



JAARVERSLAG

1997



Befimmo

BOEKJAAR 1997

VERSLAG VOORGELEGD AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS OP 9 DECEMBER 1997

INHOUD



BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	2
BEHEERSVERSLAG	3-19
KERNCIJFERS	3
DE VASTGOEDBEVAK BEFIMMO	4
TRANSACTIES OP ONROERENDE GOEDEREN	6
SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE	10
INVENTARIS VAN DE BEHEERDE	
ONROERENDE GOEDEREN	12
SCHULDEN EN WAARBORGEN	13
INVENTARISWAARDE	13
DE KANTOORMARKT	14
CONCLUSIES DOOR EXPERT	16
RESULTATEN EN BESTEMMING	17
PROGNOSE RESULTATENREKENING	
EN DIVIDENDBELEID	18
BESTUUR, CONTROLE	19
FINANCIËEL VERSLAG	21

BEFIMMO

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Zetel:
Troonstraat, 98 - B-1050 Brussel
HRB : 594182
Tel. : 32-2 551 05 50 - Fax : 32-2 511 43 21

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS



BEFIMMO gaat verder op de ingeslagen weg...



Op de eerste algemene vergadering van BEFIMMO vestigden we de aandacht erop dat de volgende uitdagingen voor uw vastgoedbevak het uitbreiden van BEFIMMO en het versterken van de liquiditeit van haar effect waren, zonder in te boeten op het vlak van de kwaliteitscriteria waaraan BEFIMMO zich heeft willen houden vanaf het ogenblik dat zij op het einde van november 1995 werd opgericht en erkend als vastgoedbevak.

Op het einde van haar tweede boekjaar kan haar Zaakvoerder u een balans voorleggen die beantwoordt aan het vertrouwen en het doorzicht waarvan u getuigde toen u voor BEFIMMO opteerde voor uw beleggingen in vastgoed via effecten.

In minder dan twee jaar is de omvang van de portefeuille met 96,6% gestegen van 5,5 miljard tot 10,811 miljard. Over de eerste negen maanden van 1997 bleek het aandeel het meest liquide te zijn van de vastgoedvennootschappen die op de beurs van Brussel worden genoteerd : terwijl BEFIMMO op 31/12/1996 minder dan 14% van de kapitalisatie van de vastgoedsector vertegenwoordigde, was zij goed voor meer dan 33% van de omzet van de beurstransacties in die sector over de eerste 9 maanden van 1997.

De liquiditeit zou nog verhogen nu de portefeuille de grens van tien miljard en het eigen vermogen die van negen miljard heeft overschreden.

Via deze etappe, die werd afgelegd na de overname van de vastgoedportefeuille van Prifast, kon BEFIMMO zich ook op de markt waarmaken en het vertrouwen van de beleggers winnen en dit voor de tweede maal in minder dan twee jaar tijd.

Het openbaar bod tot verkoop dat vanaf 25 september 1997 werd gerealiseerd, werd vervroegd afgesloten als gevolg van een 'overintekening' van 160% ; het werd gunstig onthaald zowel door particulieren als door de institutionele beleggers die 38% van de aankooporders voor hun rekening namen. Het aandeelhouderschap van BEFIMMO dat een belangrijke "free float" van 86% vertoont, blijft zeer gediversifieerd.

De kwaliteit van de onroerende goederen, het geboden rendement en het palmares waaruit blijkt dat de aangekondigde doelstellingen worden gehaald konden niet anders dan nieuwe beleggers aansporen om zich aan te sluiten bij degenen die vanaf het begin hun vertrouwen in ons hebben gesteld en ook de gelegenheid hebben gekregen om hun vrijwillige toetreding te bevestigen.

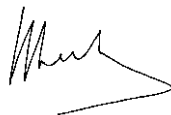
In het streven naar rendement en naar de uitbreiding van BEFIMMO hebben we verder werk gemaakt van het uitbouwen van een ploeg beheerders die door een rigoureuus en enthousiast professionalisme zijn bezield.

We willen ons namelijk zowel qua rendement als meerwaarde op een zeer gunstige manier blijven positioneren t. o. v. de concurrerende produkten.


U hebt dat ingezien vermits het effect BEFIMMO met een premie wordt verhandeld in vergelijking met zijn intrinsieke waarde, wat uitzonderlijk is in de vastgoedsector in België, en zich dus op de Belgische markt gedraagt zoals gelijkaardige Nederlandse of Amerikaanse waarden op hun respectieve financiële markten.

Tenslotte stellen we met bijzonder veel genoegen vast dat de beleggers van het eerste uur over het tweeejarig bestaan van de vastgoedbevak BEFIMMO een jaarlijkse return van 13% netto hebben geboekt.

We zijn er dus van overtuigd dat het groeibeleid dat we BEFIMMO verder willen laten volgen uw steun zal krijgen.



Jean-François van Hecke



Jean-Marc Dubois

BEHEERSVERSLAG

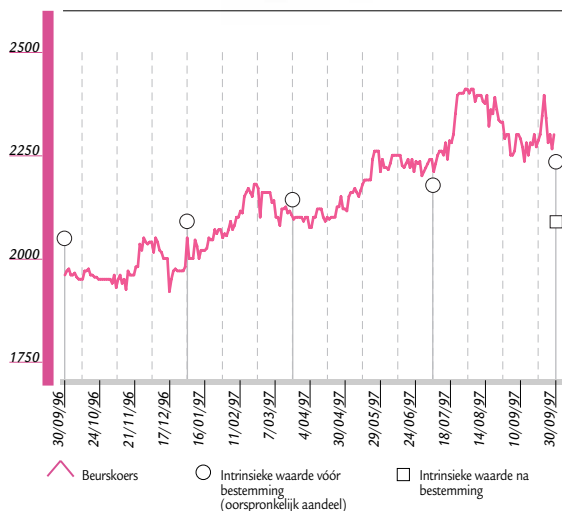
KERNCIJFERS



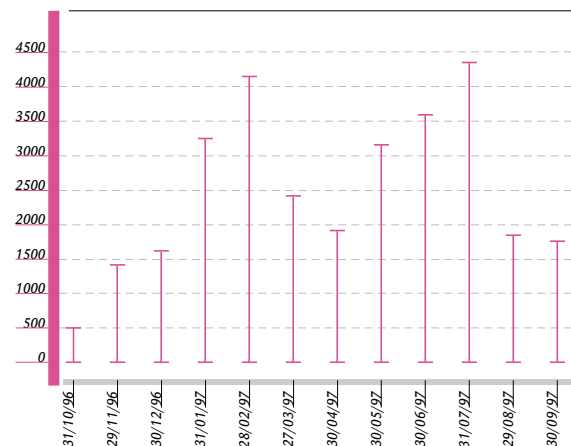
	AFSLUITING EERSTE BOEKJAAR PER 30/09/1996	AFSLUITING TWEEDE BOEKJAAR PER 30/09/1997
VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Totale oppervlakte (in m ² bovenbouw)	90.466	145.118
Bezettingsgraad (%)	100	98
GESCHATTE WAARDE (in miljoen BEF)		
EIGEN VERMOGEN (in miljoen BEF)	6.417	10.811
Schuldratio (%)	5.625	9.102
RESULTATEN (in miljoen BEF)		
OMZET	401	535
BEDRIJFSWINST	359	482
RESULTAAT VAN HET JAAR	333	431
TE BESTEMMEN WINST	340	454
AANTAL AANDELEN		
	2.750.000	4.366.082*
GEGEVENS PER AANDEEL		
Geherwaardeerd netto-actief (na bestemming)	2.045,58	2.084,83
Brutodividend	115,29	145,9
Beurskoers	1.960	2.300

* waaronder 1.616.082 nieuwe aandelen die vanaf 01/10/1997 in het resultaat zullen delen.

