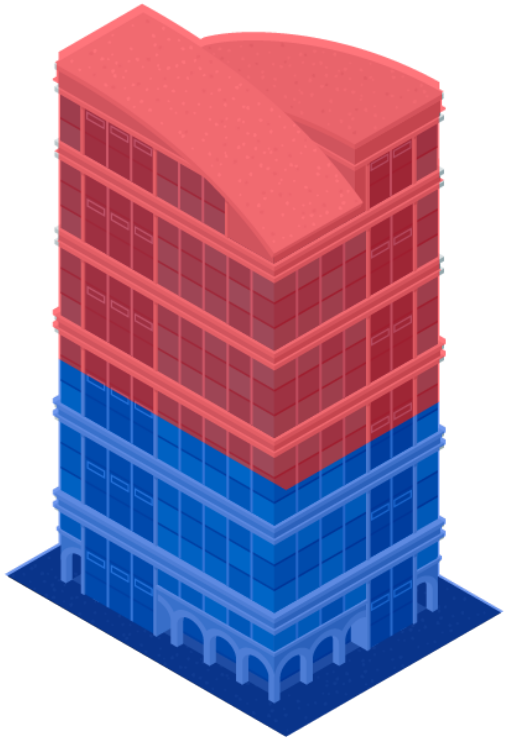
CONVENTIONAL OFFICES



FULL COWORKING



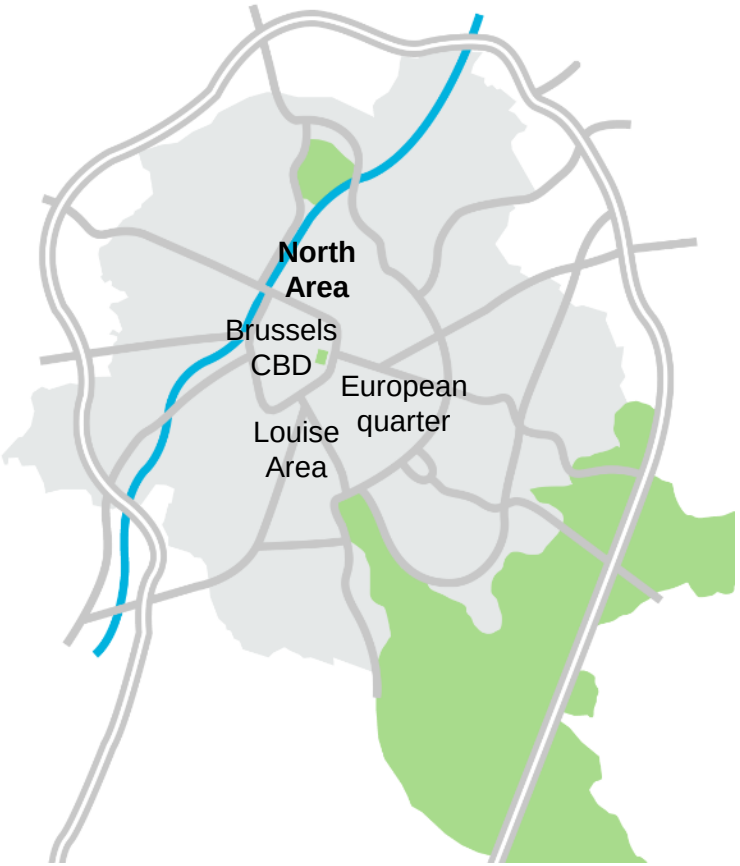
MIXED OFFICES



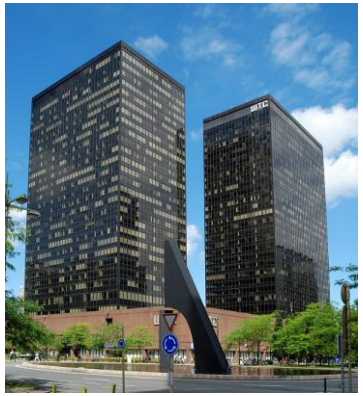
Silversquare will decide where coworking spaces will be programmed, in the Befimmo portfolio or on other external strategic locations.

COMMUNITY
CREATING LINKS

Brussels North area: opportunities in a good timing



ZIN



Successor of WTC 1 & 2

Development of a multifunctional site covering 110,000 m²:

- 70,000 m² of office space
- 5,000 m² of coworking
- 14,000 m² of housing – 127 apartments
- 16,000 m² of hotel – 240 rooms
- as well as sport, hospitality and retail space

Estimated total construction cost of the project: €375 million

ZIN | 70,000 m² of offices fully pre-let

Largest transaction on the Brussels office market in over ten years

- 70,000 m² let to the “Vlaamse Overheid”
- Fixed 18 years lease term
- Start of lease in 2023

ZIN | A smooth process

31.12.2016

International architecture contest

December 2016

Belgian Architecture contest

September 2017

Befimmo participating in the public tender of the "Vlaamse Overheid"

October 2017

31.12.2017

Permit introduction

July 2018

31.12.2018

Temporary occupation WTC 1 and co-creation process

Lease WTC 2

End of lease WTC 2

31 December 2018

70,000 m² prelet to the "Vlaamse Overheid"

&

Start of phase 1 of works

Q1 2019

Permit expected

2020

Delivery of ZIN

2023

Start of the 18 years lease with the "Vlaamse Overheid"

The movie

ZIN | Financing of the project

- 18 years lease on the office part
  ➔ reinforcement of the predictability of the revenues
- Estimated total construction cost: €375 million
- Yield on total investment: ± 4.5%

The ZIN project will be financed:

- by means of debt
- by part of the proceeds generated by the dynamic management of the portfolio announced in February 2019

- Structured in line with the Befimmo financing policy

Quatuor | Brussels North area

QUATUOR
BRUSSELS

- 1/3 prelet (22,000 m²)
- Works started early 2018
- Delivery as from early 2021

- Indicative construction cost €157 million
- Yield on total investment[1] of more than 5.3%

- www.quatuor.brussels

60,000 m²

[1] Land included.
The full portfolio pipeline is published on page 9 of press release on Befimmo's annual results 2018.

