

RAPPORT ANNUEL 1998

▷ EXERCICE 1998

Rapport présenté à l'assemblée générale
ordinaire des actionnaires du 8 décembre 1998

SOMMAIRE

LETTRE AUX ACTIONNAIRES	2
RAPPORT DE GESTION	3-20
CHIFFRES CLÉS	3
LA SICAFI BEFIMMO	4
TRANSACTIONS SUR BIENS IMMOBILIERS	6
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE	8
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE	10
INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS DÉTENUS	12
DETTES ET GARANTIES	13
VALEUR D'INVENTAIRE	13
LE MARCHÉ DES BUREAUX	14
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS	15
CONCLUSIONS DE L'EXPERT	16
RÉSULTATS ET AFFECTATION	17
ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	18
COMPTES DE RESULTATS & BILANS PRÉVISIONNELS + POLITIQUE DE DIVIDENDE	19
ADMINISTRATION, CONTRÔLE	20
RAPPORT FINANCIER	21

▷ LETTRE AUX ACTIONNAIRES

BEFIMMO construit sur des bases solides la plus-value de vos placements immobiliers

1998 : année sicafi saluée par les pionniers de BEFIMMO

Nous nous réjouissons de l'engouement qui s'est manifesté en 1998 pour les placements en immobilier titrisé et saluons l'arrivée des quatre nouvelles sicafis qui ont été lancées cette année portant la capitalisation boursière des 7 sicafis existant au 30 septembre 1998 à plus de BEF 60 milliards.

Pour Befimmo, le return total a été particulièrement favorable à 23,5%, soit 6,55% de rendement brut du dividende et 16,95% de hausse du cours. Cette hausse du cours a été soutenue par une croissance du résultat par action de 13% et une baisse générale des taux d'intérêts. Nous sommes particulièrement fiers de cette performance car elle n'a pas été réalisée en réduisant nos exigences de sélectivité dans le choix des investissements de BEFIMMO ni de prudence dans la gestion de la sicafi que vous avez choisie. Notre ambition reste en effet de nous distinguer non seulement pour le rendement immédiat mais aussi pour la plus-value. En témoigne le return net de 15% que vous aurez réalisé en moyenne chaque année sur les trois premières années de fonctionnement. Conformément à ce qui avait été annoncé lors du lancement de BEFIMMO en décembre 1995, nous avons complété l'équipe de gestion autonome de la sicafi : cette équipe réunit les compétences techniques, commerciales et administratives nécessaires dans un effectif limité dont le souci quotidien est de maximiser la performance au profit de l'ensemble des actionnaires de BEFIMMO.

1998 : troisième exercice clôturé dans le respect des objectifs annoncés par BEFIMMO

Une gestion opérationnelle active, notamment du patrimoine acquis suite aux fusions réalisées en 1997, permet à BEFIMMO de vous offrir le dividende net annoncé de BEF 128 - en progression de 3,2%, soit 2,6 fois l'inflation sur l'exercice - et ce, sans toucher aux réserves précédemment constituées.

Les résultats exceptionnels enregistrés au cours de l'exercice permettent d'augmenter d'un montant de BEF 113,6 millions - soit BEF 26 par action - ces réserves qui traduisent la gestion prudente de BEFIMMO.

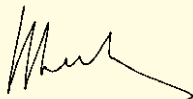
La croissance des résultats va de pair avec celle de la valeur d'actif net par action qui progresse de 2,56% sur l'exercice et atteste ainsi de la qualité des investissements et de la gestion de BEFIMMO. Cette double croissance est aussi la condition préalable à laquelle nous avons toujours entendu soumettre toute croissance de la taille de BEFIMMO.

1999 : s'annonce sous le signe de la poursuite de la croissance pour BEFIMMO


Soucieux d'accroître la taille et de renforcer encore la liquidité de l'action sans dévier de l'impératif de qualité et de plus-value pour l'actionnaire, nous pouvons maintenant vous proposer de faire franchir une nouvelle étape à votre sicafi en acceptant un ensemble de fusions qui auront pour effet de faire croître le patrimoine de BEFIMMO de près de BEF 10 milliards et de diversifier le portefeuille vers le centre de Bruxelles, plus précisément vers l'Espace Nord qui en constitue le quartier administratif de référence.