Evolutie van de beurskoers van het aandeel en de intrinsieke waarde van het aandeel BEFIMMO



Volume BEFIMMO 01/10/96 - 30/09/97 (dagelijks gemiddelde)

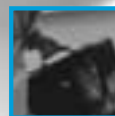


DE VASTGOEDBEVAK BEFIMMO

Het stelsel van de vastgoedbevak werd in 1995 uitgewerkt om collectieve beleggingen in onroerende goederen te stimuleren. BEFIMMO C.V.A. werd op 21 november 1995 als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal erkend en, als dusdanig, biedt zij de belegger toegang tot een gediversifieerde portefeuille in onroerend goed met een fiscaal gunstige regeling en met de liquiditeit van een verhandelbaar effect.

De vastgoedbevak staat onder toezicht van de Commissie voor het Bank - en financieezaken en is onderworpen aan een specifieke regeling die o.a. voorziet in :

- *een schuldenlast die beperkt is tot 33 % van het totaal bedrag van het actief;*
- *een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder dat afschrijvingen toegepast worden ;*
- *een driemaandelijke schatting door een onafhankelijke vastgoeddeskundige ;*
- *de vrijstelling van de vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten ten belope van 80 % worden uitgekeerd;*
- *een bevrijdende roerende voorheffing van 15 % die afgehouden wordt bij uitbetaling van het dividend.*





De vastgoedbevak is aantrekkelijk voor beleggers die zoeken naar een defensieve en kwalitatief hoogstaande investering die tegelijk een behoorlijk rendement biedt.

BEFIMMO investeert in zorgvuldig uitgekozen activa die borg staan voor stabiele inkomsten en die een gepaste risicoverdeling verzekeren.

De vastgoedspecialisten die de portefeuille op actieve wijze beheren laten de kwaliteit en de liquiditeit van hun belegging primeren boven de kwaliteit van een huurcontract en de onmiddellijke opbrengst, en dit om het resultaat op lange termijn te maximaliseren. Kwaliteit is voor hen gelijk aan een doeltreffend concept, een aantrekkelijke ligging en een gemakkelijke bereikbaarheid.

Het beleggingsbeleid is gericht op drie soorten onroerende goederen :

- *kantoorgebouwen in Brussel en omgeving waarbij een grote flexibiliteit, lage onderhoudskosten en een goede parkeerruimte worden verzekerd ;*
- *semi-industriële gebouwen langs de as Brussel-Antwerpen ;*
- *gestructureerde handelspanden in België.*

De zeer gediversifieerde portefeuille omvat een hoog percentage recente gebouwen : meer dan 78 % van de gebouwen zijn minder dan 6 jaar oud en meer dan 90 % van de portefeuille valt nog binnen de tienjarige waarborgperiode.

De voorzichtigheid die een kenmerk is van de strategie van BEFIMMO blijkt uit het beleid waarbij reserves worden aangelegd ter dekking van risico's inzake leegstand en vernieuwing die inherent zijn aan vastgoedbeleggingen.

Dit beleid (het aanleggen van reserves) draagt dus bij tot het bestendigen van het dividend beleid dat erop gericht is een onmiddellijke en concurrentiële vergoeding te bieden.

Door haar voorzichtig beleid inzake het aanleggen van reserves kan BEFIMMO haar schuldvermogen besteden aan de financiering van nieuwe aankopen en zodoende opportuniteiten te baat nemen daar de eigenaars van de beste gebouwen deze thans nog altijd liever contant verkopen dan ze in een vennootschap in te brengen.

De officiële tekst van de statuten is neergelegd bij de Griffier van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.





TRANSACTIES OP ONROERENDE GOEDEREN

TIJDENS DIT BOEKJAAR

HUURBEHEER

In het kader van het huurbeleid van het patrimonium werden in het afgelopen boekjaar voor 6.259 m² kantooroppervlakten, 1.091 m² opslagplaatsen en 519 m² polyvalente ruimten huurcontracten afgesloten of vernieuwd.

IKAROS BUSINESS PARK

Op 30 december 1996 heeft BEFIMMO 3 in 1992 opgetrokken paviljoenen aangekocht met een totale kantooroppervlakte van 4.739 m² en 130 parkeerplaatsen in een park van 10 ha langs de Leuvensesteenweg in Zaventem.

De drie gebouwen worden volledig verhuurd aan zeven huurders waaronder Anixter, Endemol en Imation (3M). Er werd beslist om die gebouwen aan te kopen omdat :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>het een product is dat goed ontworpen werd door een promotor die ervaring heeft in het ontwikkelen van Business Parks.</i> ■ <i>ze een gemakkelijke toegang tot de ring en de E40 snelweg bieden.</i> | <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>het een product is dat aan de verwachtingen van een cliënteel verhuurders tegemoet komt die streven naar een bezettingskost volgens de beste kwaliteit/prijs - verhouding.</i> ■ <i>ze een aantrekkelijk rendement bieden.</i> |
|---|--|

ONTWERP VAN TWEE KANTOORGEBOUWEN MARCEL THIRYLAAN TE 1200 BRUSSEL

De bouw werd in juni 1997 voltooid en op 1 augustus 1997 ging een eerste huurcontract voor 592 m² in met Visa International.

Tot 30 mei 2000 kan BEFIMMO op een geïndexeerd huurrendement rekenen, wat overeenkomt met een rendement van 7,59% gedurende het eerste jaar.

FUSIE MET BEFIMMO VAN VIJF VENNOOTSCHAPPEN DIE VROEGER IN HET BEZIT WAREN VAN PRIFAST

In overeenstemming met artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10/04/1995 werd de Commissie voor Bank- en Financieuzen op 29/07/1997 ingelicht over de fusie die in het vooruitzicht werd gesteld tussen BEFIMMO en 5 naamloze vennootschappen, gecontroleerd door Bernheim-Comofi die deze had verworven van de Zweedse groep Prifast.

Na de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 september 1997 om tot de fusie over te gaan, werd de portefeuille van BEFIMMO uitgebreid met een kantoorgebouw dat in het Goemaere-Park in Oudergem gesitueerd is alsook met twee Business Parks (6 Ikarosgebouwen) (5 eenheden Planet II), een semi-industrieel complex (Green Hill) en 4 gebouwen van standing (Fountain Plaza), alle gelegen op het grondgebied van Zaventem.

Die gebouwen vertegenwoordigen 41.398 m² kantoorruimte, 4.377 m² polyvalente oppervlakte, 4.563 m² opslagruimte en 1.162 parkeerplaatsen. De globale bezettingsgraad bedraagt 96,1%.

De gebouwen zijn nog recent en werden tussen 1988 en 1992 gebouwd; ze kaderen in het beleggingsbeleid van BEFIMMO en vormen een harmonieuze aanvulling op de portefeuille van vóór de fusie dankzij een grotere diversificatie op het vlak van :

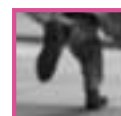
■ *de ligging van de onroerende goederen ;*

Door een sterke concentratie in de randgemeenten kan BEFIMMO voordeel halen uit de trend naar decentralisatie van de huurders.

■ *het type huurders en de duur van de huurovereenkomsten :*

De huurders zijn in belangrijke mate middelgrote en kleine bedrijven en de huurovereenkomsten zijn van het type 3/6/9.

Het specifiek risicoprofiel voor deze aanvullende portefeuille gaat gepaard met een hoger rendement van meer dan 8% en zal tot gevolg hebben dat er in het volgend boekjaar zal moeten overgegaan worden tot een toename van aanleg van reserve.





SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

IN FUNCTIE VAN DE LIGGING EN DE SECTOREN

BELEGGINGSGEBOUWEN

BELEGGINGSGEBOUWEN	JAAR VOLTOOIING GEBOUWEN	HUUR- OPPERVLAKTE	AANTAL PARKEER- PLAATSEN	LOOPTIJD HUUR- CONTRACTEN	JAARLIJKS HUUR- BEDRAG WAARDE 30/09/97 (in duizend BEF)	%
KANTOREN						
BRUSSEL Leopoldwijk:						
— Jozef II	1994	12.413	186	27	134.358	16,35
19 gemeenten:						
— La Plaine	1995	15.180	260	12-18	147.119	17,90
— Terhulpesteenweg 177	1970	1.372	41	3-6-9	11.257	1,37
— Marcel Thiry	1997	11.019	197	3-6-9	94.126	11,45
— Goemaere	1988	6.445	93	1-2-3	46.825	5,70
Rand:						
— Woluwe Garden	1994	7.673	168	3-6-9	57.105	6,95
— Ikaros 7B, 8A, 12B	1992	4.741	130	3-6-9	25.192	3,07
— Ikraos 1A, 2A, 3B, 4B, 5A, 6A	1990	8.373 (1)	222	3-6-9	42.037	5,12
— Fountain Plaza	1991	1.253 (2) 16.689	493	3-6-9	120.957	14,72
— Planet 2	1988	7.237 (1) 3.124 (2)	266	3-6-9	39.028	4,75
SEMI-INDUSTRIEEL						
BRUSSEL (Anderlecht)						
— Industrielaan 101-113	1976	2.323 (1) 5.467 (3)	26	3-6-9	13.024	1,58
— Bollinckxstraat 23-42	1980	2.099 (1) 5.999 (3)	59	3-6-9	20.796	2,53
BRUSSEL, Rand						
— Green Hill	1986	2.624 (1) 4.563 (3)	88	3-6-9	23.204	2,82
ANTWERPEN						
— Kontich I	1983	2.396 (1) 16.056 (3)	226	3-6-9	30.865	3,76
— Kontich II	1990	2.675 (1) 5.397 (3)	100	3-6-9	15.827	1,93
TOTAAL		145.118			821.720	100,00

(1) Kantoorruimte - (2) Polyvalente ruimte - (3) Opslagruimte

Ter herinnering: de portefeuille omvat ook momenteel een appartement en een villa die zullen worden verkocht daar ze niet kaderen in het beleggingsbeleid van BEFIMMO.

Globale waardering per 30/09/1997 van de onroerende goederen door expert WINSSINGER & Ven. overeenkomstig artikel 56 § 1 van het koninklijk besluit van 10/04/1995: **7,93%**

Beleggings- en residentiële gebouwen : BEF 10.563.600.000

In vergelijking met de geactualiseerde globale waardering komt de huurprijs overeen met een rendement van **7,93%**.

Sedert de schatting van de onroerende goederen per 13/10/1995 die leidde tot een waarde van BEF 5.306.200.000 is het patrimonium met **99,08%** toegenomen, hetzij een verhoging van BEF 5.257.400.000.

Sedert de schatting van de onroerende goederen op de afsluiting van het eerste boekjaar is het patrimonium gestegen met **70,10%**.

VASTGOEDBELEGGINGSCERTIFICATEN

In vergelijking met de beurswaarde komt de «geschatte huurwaarde» op basis van de laatste geïnde coupon overeen met een rendement van **6,46%**.

De portefeuille van vastgoedcertificaten die per 30 september 1996 een beurswaarde van BEF 206.727.950 had, stijgt dus met BEF 40.698.400, hetzij **19,69%**.

GEBOUWEN	GESCHATTE HUURWAARDE (brutocoupon) (BEF)
Woluwe Shopping Center	1.118.208
Woluwe Extension	4.640.460
Westland Shopping Center	987.042
Kortrijk Ring Shopping Center	9.232.744
TOTAAL	15.978.454
Totale beurswaarde per 30/09/97	247.426.350

TOTALE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

PER 30/09/1997 (I + II) : **BEF 10.811.026.350**

RENDEMENT BEFIMMO EN ANDERE SOORTEN INVESTERINGEN

	KOERS PER 30/09/1997	BETALING COUPON	AANGEPASTE COUPON, GEPROJECTEERD OP MEI 1998	BRUTO- RENDEMENT
BEFIMMO	2.300	december 1997	149,17	6,49%
ELECTRABEL	7.640	mei 1998	430,58	5,64%
OLO 10 jaar				5,65%

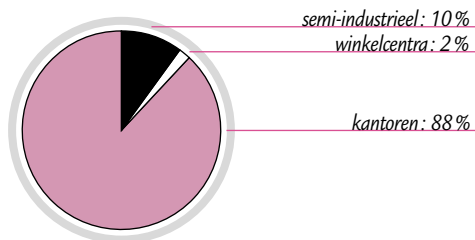
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

WAARDERING IN BEF	21.11.1995 (erkenning)	30.09.1996	31.03.1997	30.09.1997
Vastgoedportefeuille	5.306.200.000	6.210.100.000	7.019.600.000	10.538.100.000
Vastgoedcertificaten	190.000.000	206.727.950	216.447.820	247.426.350
GLOBAAL VERMOGEN	5.496.200.000	6.416.827.950	7.236.047.820	10.811.026.350
Bezettingsgraad (%)	100	100	99,5	98
RENDEMENT IN % ⁽¹⁾				
Onroerend vermogen per 21.11.95	7,33	7,40	7,41	7,46
Gecumuleerd onroerend vermogen	7,33	7,59	7,66	7,93
Vastgoedcertificaten	7,31	7,40	7,38	6,46
TOTAAL VERMOGEN	7,33	7,59	7,65	7,90

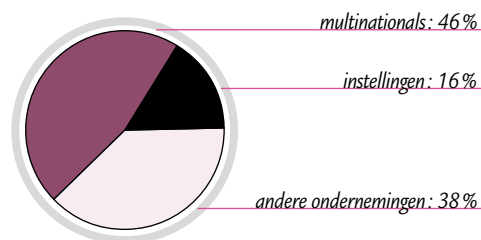
(1) Rendement van het vermogen = lopende huuropbrengsten + huurwaarde van de leegstaande kantoren/vermogen.

OPBOUW VAN DE PORTEFEUILLE

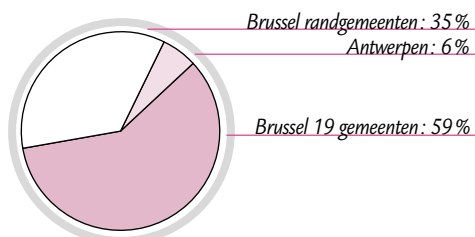
aard van de vaste activa



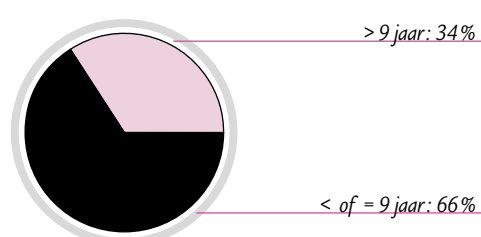
huurders



geografische verdeling



looptijd van de huurcontracten





Uit de aankopen die BEFIMMO sedert haar lancering heeft verricht, blijkt dat er een toenemende belangstelling is voor polyvalente gebouwen in de rand en met huurcontracten van een kortere termijn (3/6/9).

De rendementen liggen ook hoger.

De kantoorgebouwen vormen nog de hoofdmaat.

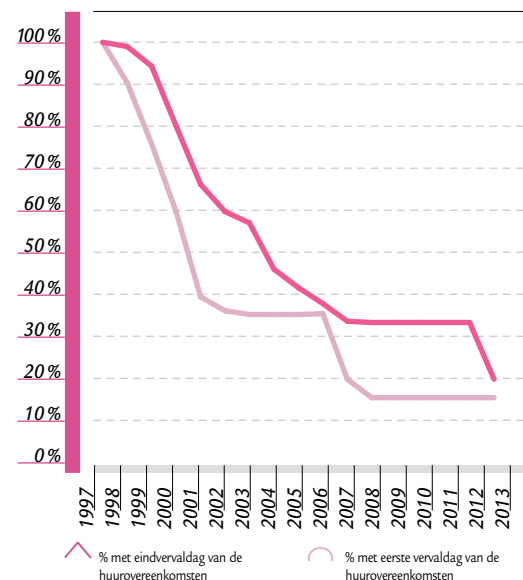
Onder de klanten van BEFIMMO bevinden zich meer kleine en middelgrote bedrijven in een groeifase, die aanvullende ruimten zoeken.