Brederode Corner | Brussels Centre

- Full renovation to ensure maximum comfort and flexibility

- Delivery: Q1 2020
- Renovation cost: €20 million
- Yield on total investment[1] is approximatively 5.5%

7,000 m²

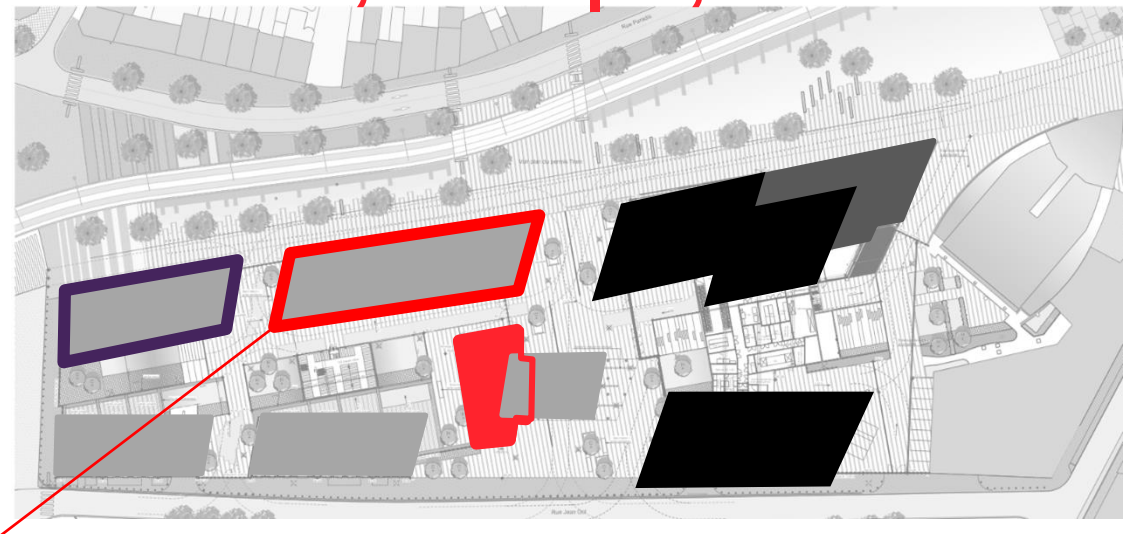
[1] Land included.
The full portfolio pipeline is published on page 9 of press release on Befimmo's annual results 2018.

Paradis Express | Liège (Wallonia)

- Permit obtained
- Works from 2019 to 2021

- Estimated construction cost: €82 million[1]
- Yield on total investment should exceed 6%[2]

35,000 m² | 21,000 m² offices



Disposal of a residential building to Gands: YUST coliving concept

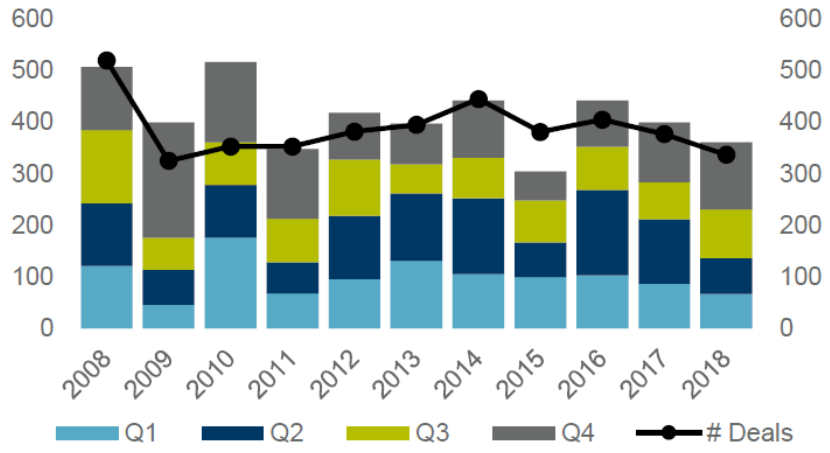
coworking space planned

Offices | 2 buildings
Residential | 5 buildings (170 apartments)
Retail
Complementary functions

[1] Construction cost including other functions than offices.
[2] Land included - calculated on the office investment (€50 million).