Au terme de cette opération, et avec les investissements déjà prévus pour l'exercice 1999, le patrimoine dépassera BEF 22,5 milliards et BEFIMMO sera plus que jamais idéalement positionnée pour saisir les opportunités qui se présentent, notamment dans le cadre du mouvement de transfert de l'immobilier détenu par les propriétaires institutionnels vers des sociétés opérationnelles cotées, et pour attirer les investisseurs institutionnels étrangers à la recherche d'immobilier titrisé offrant rendement et sécurité.

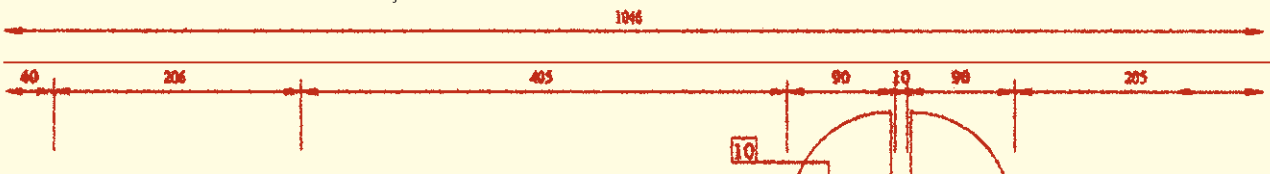
Nous sommes donc convaincus que tout ceci consolidera notre politique de croissance du dividende et de la valeur par action.



Jean-François van Hecke



Jean-Marc Dubois

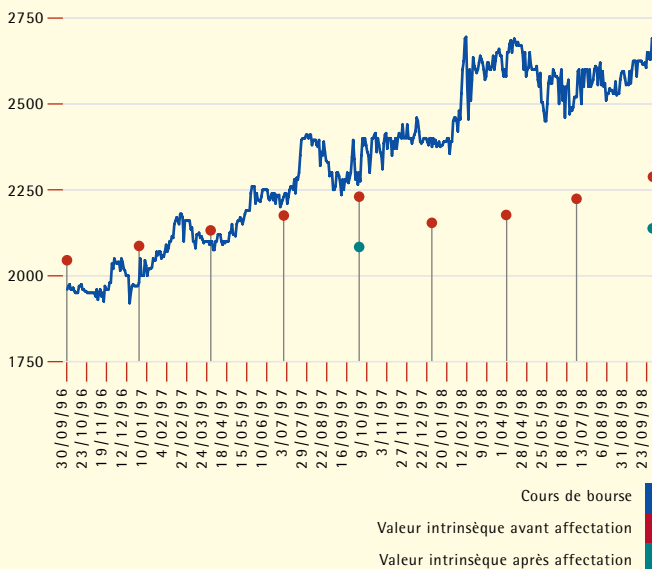


▷ RAPPORT DE GESTION

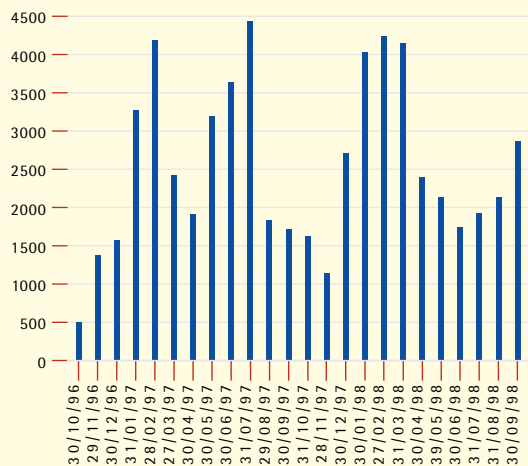
CHIFFRES CLÉS

	Clôture 1 ^{er} exercice au 30/09/1996	Clôture 2 ^e exercice au 30/09/1997	Clôture 3 ^e exercice au 30/09/1998
Portefeuille immobilier			
Superficie totale (en m ² superstructure)	90 466	145 118	152 618
Taux d'occupation (%)	100	98	94
Valeur estimée (en millions de BEF)	6 417	10 811	11 699
Fonds propres (en millions de BEF)	5 625	9 102	9 335
Ratio d'endettement (en %) (après affectation)	17,25	17,30	23,09
Résultats (en millions de BEF)			
- Chiffre d'affaires	401	535	812
- Bénéfice d'exploitation	359	482	741
- Résultat de l'exercice	333	431	771
- Bénéfice à affecter	340	454	795
Nombres d'actions	2 750 000	4 366 082	4 366 082
Données par action			
- Actif net réévalué (après affectation)	2 046	2 085	2 138
- Bénéfice	121	157	177
- Dividende net	98	124	128
- Cours de bourse	1 960	2 300	2 690
- P.E.R.	13,50	14,60	15,20