Het aandeel van de huurprijzen voortvloeiend uit huurovereenkomsten op lange termijn daalt van 61,5% tot 34,3%, waardoor men minder zicht krijgt op de inkomsten op lange termijn, maar door de toename van het aantal huurders en de verscheidenheid aan vervaldatumms kan het risico op leegstand worden verspreid.

Een structuur die is opgebouwd uit huurcontracten op minder lange termijn kan een plus zijn ingeval van een herleving van de vastgoedmarkt.



Percentage van de huidige inkomsten verzekerd in functie van de resterende looptijd van de huurcontracten



INVENTARIS VAN DE BEHEERDE ONROERENDE GOEDEREN

	ONTVANGEN HUUR TIJDENS HET BOEKJAR (in BEF 1000)	BEZETTINGS- GRAAD	AANKOOP- PRIJS (in BEF 1 mio)	VERZEKERDE WAARDE (in BEF 1 mio)	EVALUATIE- WAARDE (in BEF 1 mio)
BELEGGINGSGEBOUWEN					
KANTOREN			9.365,1		9.474,10
BRUSSEL Leopoldwijk: Jozef II	133.765	100%		(1)	
19 gemeenten:				2.826	
La Plaine	146.404	100%			
Terhulpesteenweg 177	11.645	100%			
Marcel Thiry	31.375	5% (2)			
Goemaere (3)	10.806	100%			
Rand:				2.675	
Woluwe Garden	56.635	100%			
Ikaros 7B, 8A, 12B	18.823	100%			
Ikraos 1A, 2A, 3B, 4B, 5A, 6A (3)	1.711	95%			
Fountain Plaza (3)	27.887	100%			
Planet 2 (3)	9.482	85%			
SEMI-INDUSTRIEEL			1.009,6	931	1.078,00
BRUSSEL (Anderlecht)					
Industrielaan 101-113	12.133	92%			
Bollinckxstraat 23-42	20.702	100%			
BRUSSEL, Rand					
Green Hill (3)	5.345	100%			
ANTWERPEN					
Kontich I	33.293	92%			
Kontich II	14.905	80%			
VASTGOEDCERTIFICATEN			205,0		247,40
Woluwe Shopping Center	1.118				
Woluwe Extension	4.640				
Westland Shopping Center	987				
Kortrijk Ring Shopping Center	9.233				
TOTAAL	550.889		10.579,7		10.799,53

(1) Gebouw dat door de Europese Gemeenschap wordt verzekerd overeenkomstig de erfpachtclausules - (2) In werkelijkheid 100% volgens de rendementsgarantie van de promotor.

(3) Schattingen uitgevoerd door Healey & Baker.

Ter informatie: in de portefeuille zijn een appartement en een villa begrepen, waarvan de waarde geschat wordt op BEF 11,5 miljoen.

SCHULDEN EN WAARBORGEN SPECIFICATIE VAN DE SCHULDEN EN VERLEENDE HYPOTHEKEN ALSOOK ONTVANGEN OF GESTELDE WAARBORGEN EN ZEKERHEDEN

SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR bij kredietinstellingen

Bedrag: 800 miljoen BEF
 Toekenningsmodaliteit: Kasvoorschotten
 Terugbetaling: 30 november 1998
 Gestelde zekerheden: Inpandgeving van de huur-
 brengsten met betrekking tot het gebouw «La Plaine»

ONTVANGEN WAARBORGEN

Bedrag: 150 miljoen BEF
 Toekenningsmodaliteit: Bankwaarborg
 Voorwerp: Gegarandeerde rendabiliteit van de
 gebouwen «Marcel Thiry»

INVENTARISWAARDE VAN DE AANDELEN BEFIMMO C.V.A. PER 30.09.1997

	30.09.1996	30.09.1997
Oprichtingskosten	7.708.320	21.301.080
Vastgoed (Gebouwen* en vastgoedcertificaten)	6.416.827.950	10.811.026.350
Schuldvorderingen	23.606.033	64.346.630
Geldbeleggingen	342.500.000	-
Beschikbaar	1.942.644	107.506.307
Diverse overige activa	5.257.652	2.399.209
Schulden	-1.172.498.965	-1.904.043.617
Netto actief	5.625.343.634	9.102.535.959
Aantal aandelen	2.750.000	4.366.082
Inventariswaarde per aandeel	2.045,58	2.084,83

* Ter herinnering: de gebouwen zijn geschat «acte in handen», d.w.z. alle kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen.

De groei van de netto-waarde per aandeel in de loop van het tweede boekjaar is 1,92%.

Deze groei bedraagt 4,24% over een periode van 22 maanden sedert de oprichting van de vastgoedbevak.





DE KANTOORMARKT IN BRUSSEL



DE MARKT VAN DE HUURPANDEN

Van het aanbod kantoren wordt thans ongeveer 8,7% niet gebruikt, wat overeenkomt met 838.000 m² leegstaande en onmiddellijk beschikbare ruimtes.

Wegens het algemeen toenemend optimisme werden verscheidene projecten gestart, waaronder sommige met risico's. Deze zouden na voltooiing gemakkelijker afnemers moeten kunnen vinden dan de oudere gebouwen; de al vroeger vastgestelde trend van een vastgoedmarkt met twee snelheden wordt daardoor nog onderstreept.

De markt zal er immers anders uitzien naargelang men kijkt naar de nieuwbouw of naar de oudere te renoveren gebouwen.

De huidige huurprijs voor nieuwe gebouwen met standing schommelt tussen 7.000 en 8.250 BEF/m². Moderne gebouwen van goede kwaliteit worden tussen 6.000 en 7.500 BEF/m² verhuurd terwijl de huurprijzen voor oude gebouwen tussen 3.750 en 4.500 BEF/m² variëren.

Wat de nieuwbouw van hoge standing betreft, zouden de huurprijzen rond 8.000 BEF/m² moeten blijven en zelfs moeten oplopen tot 8.500 BEF/m² in het tweede semester van volgend jaar.

Op korte en middellange termijn zien de vooruitzichten inzake huurgebouwen er goed uit door het feit dat de Belgische - federale en gemeenschappelijke - en buitenlandse openbare besturen een belangrijk deel van de vraag vertegenwoordigen en meer belang hechten aan goed gelegen eersterangsgebouwen. De groei van de huurprijzen zal echter worden bepaald door het groot aantal projecten die voor het einde van de eeuw op de markt zouden moeten komen. Het gaat daarbij om gebouwen waarvan de bouwvergunningen zouden vervallen en die absoluut moesten worden verwezenlijkt, op risico van een definitief verlies.

Op lange termijn laat het Gewestelijke Ontwikkelingsplan, dat tot het jaar 2005 werd verlengd, toe een vermindering van de leegstand te voorzien als gevolg van het feit dat de toekenning van nieuwe bouwvergunningen wordt afgeremd, waardoor het aanbod van te verhuren oppervlakten geleidelijk zal inkrimpen.

De mate waarin deze vermindering van het aanbod zal evolueren, zal in feite de omvang van de verwachte lichte stijging van de huurgelden in de komende jaren bepalen.

DE BELEGGINGSMARKT

Door de verbetering van de conjunctuur die sedert het einde van 1996 wordt waargenomen en de snellere daling van de rentevoeten gevolgd door hun handhaving op een historisch laag niveau over een lange periode, werd een verschil in rendement gecreëerd in het voordeel van de vastgoedsector.

De rendementen voor nieuwbouw daalden lichtjes tot 7,4% op het einde van 1996. In 1997 baart een te geringe groei van het huurprijzenpeil de beleggers nog zorgen door het risico van leegstand en de omvang van de onderhouds- en renovatiewerken.

De markt zoekt vooral naar goed gelegen recente gebouwen met een minimum risico (erfpachtovereenkomsten of huurovereenkomsten van lange duur) met rendementen van ongeveer 6,75% tot 7% en een gemiddeld risiconiveau (huurovereenkomsten 6/9 jaar) en met een rendement van 7% tot 7,5%. Het rendementsniveau van oudere gebouwen is voornamelijk afhankelijk van het onderliggend huurrisico alsook van de kosten die de eigenaars moeten dragen om het inkomstenpeil op middellange en lange termijn te handhaven.