Brussels office market | Occupier market

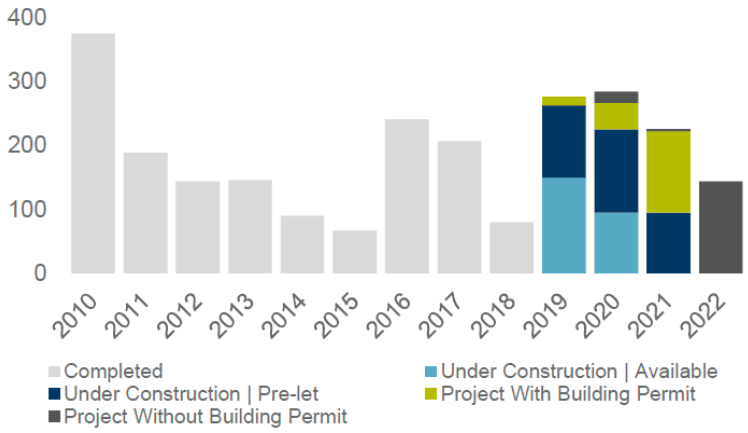
Brussels take-up (m²) and # of deals



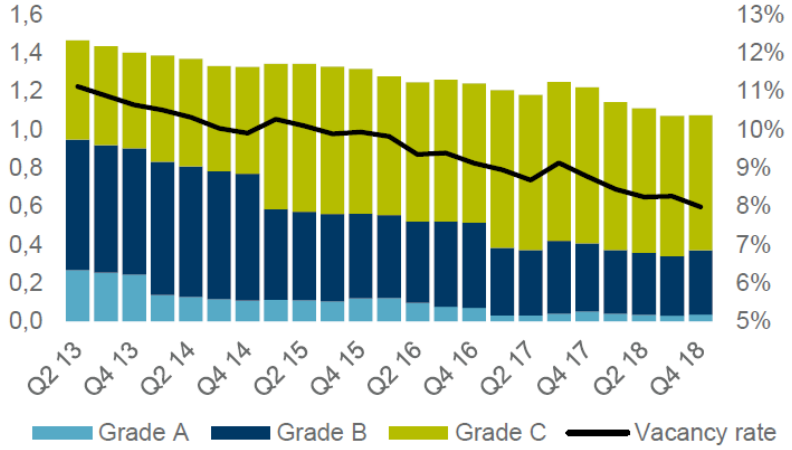
361,000 m²

2018 office take-up in Brussels

New supply and pipeline, in 000s m²



Vacancy by building grade (m²) and Brussels vacancy rate (%)

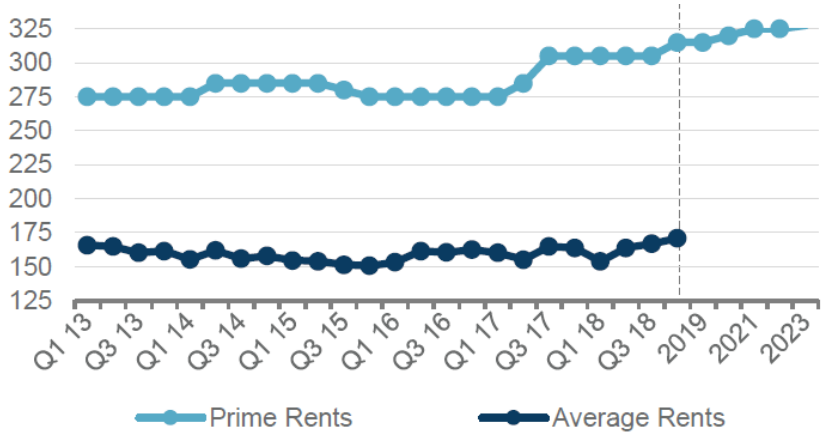


7.98%

Q4 2018 vacance rate

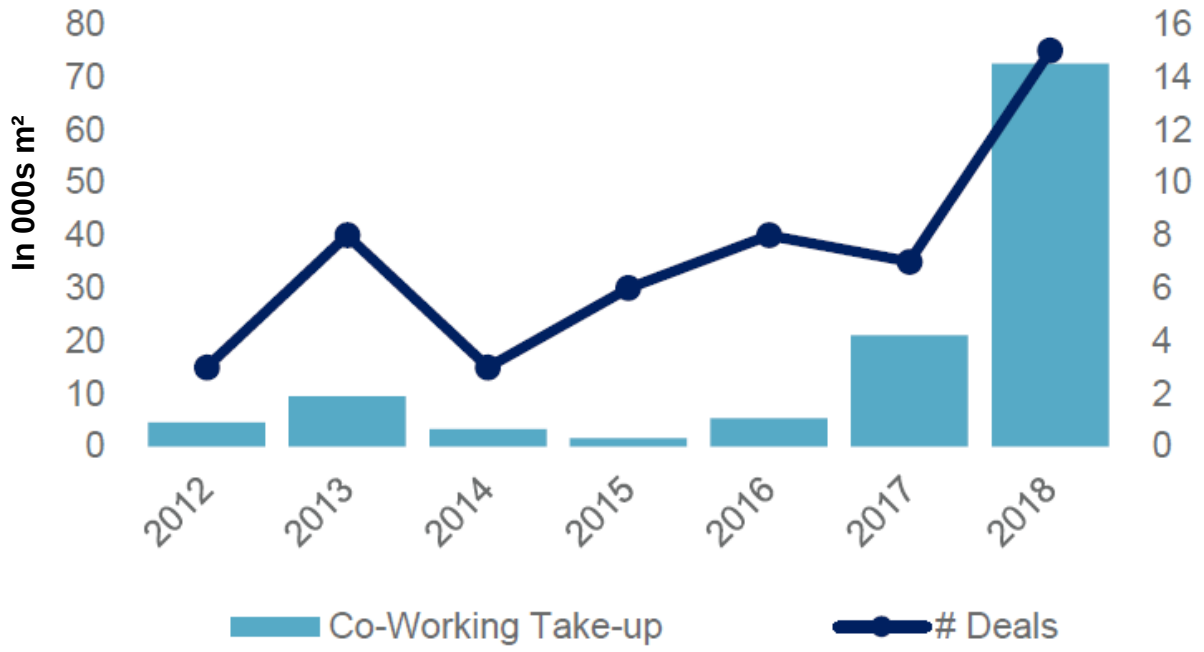
(lowest level since 2001)