Évolution du cours de bourse et de la valeur intrinsèque de l'action de BEFIMMO 30/09/1996 – 30/09/1998



Volume BEFIMMO 01/10/1996 – 30/09/1998 (moyenne mensuelle)



▷ LA SICAFI BEFIMMO

Le régime sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier à l'instar de ce qui existe aux Etats-Unis (Real Estate Investment Trusts), aux Pays-Bas (Beleggingsinstellingen), en Allemagne (Grundwertpapiere). BEFIMMO a été agréée le 21 novembre 1995 comme société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge, et à ce titre, offre à l'investisseur l'accès à un portefeuille diversifié en immobilier avec un régime fiscalement avantageux et la liquidité d'un titre négociable.

Contrôlée par la Commission bancaire et financière, la sicafi est soumise à une réglementation spécifique qui prévoit notamment :

<ul style="list-style-type: none"> — un endettement limité à 33 % du total des actifs — une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans pratiquer d'amortissement — une évaluation trimestrielle par un expert indépendant — une diversification du risque : 20 % maximum du patrimoine dans un immeuble, sauf dérogation — des règles strictes en matière de conflits d'intérêts 	<ul style="list-style-type: none"> — une exonération d'impôt des sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80 % — un précompte mobilier libératoire de 15 % retenu lors du paiement du dividende — les sociétés qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt de 20,085 % sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées
--	--

Le track record que BEFIMMO présente sur les trois premières années de fonctionnement démontre que la sicafi BEFIMMO est attractive pour les investisseurs à la recherche d'un investissement alliant qualité, caractère défensif et rendement satisfaisant.

BEFIMMO entend dès lors acquérir une position prédominante dans le secteur de l'immobilier titrisé en Belgique, l'ambition étant d'être la meilleure avant d'être la plus grande :

<ul style="list-style-type: none"> — la meilleure pour la qualité des services d'hébergement qu'elle offre aux entreprises qu'elle veut attirer et garder dans les zones où elle investit 	<ul style="list-style-type: none"> — la meilleure pour la croissance durable de la valeur que BEFIMMO veut offrir à ses actionnaires
--	---



La politique d'investissement vise 3 catégories de biens :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> des immeubles de bureaux situés dans des localisations attractives à Bruxelles et en périphérie et qui offrent une grande flexibilité, des frais de maintenance réduits, un bon ratio de parking et des facilités d'accès | <ul style="list-style-type: none"> des bâtiments semi-industriels sur l'axe Bruxelles-Anvers des immeubles commerciaux structurés en Belgique |
|---|---|

La prudence qui caractérise la stratégie de BEFIMMO se traduit par une politique de mise en réserves qui vise à couvrir les risques de vacance locative et de rénovation qui sont inhérents à l'activité d'investissement immobilier. Le montant de BEF 247 millions de réserves accumulées au terme des 3 premiers exercices contribuera à assurer la pérennité de la politique de dividende qui vise à offrir une rémunération immédiate compétitive.

La prudence pratiquée par la mise en réserves permet à BEFIMMO de saisir des opportunités de croissance tant par acquisitions financées par sa capacité d'endettement que par voie de fusion ou d'apport.

Dans les deux cas, les actifs sont sélectionnés avec rigueur par des professionnels de l'immobilier qui privilégient la qualité et la liquidité de l'actif au-delà de la qualité du bail et du rendement immédiat, et ce, afin de maximiser le résultat à long terme.

Une équipe de gestion opérationnelle performante assure la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement soumis au conseil d'administration du gérant ainsi que la gestion commerciale, administrative et comptable.

La sous-traitance porte sur la gérance et sur les travaux d'amélioration ou de rénovation des immeubles, étant entendu que les prestations sous-traitées font l'objet d'un suivi direct au niveau de l'équipe de gestion sur le plan technique, commercial et juridique.