DE KANTOORMARKT IN DE RANDSTAD EN DE MARKT VAN DE OPSLAGPLAATSEN

KANTOREN IN RAND

De markt gedraagt zich goed rekening houdend met aantrekkelijke huurprijzen voor recente gebouwen en een kosten- en belastingsniveau dat lager ligt dan in het stadscentrum. De huurprijzen variëren tussen 4.500 en 6500 BEF/m² volgens het bereikte voltooiings- en uitrustingsniveau terwijl de rendementen tussen 8,35% en 9,25% schommelen in functie van de ligging en het huurrisico.

OPSLAGPLAATSEN

In de randgemeenten van Brussel wordt voor de huur van opslagruimte tussen 1.500 en 2.500 BEF/m² betaald, terwijl voor kantoorruimte tussen 3000 en 4.800 BEF/m² gegeven wordt.

De rendementen schommelen tussen 9 en 10,5% in de Brusselse randgemeenten.

In het Antwerpse liggen de huurprijzen tussen 1.200 en 1.600 BEF/m² voor opslagplaatsen en tussen 2.200 en 3.200 BEF/m² voor kantoorruimte. Het rendement in het Antwerpse schommelt tussen 9,5 en 11%.

De leegstandsgraad voor dit soort gebouw is de voorbije drie jaar in de streek van Zaventem/Diegem sterk toegenomen, wat een sterke druk uitoefende op de huurprijzen die in 1994 en 1995 met 10% daalden.

In Antwerpen wordt de markt voor dit soort gebouwen eveneens gekenmerkt door een overaanbod en een stagnatie van de huurprijzen.

De toekomstperspectieven van die markt hangen af van de economische herleving alsook van de eventuele concurrentie tussen nieuwe projecten.



CONCLUSIES VAN DE DESKUNDIGE WINSSINGER & VENNOTEN, OPGEMAAKT OP 29 OKTOBER 1997 NAAR AANLEIDING VAN DE GLOBALE WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 1997 ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 56, § 1, VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 10 APRIL 1995 MET BETREKKING TOT DE VASTGOEDBEVAKS

We hebben de eer U verslag uit te brengen over de beleggingswaarde op «going concern» basis van het vermogen van BEFIMMO per 30 september 1997.

De beleggingswaarde is de huidige waarde, aanschaffingskosten inbegrepen, van alle onroerende goederen samen die op de waarderingsdatum eigendom zijn van de CVA BEFIMMO.

Onze waarderingsgegevens werden opgesteld op basis van de inlichtingen die u ons hebt meegedeeld en waarvan we aannemen dat ze correct zijn.

Voor onze waardering baseerden we ons op de actualisering van de toekomstige huuropbrengsten en op de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de waarderingsdatum.

De waarden werden vastgesteld rekening houdend met al de marktparameters die beschikbaar waren op de datum van de waardering.

De in het derde kwartaal 1997 verworven goederen werden door Healey & Baker geschat en zijn inbegrepen in de totale waarde van de portefeuille en toegevoegd in de verscheidene parameters waarvan hierna sprake is.

Bij onze analyse van de portefeuille stelden we de volgende punten vast:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Het vermogen bestaat uit ± 90 % kantoorruimte, waarvan ± 57 % in de Brusselse agglomeratie ligt, waaronder ± 38,2 % op lange termijn aan de Europese Gemeenschappen en aan de Citibank verhuurd is, en uit ± 10 % semi-industriële ruimten.</i> | <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>De bezettingsgraad van het gehele onroerend park bedraagt bijna 98 % (rekening houdend met de door Bernheim-Comofi en Burco verleende waarborgen).</i> ■ <i>Het gemiddelde peil van de lopende huurprijzen en van de gewaarborgde huurgelden ligt 5,5 % hoger dan de geschatte normale huurwaarde van het gehele vermogen tot op heden.</i> |
|--|---|

Per 30 september 1997 hebben we voor al de onroerende goederen van de C.V.A. BEFIMMO een beleggingswaarde van BEF 10.563.600.000 (tien miljard vijfhonderddrieënzestig miljoen zes honderd duizend frank) bepaald.

Op die basis bedraagt het globale huurrendement op de investeringswaarde 7,93 % voor de hele portefeuille.

*Brussel, 29 oktober 1997
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.*



RESULTATEN EN BESTEMMING



Het resultaat van het boekjaar bedraagt BEF 430.541.621, wat samen met het overgedragen resultaat van het vorig boekjaar een te bestemmen winst van BEF 453.803.547 oplevert.

Overeenkomstig artikel 60 van het K.B. van 10 april 1995, met betrekking tot vastgoedbevaks, werden er geen afschrijvingen op de gebouwen toegepast.

Overeenkomstig artikel 119 § 4 van de wet van 4 december 1990 met betrekking tot bepaalde instellingen met een vast aantal rechten van deelneming, werd geen dotatie aan de wettelijke reserve toegevoegd.

Gedurende het boekjaar deed zich geen gebeurtenis voor die de aanleg van voorzieningen verantwoordde zoals beoogd bij artikel 13 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van ondernemingen.

Niettemin wenst de Zaakvoerder in zijn trouw aan het voorzichtig beleid dat BEFIMMO kenmerkt, aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te stellen een deel van de winst ten belope van BEF 28,8 miljoen aan de reserve toe te voegen.

Dit bedrag werd berekend in overeenkomst met de in de prospectus van november 1995 vermelde percentages ter dekking van de risico's voor grote herstellingen en leegstand van onroerende goederen.

De financiering van de uitgaven die deze risico's, eigen aan de activiteit met zich brengen en die zich in de toekomst zouden kunnen voordoen, wordt bijgevolg versterkt, alsook de bestendigheid van het dividendbeleid.

Sedert de afsluiting van het boekjaar deed zich geen andere belangrijke gebeurtenis voor en de toekomst van de vennootschap zou dan door geen enkele normaal voorziene gebeurtenis moeten worden gewijzigd.

Wij stellen u voor over te gaan tot de volgende winstbestemmingen en afnemingen:

· Beschikbare reserves	BEF 28.833.536
· Overgedragen winst	BEF 23.793.541
· Bruto-dividend van het boekjaar	BEF 401.176.470

Als U deze winstbestemming goedkeurt zou het van roerende voorheffing vrije netto-dividend 124 BEF per aandeel bedragen voor elk van de 2.750.000 aandelen, uitgegeven in 1995. Dit dividend zal betaalbaar zijn vanaf 16 december 1997 tegen afgifte van coupon n° 3 van de aandelen aan het loket van de volgende banken:

PARIBAS BANK BELGIË - BANK BRUSSEL LAMBERT



PROGNOSE RESULTATENREKENING EN DIVIDENDBELEID

PER 30 SEPTEMBER (in BEF mio)	1997	1998 (e)	1999 (e)	2000 (e)
Huurkosten en bruto-vergoedingen	535	864	951	1.043
Inkomsten vastgoedcertificaten	16	16	17	17
Totaal onroerende inkomsten	551	880	968	1.060
Werkingskosten	- 43	- 59	- 62	- 65
Bezoldiging van de Zaakvoerder	- 9	- 15	- 16	- 17
Kosten m.b.t. de uitbetaling van de coupon	- 3	- 4	- 6	- 6
Kosten inzake kapitaalverhoging	- 2	- 3	- 3	- 3
Bruto-bedrijfsresultaat	494	799	881	969
Financiële resultaten (netto saldo)	- 64	- 76	- 107	- 139
Lopende resultaat	430	723	774	830
Netto resultaat	430	723	774	830
Reserve	29	- 66	- 86	- 111
Bruto-dividend	401	657	688	719

GEGEVENS PER AANDEEL	1997	1998 (e)	1999 (e)	2000 (e)
P/E (basis = koers 30.09.1997)	14,6	13,8	12,9	12
Bruto-dividend	145,9	150,6	157,6	164,7
Netto-dividend	124	128	134	140

GEKOZEN HYPOTHESES

- Vanaf 1998, verhoging van het vermogen met BEF 1 miljard per jaar, gefinancierd door leningen, in het midden van het boekjaar en met een gemiddeld rendement van ongeveer 7% per jaar.
 - Gelijkblijvend leegstandspercentage
 - Stijging van gezondheidsindex met 1,75% in 1998, 2% in 1999 en 2,25% in 2000
 - Voor de na de fusie bijgekomen gebouwen wordt de reserve respectievelijk tot 12,5%, 15% en 17,5% van de voor 1998, 1999, 2000 voorziene huurprijzen gebracht.
 - Afhoudingen op reserves die in 1998 op 24 miljoen, in 1999 op 60 miljoen en in 2000 op 72 miljoen geschat worden.
- De prognoses inzake de rekeningen vormen geen verbintenis vanwege de vennootschap en werden niet door een revisor gecertificeerd.
- De evolutie van de vastgoed- en financiële markten bepalen of de vooruitzichten die die rekeningen belichamen, werkelijk kunnen worden gerealiseerd.