Prime and average rents, in €/m²/year



Brussels office market | Coworking market

Coworking take-up (in 000s m²) and # of deals



72,500 m²

2018 Brussels co-working take-up

= 20%

total letting activity 2018

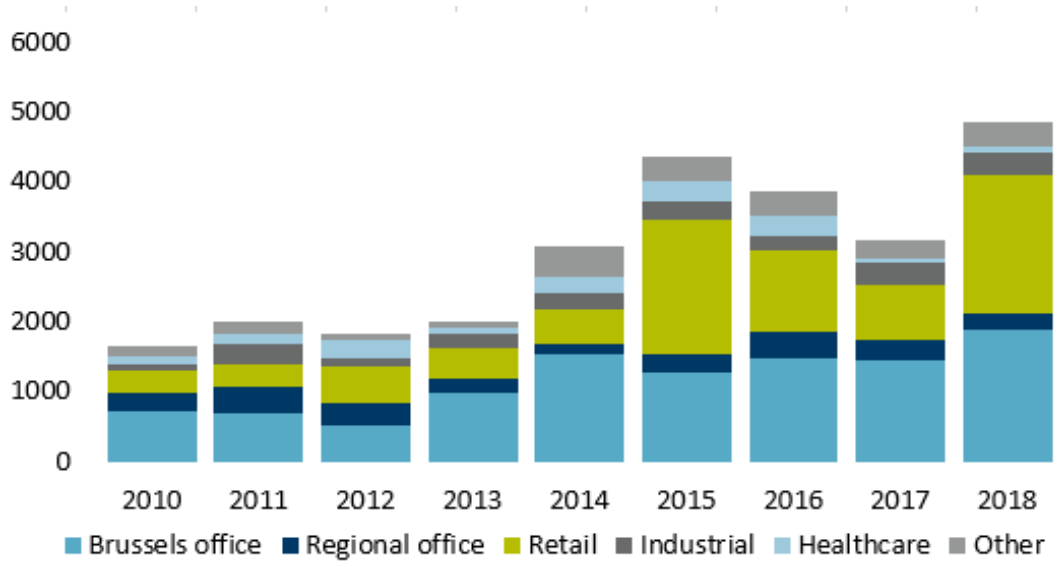
= 1%

total Brussels office stock

In line with average of main European cities (excluding UK)

Brussels office market | Investment market

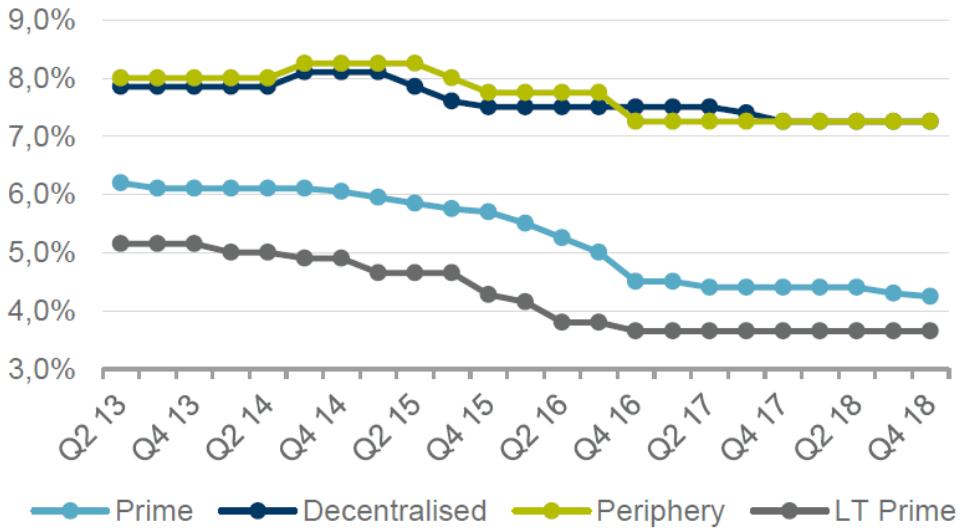
Invested volumes in Belgium by sector, in € millions



€1.9 billion

2018 Brussels office investment

Prime office yields



3-year EPRA earnings forecast

At constant perimeter
Figures as published in Annual Financial Report 2018

	2018	2019	2020	2021
EPRA earnings real-estate operator *(in € per share)*	3.68	3.31	3.13	3.16
Contribution to the EPRA earnings of the coworking activity *(in € per share - group share)*	*N/A*	*0.05*		
Total EPRA earnings *(in € per share – group share)*	3.68	3.36		

2019 DIVIDEND FORECAST

€3.45

gross/share

GROSS DIVIDEND YIELD OF

6.6%

on a share price of €51.90 as at 25 April 2019

Forecast and dividend policy

Dynamic portfolio rotation

Hypothetic disposal(s) for an amount of €100 million

(€ per share)	2019	2020	2021
Forecasted EPRA earnings	*3.30*	*3.12*	*3.15*
Impact on EPRA earnings (loss building contribution)	-0.07	-0.15	-0.14
Capital gain on investment value	0.84		
Cumulated impact on distribution capacity	**0.77**	**0.62**	**0.48**

(This scenario is not included in the calculation of the EPRA earnings forecast.)