Le texte officiel des statuts est déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.



▷ TRANSACTIONS SUR BIENS IMMOBILIERS

qui ont eu lieu durant l'exercice

GESTION LOCATIVE

L'augmentation de taille acquise à la fin de l'exercice précédent s'est traduite par une intensification de l'activité de gestion locative.

Les baux conclus ou renouvelés portent sur des surfaces de 22.857 m² de bureaux (+ 365 %) et 10.469 m² d'entrepôts et surfaces polyvalentes (+ 650 %).

Les négociations ont été initiées directement par BEFIMMO pour 44 % des baux, et pour 56 % des baux à l'intervention des agents immobiliers spécialisés, les plus actifs étant CB Richard Ellis (21,4 %), King & C° (10,3 %) et Knight Frank (8,2 %).

RÉNOVATION ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION

BEFIMMO a terminé à la clôture de l'exercice la rénovation des 6.886 m² de l'immeuble Parc Goemaere à Auderghem.

Suite à la rénovation qui a porté sur l'installation de l'air conditionné, de faux planchers et de faux plafonds métalliques, l'immeuble se positionne dans cette zone décentralisée comme un des seuls immeubles de standing disponibles qui offre autant d'avantages quant à la localisation, la qualité de vie de l'environnement, la flexibilité et l'équipement des surfaces de bureau.

Le rez-de-chaussée a été loué à AT&T et Unisource ; la location du solde de 5.111 m² est escomptée dans le courant de 1999.

Notre souci du meilleur service aux locataires se manifeste aussi au niveau de l'amélioration des équipements techniques et de leurs performances.

Nous avons terminé à la clôture de l'exercice les études et l'appel d'offres en vue de l'installation d'une climatisation à eau glacée comportant des cassettes à régulation autonome dans trois unités de l'Ikaros Business Park. A la réception prévue en mars 1999 de ces travaux qui représentent un budget d'investissement d'environ BEF 30 millions, les occupants jouiront des surfaces à un rapport qualité/prix extrêmement compétitif.



INVESTISSEMENT

Constatant que le marché locatif restait tendu nonobstant une forte prise en occupation, BEFIMMO est restée très sélective dans le choix de ses nouveaux investissements.

Immeuble B Woluwe Office Garden à Sint-Stevens-Woluwe

Ce nouvel immeuble de standing situé en périphérie développant 7.500 m² de bureaux avec 213 parkings s'ajoute à celui que BEFIMMO possédait déjà au même endroit.

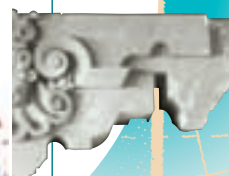
L'immeuble compte parmi ses locataires PriceWaterhouseCoopers, Hyperion, MacHugh Software, Bebat et devrait être totalement loué d'ici la fin du prochain exercice. Les débours concernant ce nouvel investissement s'effectuent parallèlement à l'entrée en vigueur des contrats de location.

Nouveau projet de deux immeubles de bureaux Avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert

Les 10.065 m² de bureaux de haut standing et les 207 parkings dont la construction s'achèvera au printemps de l'an 2000 constituent la dernière phase d'un développement dont BEFIMMO avait acquis la deuxième phase en 1996.

La mise en location de la précédente acquisition se poursuit de façon satisfaisante avec des locataires tels Visa, Lucent Technologies, PA Consulting, PXRE Reinsurance, NCR.

Les deux immeubles neufs qui représenteront un investissement total de BEF 2 milliards générant un rendement supérieur à 7% cadrent parfaitement avec la stratégie de BEFIMMO qui renforce ainsi sa présence dans les quartiers d'affaires les plus récents et les plus recherchés par les entreprises, à savoir les quartiers décentralisés de la région bruxelloise et la périphérie.