BESTUUR, CONTROLE



ZAAKVOERDER

BEFIMMO N.V.

RAAD VAN BESTUUR

De Heren

- *Gustaaf BUELENS,*
- *Jean-Marc DUBOIS,*
- *Benoît GODTS,*
- *Jean-François van HECKE,*
- *Bernard de LANTSHEERE,*
- *Daniel SCHUERMANS,*

- *Luc VAN DE WALLE,*

Afgevaardigd Bestuurder van Buelens N.V.
Afgevaardigd Bestuurder
Lid van het Directiecomité van Bernheim-Comofi N.V.
Afgevaardigd Bestuurder van Bernheim-Comofi N.V.
Directeur-Generaal van Gesa
Voorzitter van de Medeëigendom van het World Trade
Center - Brussel
Lid van het Directiecomité van de Bank
Brussel Lambert

COMMISSARIS-REVISOR

- *Deloitte & Touche, bedrijfsrevisor, SCC, Britselei 23/25 - 2000 Antwerpen,*
vertegenwoordigd door de heer Joseph Vlamincx, bedrijfsrevisor

VASTGOEDEXPERTEN

- *Winssinger & Associés*
Lid van de groep DTZ Debenham Winssinger, vertegenwoordigd door de heer Philippe
Winssinger, meetkundig schatter en Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- *Healey & Baker, vertegenwoordigd door de heer G. de Crombrugghe, beëdigd meetkundig*
schatter en Chartered Surveyor ARICS

DEPOTHOUDENDE BANK

- *Paribas Bank België*



JAARREKENING 1997

INHOUD

BALANS	22
RESULTATENREKENING	24
SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	26
BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN	28
TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN	33
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS-REVISOR	34

BALANS

in duizend BEF

ACTIVA	30.09.1996	30.09.1997
VASTE ACTIVA	6.425.395	10.833.388
I. OPRICHTINGSKOSTEN	7.708	21.301
III. MATERIELE VASTE ACTIVA	6.210.343	10.564.111
C. MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	242	511
E. OVERIGE MATERIELE VASTE ACTIVA	5.901.116	10.563.600
F. ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN	308.985	
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	207.344	247.976
C. ANDERE FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
1. AANDELEN	206.728	247.426
2. VORDERINGEN EN BORGTICHTEN IN CONTANTEN	616	550
VLOTTENDE ACTIVA	372.448	173.191
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	22.990	63.796
A. HANDELSVORDERINGEN	2.873	1.581
B. OVERIGE VORDERINGEN	20.117	62.215
VIII. GELDBELEGGINGEN	342.500	
B. OVERIGE BELEGGINGEN	342.500	
IX. LIQUIDE MIDDELEN	1.943	107.506
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	5.015	1.889
TOTAAL DER ACTIVA	6.797.843	11.006.579

in duizend BEF

PASSIVA	30.09.1996	30.09.1997
EIGEN VERMOGEN	5.625.344	9.102.536
I. KAPITAAL	3.298.872	3.968.160
A. GEPLAATST KAPITAAL	3.298.872	3.968.160
II. UITGIFTEPREMIES	1.060.551	3.025.094
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	1.237.993	1.946.544
IV. RESERVES	24.300	138.944
A. WETTELIJKE RESERVE	4.524	5.558
D. BESCHIKBARE RESERVES	19.776	133.386
V. OVERGEDRAGEN WINST	3.628	23.794
SCHULDEN	1.172.499	1.904.043
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	800.000	804.175
A. FINANCIËLE SCHULDEN		
4. KREDIETINSTELLINGEN	800.000	800.000
D. OVERIGE SCHULDEN		4.175
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	372.434	1.098.530
B. FINANCIËLE SCHULDEN		
1. KREDIETINSTELLINGEN		540.000
C. HANDELSCHULDEN		
1. LEVERANCIERS	5.270	13.891
E. SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
1. BELASTINGEN	11.547	65.148
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	911	221
F. OVERIGE SCHULDEN	354.706	479.270
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	65	1.338
TOTAAL DER PASSIVA	6.797.843	11.006.579

RESULTATENREKENING

in duizend BEF

KOSTEN	30.09.1996	30.09.1997
I. BEDRIJFSKOSTEN	54.221	105.378
A. HANDELSGOEDEREN, GROND- EN HULPSTOFFEN		
1. INKOPEN	6.067	
2. WIJZIGING IN DE VOORRAAD (TOENAME -, AFNAME +)	(6.067)	
B. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	26.977	50.189
C. BEZOLDIGINGEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN	3.743	3.258
D. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN OP oprichtingskosten op IMMATERIELE EN MATERIELE VASTE ACTIVA	14.893	1.949
G. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN	8.608	49.982
V. FINANCIËLE KOSTEN	79.454	108.889
A. KOSTEN VAN SCHULDEN	78.414	81.958
C. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	1.040	26.931
VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN	1.479	3.918
A. WAARDEVERMINDERINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA		3.800
B. WAARDEVERMINDERINGEN OP FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.479	
D. GEREALISEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VASTE ACTIVA		118
X. A. BELASTINGEN	1.547	1.378
XI. WINST VAN HET BOEKJAAR	332.646	430.542
TOTAAL VAN DE KOSTEN	469.347	650.105
XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	332.646	430.542

in duizend BEF

OPBRENGSTEN		30.09.1996	30.09.1997
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN		413.299	587.735
A. OMZET		401.182	535.737
B. WIJZIGING IN DE VOORRAAD GOEDEREN IN BEWERKING EN GEREED PRODUKT EN IN DE BESTELLINGEN			
IN UITVOERING (TOENAME +, AFNAME -)		(1.153.321)	
C. GEPRODUCEERDE VASTE ACTIVA		1.153.368	
D. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		12.070	51.998
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN		35.394	18.839
A. OPBRENGSTEN UIT FINANCIËLE VASTE ACTIVA		15.290	15.979
B. OPBRENGSTEN UIT VLOTTENDE ACTIVA		20.077	2.821
C. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN		27	39
VII. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN		20.654	43.531
B. TERUGNEMING VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP FINANCIËLE VASTE ACTIVA			1.479
D. MEERWAARDEN BIJ DE REALISATIE VAN VASTE ACTIVA		1.446	
E. ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN		19.208	42.052
TOTAAL VAN DE OPBRENGSTEN		469.347	650.105

RESULTAATVERWERKING		30.09.1996	30.09.1997
A. TE BESTEMMEN WINSTSALDO		340.463	453.803
1. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR		332.646	430.542
2. OVERGEDRAGEN WINST VAN HET VORIG BOEKJAAR		7.817	23.261
C. TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN		19.776	28.834
3. AAN DE OVERIGE RESERVES		19.776	28.834
D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT		3.628	23.793
1. OVER TE DRAGEN WINST		3.628	23.793
F. UIT TE KEREN WINST		317.059	401.176
1. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL		317.059	401.176

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Voor de waarderingsregels werd rekening gehouden met de bepalingen die in het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks opgenomen worden.