- Befimmo plans to increase turnover in its portfolio
- This will allow recovering of the investment value and cristallization of capital gains
- Capital gains could partially be used to cover the absence of contribution to EPRA earnings of the properties sold (for more than 4 years, sufficient time to make new investments creating value)

Dynamic portfolio rotation
First transaction

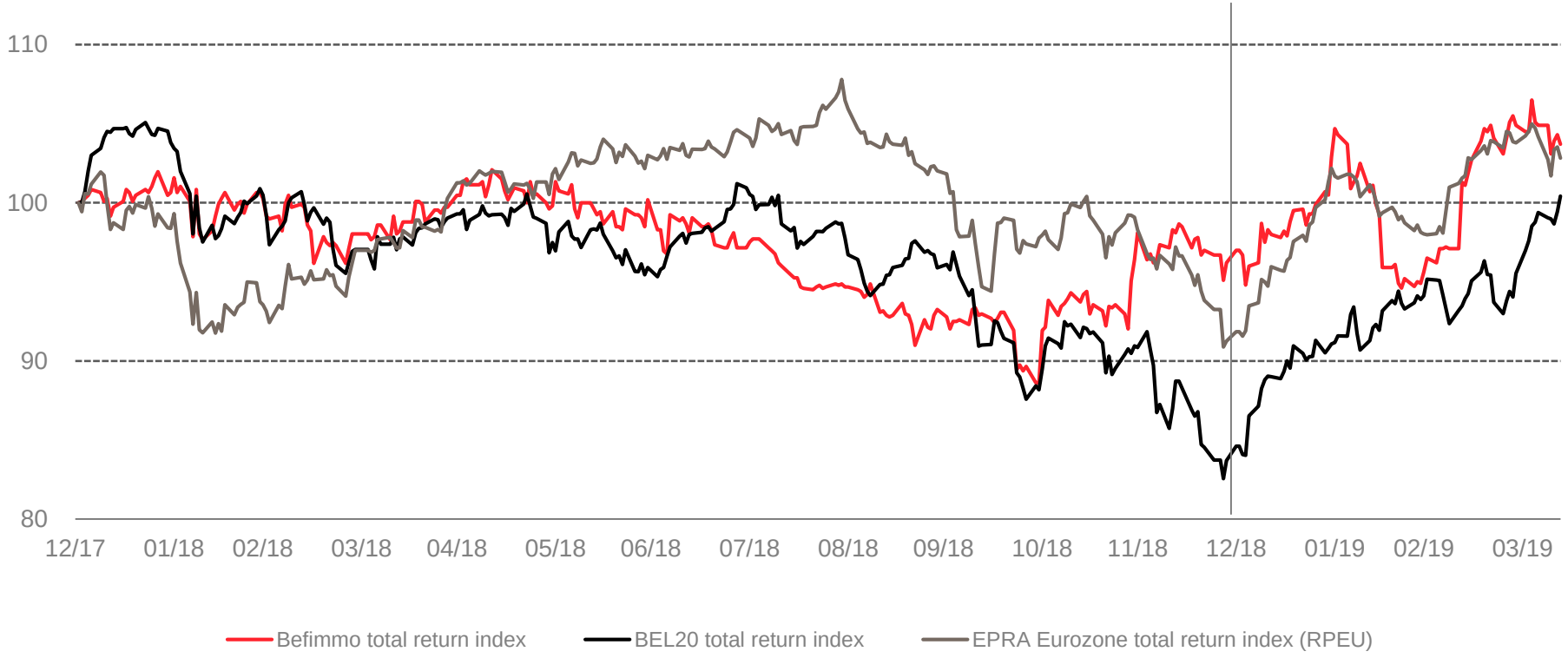
Granting of a leasehold of 99 years on the Pavilion building

- Located in the Leopold district of Brussels
- Fully occupied by the European Commission for a residual period of some 6 years

- Total amount of the transaction: €93 million
- Net distributable capital gain of €14.6 million
- IRR: 7.12%
- Exit yield: 4.95%
- Dilution of EPRA earnings: no impact on dividend forecast (€3.45 / share)