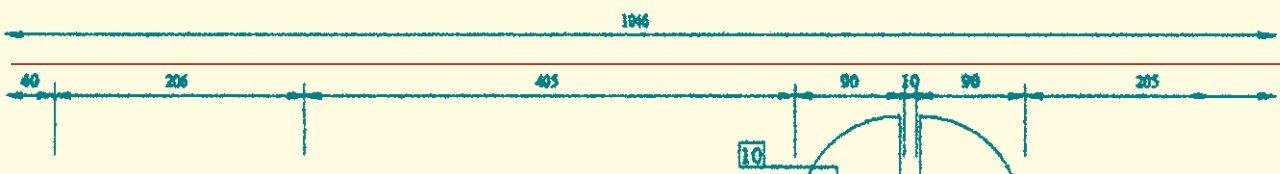
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

de biens immobiliers en fonction de critères géographiques et sectoriels

IMMEUBLES

Immeubles de placement	Année de construction	Surfaces locatives	Nombre de parkings	Durée des beaux	Loyer annuel valeur 30/09/98 (milliers de BEF)	%
Bureaux						
Quartier Léopold:						
Joseph II	1994	12 413	186	27	125 523	15,37 %
Bruxelles 19 communes :						
La Plaine	1995	15 180	260	12/18	149 072	18,26 %
Chée de La Hulpe	1970	1 372	41	3/6/9	11 381	1,39 %
Marcel Thiry îlot 3	1997	11 019	197	3/6/9	95 189	11,66 %
Goemaere (rénovation)	1998	6 886	98	3/7/9	12 570	1,54 %
Périphérie :						
Woluwe Garden B	1997	7 673	213	3/6/9	20 747	2,54 %
Woluwe Garden D	1994	7 673	178	3/6/9	58 150	7,12 %
Ikaros 7B, 8A, 12B	1992	4 741	130	3/6/9	25 571	3,13 %
Ikaros 1A, 2A, 3B, 4B, 5A, 6A	1990	8 373 ⁽¹⁾ 1 253 ⁽²⁾	222	3/6/9	41 327	5,06 %
Fountain Plaza	1991	16 689	493	3/6/9	111 969	13,71 %
Planet 2	1988	7 267 ⁽¹⁾ 3 094 ⁽²⁾	266	3/6/9	37 714	4,62 %
Total bureaux					689 213	87,55 %
Semi-industriel						
Bruxelles, Anderlecht						
Bd. Industriel	1976	2 323 ⁽¹⁾ 5 467 ⁽³⁾	26	3/6/9	12 398	1,52 %
Rue Bollinckx	1980	2 099 ⁽¹⁾ 5 999 ⁽³⁾	59	3/6/9	21 179	2,59 %
Bruxelles, périphérie						
Green Hill	1986	2 624 ⁽¹⁾ 4 563 ⁽³⁾	88	3/6/9	19 091	2,34 %
Anvers						
Kontich 1	1983	2 396 ⁽¹⁾ 16 056 ⁽³⁾	226	3/6/9	31 600	3,87 %
Kontich 2	1990	2 675 ⁽¹⁾ 5 397 ⁽³⁾	100	3/6/9	13 732	1,68 %
Total semi-industriel					98 000	12,45 %
Total immeubles de placement		163 297			787 213	100,00 %
Immeubles en construction						
Marcel Thiry îlot 2	2000	10 065	212		29 330 ⁽⁴⁾	
Total immeubles					816 543	

(1) Surfaces de bureaux - (2) Surfaces polyvalentes - (3) Surfaces d'entrepôts - (4) Rendement sur débours



Evaluation globale au 30/09/1998 des biens immobiliers par l'expert WINSSINGER & Associés conformément à l'article 56 § 1 de l'arrêté royal du 10/04/1995 :

Immeubles de placement : BEF 11.396.948.033

Rapporté à l'évaluation globale actualisée, le loyer correspond à un rendement de 7,16 %.

Le patrimoine a augmenté de 114,78 % depuis la valorisation des biens immobiliers du 13.10.1995 et de 7,88 % depuis la valorisation des biens à la clôture du second exercice.

CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Rapportée à la valeur boursière, la valeur «locative estimée» sur base du dernier coupon perçu correspond à un rendement de 5,21 %.

Le portefeuille de certificats immobiliers qui avait une valeur boursière de BEF 247.426.350 au 30/09/1997, enregistre donc une augmentation de BEF 54.396.025, soit 21,98 %, compte tenu d'achats pour BEF 46.517.152, de cessions pour BEF 55.238.000 et de plus-values actées pour BEF 63.116.873.