ACTIVA

I. OPRICHTINGSKOSTEN

De oprichtingskosten werden per schijf van 20% per boekjaar afgeschreven. Wat de kosten voor de kapitaalverhoging en de statutenwijziging betreft, is de Raad van Bestuur vrij om ze volledig ten laste te nemen in het boekjaar waarin ze werden gemaakt.

III. MATERIELE VASTE ACTIVA

Bij hun aankoop worden de materiële vaste activa geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of de kostprijs met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-aftekbare B.T.W.

De vaste activa in aanbouw worden naargelang de vordering van de werken tegen de kostprijs geboekt met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-aftekbare B.T.W.

Voor de gebouwen die via fusies, splitsingen of de inbreng van een bedrijfstak werden aangeschaft, werd de verschuldigde belasting op de latente meerwaarden van de opgeslorpte vennootschappen geactiveerd en maakt ze deel uit van de kostprijs.

Onverminderd de verplichtingen opgenomen in artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen waarbij ten minste eenmaal per jaar een inventaris moet worden opgemaakt, maakt BEFIMMO een inventaris op telkens als ze aandelen uitgeeft of terugkoopt op een andere wijze dan via de beurs.

Aan het einde van elk boekjaar waardeert de schatter omstandig het volgende vastgoed :

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, in het bezit van BEFIMMO of van een vastgoedvennootschap die zij controleert;
- de optierechten op onroerende goederen, in handen van BEFIMMO of van een vastgoedmaatschappij die ze controleert, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan.

Deze waarderingsregels zijn bindend voor BEFIMMO bij het opmaken van haar jaarrekening.

De materiële vaste activa worden dus geboekt tegen de waarde die door de deskundige wordt geschat, "akte in de hand" (d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen).

Daarenboven, wordt aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar door de schatter een actualisering gemaakt van de globale evaluatie van de onroerende goederen die BEFIMMO of de vennootschappen die ze controleert, bezitten op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken vaste goederen.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks verwerkt in rubriek III van de passiva "Herwaarderingsmeerwaarden".

In afwijking van artikelen 28, § 2 en 30 van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen schrijft BEFIMMO de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan BEFIMMO in leasing gegeven goederen niet af. De kosten voor onderhoud en grote herstellingen worden geboekt ten laste van het boekjaar of worden teruggenomen van de daartoe aangelegde voorzieningen.

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden lineaire afschrijvingen toegepast, die beginnen in het jaar waarin ze in de boeken opgenomen worden, waarbij dat jaar als een volledig jaar beschouwd wordt. Als het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen prorata temporis berekend.

De volgende percentages op jaarbasis zijn van toepassing :

- ✎ Installatie en machines : 20%, behalve voor :
 - rollend materieel : 25 %
 - materieel in leasing : looptijd van het contract
 - kosten voor de inrichting van gebouwen en in huur genomen uitrustingen, afschrijving over de vaste juridische looptijd van het huurcontract en, bij gebrek aan en huurcontract, in 10 annuïteiten.
- ✎ De aankopen voor een eenheidsbedrag dat lager ligt dan 100.000 BEF, B.T.W. niet inbegrepen, worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen.

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik niet in de tijd beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Ze kunnen gerherwaardeerd worden.

IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Bij hun aankoop worden de financiële vaste activa geboekt tegen hun aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening. De Raad van Bestuur kan beslissen de bijkomende kosten te activeren ingeval van belangrijke aankopen.

De effecten in portefeuille waarvoor er een liquide markt bestaat, worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De vastrentende effecten in portefeuille waarvoor er geen liquide markt bestaat, worden gewaardeerd aan de geldende marktrente voor soortgelijke effecten met een vergelijkbare resterende looptijd.

Artikel 34, derde lid, van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen is niet toepasselijk.

Artikelen 10, 14, § 1 en 5, 15, 1ste lid, 16, § 1, 1ste lid, en § 2, 1ste lid, van het koninklijk besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op BEFIMMO.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva “Herwaarderingsmeerwaarden” verwerkt.

V. VORDERINGEN OP MEER DAN EEN JAAR

De vorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde of tegen hun aanschaffingswaarde. Waardeverminderingen worden geboekt voor zover er zich een duurzame vermindering voordoet.

VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR

Deze vorderingen worden behandeld op dezelfde wijze als de vorderingen op meer dan een jaar.

Waardeverminderingen worden geboekt voor zover er zich een waardevermindering voordoet.

VIII. GELDBELEGGINGEN

Elke belegging wordt geboekt tegen haar aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening verwerkt worden.

De beursgenoteerde effecten, worden tegen hun beurskoers gewaardeerd.

PASSIVA

VII. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd of nog aangelegd moeten worden ter dekking van risico's en kosten waarmee de onderneming te maken heeft, en voert de nodige aanpassingen uit.

VERBINTENISSEN EN VERHALEN

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen waarderen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals in het contract vermeld wordt; bij gebrek aan nominale waarde of voor grensgevallen worden ze pro memoria vermeld.

AANVULLENDE PENSIOENREGELING

De personeelsleden genieten een regeling voor een rust- en overlevingspensioen waardoor hen een inkomstniveau wordt gewaarborgd dat gebaseerd is op hun anciënniteit en hun bezoldiging aan het einde van hun loopbaan. Het buitenwettelijke pensioen wordt aangelegd, enerzijds door de inschrijving op een groepsverzekering en, anderzijds door het toedoen van een pensioenfonds met een eigen rechtspersoonlijkheid. De jaarlijkse dotatie wordt in de personeelskosten opgenomen en het bedrag ervan wordt door de actuaire van een pensioenfonds berekend.

BIJLAGE

in duizend BEF

I. STAAT VAN OPRICHTINGSKOSTEN

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET

VORIG BOEKJAAR ----- 7.708 -----

MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

- NIEUWE KOSTEN VAN HET BOEKJAAR ----- 15.516 -----
- AFSCHRIJVINGEN ----- (1.923) -----

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 21.301

WAARVAN: KOSTEN VAN OPRICHTING OF
KAPITAALVERHOOGING, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN
LENINGEN EN ANDERE OPRICHTINGSKOSTEN -----

21.301 -----

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

A. AANSCHAFFINGSWAARDE

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET

VORIG BOEKJAAR ----- 323 ----- 4.684.798 ----- 308.325 -----

MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

- AANSCHAFFING, MET INBEGRIJ VAN DE GEPRODUCEERDE VASTE ACTIVA ----- 1.408 ----- 4.001.474 -----
- OVERDRACHTEN EN BUITENGEBRUIKSTELLINGEN ----- (323) -----
- OVERBOEKINGEN VAN EEN POST NAAR EEN ANDERE ----- 308.325 ----- (308.325) -----

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 1.408 8.994.597

B. MEERWAARDEN

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET

VORIG BOEKJAAR ----- 1.234.127 ----- 660 -----

MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

- GEBOEKT ----- 78.131 -----
- VERWORVEN VAN DERDEN ----- 783.261 -----
- AFGEBOEKT ----- (7.483) -----
- OVERBOEKINGEN VAN EEN POST NAAR EEN ANDERE ----- 660 ----- (660) -----

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 2.088.696

C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET

VORIG BOEKJAAR ----- 81 ----- 17.810 -----

MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

- GEBOEKT ----- 26 ----- 3.800 -----
- VERWORVEN VAN DERDEN ----- 871 ----- 498.083 -----
- AFGEBOEKT NA OVERDRACHTEN EN BUITENGEBRUIKSTELLING ----- (81) -----

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 897 519.693

D. NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 511 10.563.600

in duizend BEF

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA**1. DEELNEMINGEN EN AANDELEN****A. AANSCHAFFINGSWAARDE**

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN
HET VORIG BOEKJAAR ----- 205.001 -----
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

205.001

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

205.001

B. MEERWAARDEN

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN
HET VORIG BOEKJAAR ----- 3.206 -----
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