Share performance

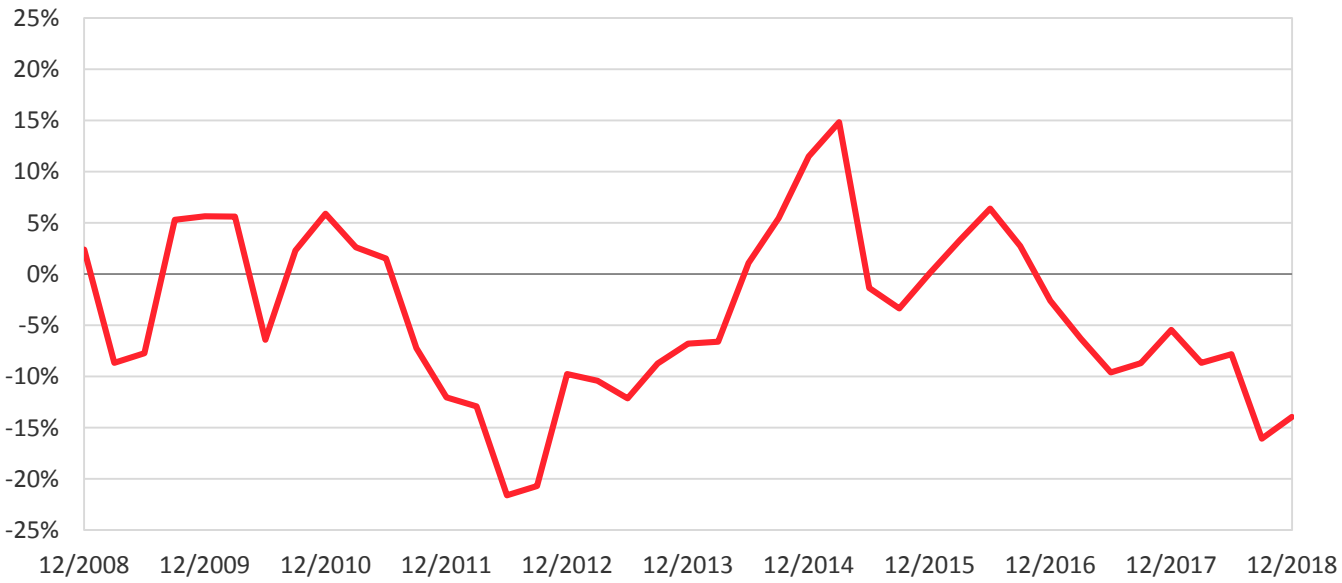
Performance of Befimmo's total return index in relation to the total return index of the BEL20 and EPRA Developed Europe Index[1] (Figures up to 12 April 2019)



[1] Source: KBC Securities

Share performance

Premium/discount to NAV



European REITs Offices	Premium/Discount (25 April 2019)
Fabege	6%
Wihlborgs	2%
Castellum	-2%
PSP Swiss Property	-3%
Befimmo	**-8%**
Colonial	-9%
Entra Eiendom	-9%
Great Portland	-10%
Hufvudstaden	-10%
Kungsleden	-10%
Workspace	-12%
NSI	-12%
Alstria	-13%
Derwent London	-15%
Gecina	-17%
COIMA	-36%
Average Offices	**-9%**

(1) Source: Kempen & Co.

Preparing the future

Proposal of merger by acquisition of the subsidiary Beway by Befimmo:

- Simplification of the Befimmo group structure
- Optimization of management costs

2,659,828 new Befimmo shares will be created:

- Good timing
- Shares in Befimmo group ➔ no dilution of NAV and EPRA earnings
- To finance potential accretive growth

Q&A

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

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 2018, 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 2018. Ces documents sont inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018 de la Société, qui est disponible sur le site internet (www.befimmo.be) et au siège social de la Société.

Financial results 2018

Condensed consolidated P&L (IFRS)

(in € thousand)	31.12.2018	31.12.2017
Net rental result	143 566	142 431
Net rental result excluding spreading	*143 119*	*141 172*
Spreading of gratuities/concessions	*447*	*1 260*
Net property charges	-13 588	-11 932
Property operating result	**129 978**	**130 499**
Corporate overheads	-14 282	-12 199
Other operating income and charges	- 447	-1 252
Operating result before result on portfolio	**115 249**	**117 048**
Operating margin	***80.3%***	***82.2%***
Gains or losses on disposals of investment properties	343	21 798
Net property result	**115 592**	**138 846**
Financial result (excl. changes in fair value of financial assets and liabilites)	-20 545	-19 750
Corporate taxes	- 785	-1 642
Net result before changes in fair value of investment properties and financial assets and liabilities	**94 263**	**117 455**
Changes in fair value of investment properties	-5 514	13 429
Changes in fair value of financial assets and liabilities	-5 901	5 186
Changes in fair value of financial assets and liabilities and investment properties	**-11 415**	**18 615**
Net result	82 847	136 070
EPRA earnings	94 139	95 657
Net result (in € per share)	**3.24**	**5.32**
EPRA earnings (in € per share)	**3.68**	**3.74**

+2.41%

EPRA Like-for-like Net rental growth

€3.45

Gross/share 2018 FY dividend

EPRA earnings guidance for 2018 was €3.64 per share

Financial results 2018

Condensed consolidated balance sheet

(in € million)	31.12.2018	31.12.2017
Investment and held for sale properties	2 655.3	2 494.4
Other assets	79.8[a]	64.8
Total assets	**2 735.1**	**2 559.1**
Shareholders' equity	1 443.2	1 448.5
Financial debts	1 178.5	1 002.1
non current	735.5	484.3
current[b]	443.0	517.8
Other debts	113.4	108.5
Total equity & liabilities	**2 735.1**	**2 559.1**
LTV[c]	**43.62%**	**39.61%**

	31.12.2018	31.12.2017
NAV (in €/share)	56.42	56.63
EPRA NAV (in €/share)	57.02	57.03
EPRA NNNAV (in €/share)	55.93	56.35

[a] The figures as at 31 December 2018 include the participation in Silversquare.
[b] According to IAS 1 the commercial paper needs to be recorded as a current liability. It is important to note that the Company has confirmed back-up lines (in excess of one year) for the commercial paper.
[c] The figures take into account that 75% of the dividends have been paid.

4

Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2018 et affectation du résultat au 31 décembre 2018

Ordre du jour (point 4)

CONDENSED STATUTORY PROFIT & LOSS ACCOUNT (€ thousand)	31.12.2018	31.12.2017
Net rental result	83 380	84 016
Net property charges	-10 667	-9 430
Property operating result	**72 713**	**74 586**
Overheads	-9 094	-7 679
Other operating income and expenses	- 684	-1 174
Operating result before result on portfolio	**62 935**	**65 733**
Gains & losses on disposals of investment properties	0	21 525
Changes in fair value of investment properties	-26 106	-20 350
Operating result	**36 829**	**66 908**
Financial result (excl. changes in fair value of financial assets and liabilities)	25 092	123 070
Changes in fair value of financial assets and liabilities	21 186	-52 596
Taxes	- 260	-1 302
Net result	**82 847**	**136 079**
Other comprehensive income - actuarial gains and losses on pension obligations - non-recyclable	111	357
Total comprehensive income	**82 958**	**136 436**

Ordre du jour (point 4)

CONDENSED STATUTORY BALANCE SHEET (€ thousand)	31.12.2018	31.12.2017
Investment properties	1 447 243	1 311 296
Other assets	1 253 595	1 206 083
Non current	1 010 966	881 640
Current	242 629	324 443
Total Assets	**2 700 838**	**2 517 378**
Shareholders' equity	1 443 210	1 448 500
Financial debts	1 152 454	970 553
Other liabilities	105 173	98 325
Total Equity and Liabilities	**2 700 838**	**2 517 378**

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.

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

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 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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

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 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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

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.

Monsieur Querton (1961) est titulaire d’une licence en droit (UCL) et d’un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Vincent Querton dispose d’une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Chief Operating Officer de Fortis Real State (devenu ensuite AGRE) de 1996 à 2002 (période pendant laquelle il a été Président de Devimo et membre du Comité de direction d’Interparking) puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant que International Director et CEO Benelux. Depuis octobre 2017, il est CEO de la SIR Ascencio, spécialisée dans le secteur Retail (surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes).

Le Conseil d’administration vous invite à adopter cette proposition.

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 2022.

Le Conseil d’administration vous invite à adopter cette proposition.

Le profil des Administrateurs dont la nomination ou le renouvellement est proposé du point 7 au point 9 de l’ordre du jour est inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018, qui est disponible sur le site internet et au siège social de la Société.

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.

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

Le profil des Administrateurs dont la nomination ou le renouvellement est proposé du point 7 au point 9 de l'ordre du jour est inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018, qui est disponible sur le site internet et au siège social de la Société.

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.

Le Conseil d’administration vous invite à adopter cette proposition.

11. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle, dans les conventions 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 »).

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 »).

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 €

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.

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 »).

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

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

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.

Le Conseil d’administration vous invite à adopter cette proposition.

La douzième 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.

13. Divers

Assemblée Générale Extraordinaire 2019

Ordre du jour – Assemblée Générale Extraordinaire 2019

1. Formalités préalables : Documents mis gratuitement à la disposition des actionnaires sur le site internet de Befimmo un mois au moins avant la tenue de la présente Assemblée générale conformément à l'article 697, §2, 3 et 4 du Code des Sociétés

2. Communication, conformément à l'article 696 du Code des Sociétés, des modifications éventuelles de la situation des deux sociétés concernées, intervenues depuis la date de l'établissement du projet de fusion susmentionné

3. Fusion et affectations comptables

4. Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital

5. Modification des statuts

6. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités

Ordre du jour

1. Formalités préalables : Documents mis gratuitement à la disposition des actionnaires sur le site internet de Befimmo un mois au moins avant la tenue de la présente Assemblée générale conformément à l'article 697, §2, 3 et 4 du Code des Sociétés, à savoir :

1.1 Projet de fusion commun établi conformément à l'article 693 du Code des Sociétés, par le Conseil d'administration de Befimmo (la « Société »), société absorbante, et le conseil d'administration de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge Beway, ayant la forme d'une société anonyme, dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 et inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0631.757.238 (« Beway »), société à absorber, adopté le 13 février 2019, et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles le 13 février 2019.

1.2 Rapport spécial du Conseil d'administration de la Société et rapport spécial du conseil d'administration de Beway, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 694 du Code des Sociétés.

1.3 Rapport du commissaire de la Société, et rapport du commissaire de Beway sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 695 du Code des Sociétés.

1.4 Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables, les rapports de gestion et les rapports du commissaire relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société et des deux derniers exercices comptables de Beway (son premier exercice comptable ayant été arrêté au 31 décembre 2016 : exercice 2015 -2016).

1.5 Dans la mesure où le projet de fusion est postérieur de six mois au moins à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, le rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2018 et son communiqué de presse du 14 février 2019 sur ses résultats annuels au 31 décembre 2018, et un état comptable de Beway arrêté au 31 décembre 2018, soit dans les trois mois précédant la date du projet de fusion.

Ordre du jour

2. Communication, conformément à l'article 696 du Code des Sociétés, des modifications éventuelles de la situation des deux sociétés concernées, intervenues depuis la date de l'établissement du projet de fusion susmentionné

3. Fusion et affectations comptables

Proposition de décisions :

3.1 Proposition de fusion avec Beway, société à absorber, conformément au projet de fusion, adopté le 13 février 2019 (en français et en néerlandais), et déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles le 13 février 2019, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à son actionnaire unique (à savoir la société anonyme Fedimmo, détenant 83.816 actions de Beway), de 2.659.828 actions nouvelles ordinaires de Befimmo, soit un rapport d'échange de 31,734141 actions ordinaires de Befimmo pour une action ordinaire de Beway et une soulte globale de 542,29 EUR.