3.206

• GEBOEKT -----

39.219

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

42.425

C. WAARDEVERMINDERINGEN

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN
HET VORIG BOEKJAAR ----- 1.479 -----
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

1.479

• TERUGGENOMEN WANT OVERTOLLIG -----

(1.479)

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

NETTO BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

247.426

2. VORDERINGEN

NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN
HET VORIG BOEKJAAR ----- 616 -----
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR

616

• TOEVOEGINGEN -----

22

• TERUGBETALINGEN -----

(88)

NETTO BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

550

BIJLAGE

in duizend BEF

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

VOORAFBETAALDE DIVERSE KOSTEN ----- 1.888 -----

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

BEDRAGEN

AANTAL AANDELEN

A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1. GEPLAATST KAPITAAL

PER EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR ----- 3.298.872 ----- 2.750.000 -----

WIJZIGINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

Fusie door opslorping

van de groep PRIFAST ----- 669.288 ----- 1.616.082 -----

PER EINDE VAN HET BOEKJAAR 3.968.160

2. SAMENSTELLING VAN HET KAPITAAL

2.1. Soorten gewone aandelen

Gewone aandelen ----- 3.298.872 ----- 2.750.000 -----

Gewone aandelen dividendgerechtigd vanaf 1-10-97 ----- 669.288 ----- 1.616.082 -----

2.2. Aandelen op naam of aan toonder

Op naam ----- 857.009 -----

Aan toonder ----- 3.509.073 -----

E. TOEGESTAAN, NIET GEPLAATST KAPITAAL (BEF 1000) 3.968.160

G. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING (1)

Aangever	Datum van aangifte	Noemer	aangegeven aantal stemrechten	%
BERNHEIM-COMOFI N.V. (2) EN VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN	10/10/97	4.366.082	587.912	13,47

(1) De vermelde situatie betreft deze na de afsluiting van het O.B.V. dat plaatsvond tussen 25/09/97 en 9/10/97.

(2) Dit is een beursgenoteerde vennootschap. Informatie in verband met hun aandeelhouderschap wordt gegeven in hun jaarverslag.

in duizend BEF

X. STAAT VAN DE SCHULDEN			
A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD FINANCIËLE SCHULDEN			(Op meer dan 1 doch hoogstens 5 jaar)
4. KREDIETINSTELLINGEN -----			800.000 -----
HANDELSCHULDEN			
1. LEVERANCIERS -----			
ANDERE SCHULDEN -----			4.175 -----
C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN			
1. BELASTINGEN			
b) Niet vervallen belastingsschulden -----			34.003 -----
c) Geraamde belastingsschulden -----			31.145 -----
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN			
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten -----			221 -----
XI. OVERLOPENDE REKENINGEN			
TE BETALEN KOSTEN -----			1.184 -----
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN -----			154 -----
XII. BEDRIJFSRESULTATEN		1996	1997
C2. PERSONEELSKOSTEN			
a) Bezoldigingen -----		2.722 -----	1.893 -----
b) Patronale bijdragen -----		640 -----	610 -----
c) Patronale premies -----		354 -----	494 -----
d) Andere personeelskosten -----		28 -----	260 -----
F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN			
• Belastingen en taksen op bedrijfsuitoefening -----		8.594 -----	44.484 -----
• Andere -----		14 -----	5.498 -----
XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN		1996	1997
A. UITSPLITSING VAN DE ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
• Gebouw Marcel Thiry -----		16.946 -----	42.052 -----

BIJLAGE

in duizend BEF

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

A. UITSPLITSING

1. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	161
a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	119
c. Geraamde belastingssupplementen	42
2. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN VORIGE BOEKJAREN	1.218

B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN WINST VOOR BELASTINGEN EN DE GERAAMDE BELASTBARE WINST

• Belastingregime Bevak boekhoudkundig resultaat voor belastingen	430.702
---	---------

XVI. ANDERE TAKSEN EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

1996

1997

A. DE BTW IN REKENING GEBRACHT

1. AAN DE ONDERNEMING (AFTREKBAAR)	213	145
2. DOOR DE ONDERNEMING	429	26

B. DE INGEHOUDEN BEDRAGEN TEN LASTE VAN DERDEN BIJ WIJZE VAN:

1. BEDRIJFSVOORHEFFING	738	982
2. ROERENDE VOORHEFFING		47.559

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

BELANGRIJKE GESCHILLEN EN ANDERE

BELANGRIJKE VERBINTENISSEN

• Vorderingen met waarborg van derden	22.334
• Ontvangen garanties	651.077

TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN

EVOLUTIE VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN VAN DE RESERVES

Aard van de beweging	Bedrag van het kapitaal	Aantal aandelen	Bedrag van de beschikbare reserves
SITUATIE BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3.298.871.922	2.750.000	19.776.496
FUSIE DOOR OPSLORPING VAN PRIFAST BRUSSELS S.A.	253.990.447	665.960	54.913.206
FUSIE DOOR OPSLORPING VAN PRIFAST REAL ESTATE I S.A.	154.000.000	185.724	
FUSIE DOOR OPSLORPING VAN PRIFAST REAL ESTATE II S.A.	118.884.300	188.377	
FUSIE DOOR OPSLORPING VAN PRIFAST REAL ESTATE III S.A.	11.210.000	326.962	
FUSIE DOOR OPSLORPING VAN ZAVENTEM BUSINESS PARC S.A.	131.203.681	249.059	29.863.465
DOTATIE VAN HET BOEKJAAR			28.833.536
SITUATIE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3.968.160.350	4.366.082	133.386.703
OVERIGE SCHULDEN (in BEF 1000)			
Te betalen coupons -----			405.628 -----
Vergoeding Zaakvoerder -----			8.786 -----
Wederbelegging vergoeding -----			17.296 -----
Bij voorbaat geïnde huurgelden -----			42.214 -----
OMZET (in BEF 1000)			
Buiten Prifast vennootschappen -----			481.335 -----
Prifast vennootschappen -----			54.402 -----
ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (in BEF 1000)			
Recuperatie onroerende voorheffingen -----			34.902 -----
Tussenkost Bernheim-Comofi onder de waarborg i.v.m. werkingskosten -----			11.140 -----
Recuperatie belastingen op kantoren, verzekering -----			5.956 -----
ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (in BEF 1000)			
Onroerende voorheffingen -----			35.862 -----
Gemeentelijke belastingen -----			4.341 -----
Diverse belastingen -----			4.280 -----
Onkosten Zaakvoerder -----			5.472 -----

VERSLAG VAN DE ERKENDE COMMISSARIS-REVISOR

OVER DE JAARREKENING VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 9 DECEMBER 1997

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer U verslag uit te brengen over de uitvoering van de controle-opdracht die ons werd toevertrouwd.

Onze controles werden conform de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren uitgevoerd. De administratieve en boekhoudkundige organisatie van uw vennootschap en ook de procedures van interne controle werden voor de uitoefening van onze opdracht als voldoende beschouwd. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben steeds onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Het jaarverslag is in overeenstemming met de jaarrekening. Het bevat bovendien ook de inlichtingen die de wet vereist.

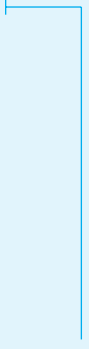
Wij dienen U geen verrichtingen mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet zouden zijn afgesloten. De winstverdeling die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Tot besluit verklaren wij zonder voorbehoud, overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, dat de jaarrekening per 30 september 1997, met een balans totaal van 11.006.579 (000) BEF en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 430.542 (000) BEF, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de onderneming en dat een passende verantwoording werd gegeven in de toelichting.

Antwerpen, 21 november 1997

DELOITTE & TOUCHE BEDRIJFSREVISOREN
Vertegenwoordigd door

J. VLAMINCKX
Erkend Commissaris-revisor







BEFIMMO C.V.A.

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Zetel: Troonstraat, 98 B-1050 Brussel

Handelsregister van Brussel nr. 594182

Tel. 32-2 551 05 50 - Fax 32-2 511 43 21