Les actions nouvelles à émettre participeront au résultat de l'exercice comptable 2019.

Du point de vue comptable et fiscal, la fusion aura un effet rétroactif au 1er janvier 2019 à 0h00'01, de sorte que toutes les opérations réalisées par Beway à partir du 1er janvier 2019, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Befimmo. Au niveau comptable, les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

3.2 Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments actifs et passifs du patrimoine de Beway à Befimmo.

Proposition de constater et d'acter que par suite de la fusion avec Beway :

a) le capital social de la Société sera augmenté à concurrence d'un montant de 38.643.269,06 EUR ; et la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de 61.015.201,32 EUR ; et que la rubrique résultat reporté sera augmentée de 32.003.015,62 EUR.

b) les 83.816 actions que Fedimmo détient dans Beway seront annulées.

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

Ordre du jour

4. Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l’augmentation de capital

Le cas échéant, moyennant le vote par l'assemblée générale des actionnaires de la société à absorber Beway, qui se tiendra le 29 avril 2019, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la Société, constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l’augmentation de capital qui en résulte et, par voie de conséquence, de la réalisation de la condition suspensive auxquelles sont soumises les modifications des articles 6 et 49 des statuts.

La proposition de fusion par absorption de Beway par Befimmo (point 1 à 4 de l’ordre du jour) vise à simplifier la structure du groupe Befimmo et à optimiser les frais de gestion dès lors que l’ensemble des actions Beway sont détenues par Fedimmo, filiale à 100% de Befimmo. Au terme de l’opération, Fedimmo deviendra titulaire d’actions Befimmo.

Ordre du jour

5. Modification des statuts

<u>Article 6 - Capital</u>: sous la condition suspensive de la réalisation effective de la fusion par absorption de Beway, proposition de remplacer le texte de cet article par le texte suivant :

« Le capital est fixé à quatre cent dix millions deux cent septante mille quatre cent septante-cinq euros et quarante et un centimes (410.270.475,41 EUR). Il est représenté par vingt-huit millions deux cent trente-neuf mille quarante-deux (28.239.042) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées ».

<u>Article 49 - Historique du capital</u>: Sous la condition suspensive de la réalisation effective de la fusion par absorption de Beway, proposition d'insérer un point 49.31 libellé comme suit :

« Suivant procès-verbal dressé par le Notaire Damien Hisette à Bruxelles, le 30 avril 2019, le capital social a été augmenté à concurrence de trente-huit millions six cent quarante-trois mille deux cent soixante-neuf euros et six centimes (38.643.269,06 EUR) pour le porter de trois cent septante-et-un millions six cent vingt-sept mille deux cent six euros et trente-cinq centimes (371.627.206,35 EUR) à quatre cent dix millions deux cent septante mille quatre cent septante-cinq euros et quarante et un centimes (410.270.475,41 EUR) moyennant l'émission de 2.659.828 actions nouvelles ordinaires, sans désignation de valeur nominale, émises coupons n° 38 et suivants attachés, avec participation aux résultats à compter de l'exercice comptable 2019, intégralement libérées, en faveur de Fedimmo SA dans le cadre de la fusion par absorption de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge Beway, ayant la forme d'une société anonyme (RPM Bruxelles 0631.757.238), approuvée par décision de l'assemblée générale du 30 avril 2019 ».

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

La cinquième proposition de résolution vise à coordonner les statuts de Befimmo en fonction des décisions qui seront prises par l'assemblée générale extraordinaire relativement à la proposition de fusion susmentionnée.

6. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités

Proposition de conférer :

- à un membre du Comité de direction tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation ;

- au notaire qui recevra l'acte, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte ainsi que la coordination des statuts suite aux décisions prises, et ce, tant en français qu'en néerlandais.

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

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

Merci pour votre participation!

Befimmo SA
Chaussée de Wavre 1945, 1160 Brussels
contact@befimmo.be
Tel.: +32 (0)2 679 38 13
www.befimmo.be

Annexes

B

Calendrier 2019/2020

Mise en paiement du solde[a] du dividende de l'exercice 2018 sur présentation du coupon n°37	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 8 mai 2019*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 9 mai 2019*
- Mise en paiement	*Vendredi 10 mai 2019*
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2019	Jeudi 9 mai 2019[b]
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2019	Jeudi 18 juillet 2019[b]
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019	Jeudi 24 octobre 2019[b]
Mise en paiement de l'acompte[c] sur dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°38	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 18 décembre 2019*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 19 décembre 2019*
- Mise en paiement	*Vendredi 20 décembre 2019*
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2019	Jeudi 13 février 2020(b)
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2019	Vendredi 27 mars 2020
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019	Mardi 28 avril 2020
Mise en paiement du solde[a] du dividende de l'exercice 2019 sur présentation du coupon n°39	
- Détachement du coupon (Ex-date)	*Mercredi 6 mai 2020*
- Date d'arrêté (Record date)	*Jeudi 7 mai 2020*
- Mise en paiement	*Vendredi 8 mai 2020*

[a] Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire
[b] Publication après clôture de la bourse.
[c] Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

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.

Befimmo SA

Chaussée de Wavre 1945, 1160 Brussels

contact@befimmo.be

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