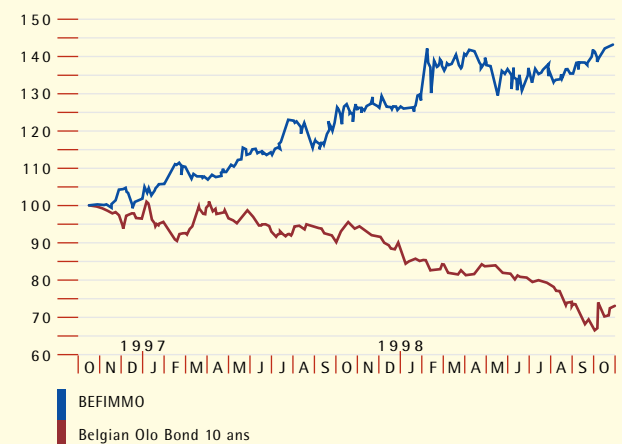
Immeubles	Valeur locative estimée (coupon brut) - BEF
Woluwe Shopping Center	1 803 864
Woluwe Extension	1 190 700
Westland Shopping Center	2 203 234
Kortrijk Ring Shopping Center	10 526 637
Total	15 724 435
Valeur boursière au 30/09/1998	301 822 375

VALEUR TOTALE DU PORTEFEUILLE DE BIENS IMMOBILIERS AU 30/09/1998
(IMMEUBLES + CERTIFICATS): **BEF 11 698 770 408**

Rendement brut
(sur cours au 30/09 pour BEFIMMO)

	30/09/96	30/09/97	30/09/98
BEFIMMO	5,88 %	6,34 %	5,59 %
OLO 10 ans	6,28 %	5,65 %	4,24 %

Return
du 30/09/96 au 30/09/98



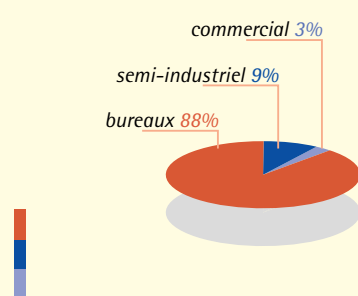
▷ ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Valorisation en BEF	21.11.95 (agrément)	30.09.1996	30.09.1997	30.09.1998
Portefeuille immobilier	5 306 200 000	6 210 100 000	10 563 600 000	11 396 948 033
Certificats immobiliers	190 000 000	206 727 950	247 426 350	301 822 375
Patrimoine global	5 496 200 000	6 416 827 950	10 811 026 350	11 698 770 408
Taux d'occupation (%)	100	100	98	93,7
Rendement en %⁽¹⁾				
Patrimoine immobilier au 21.11.95	7,33	7,40	7,46	7,36
Patrimoine immobilier cumulé	7,33	7,59	7,93	7,65
Certificats immobiliers	7,31	7,40	6,46	5,21
Patrimoine global	7,33	7,59	7,90	7,59

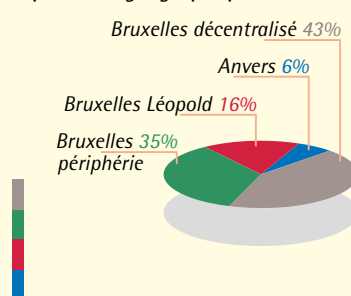
(1) Rendement du patrimoine = Loyers en cours + Valeur locative des bureaux inoccupés/ Patrimoine

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

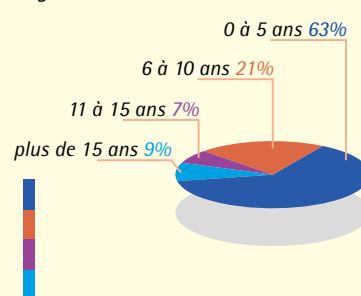
Nature des actifs ⁽¹⁾



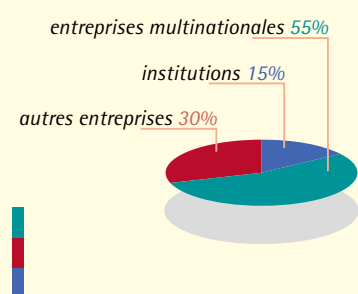
Répartition géographique ⁽¹⁾



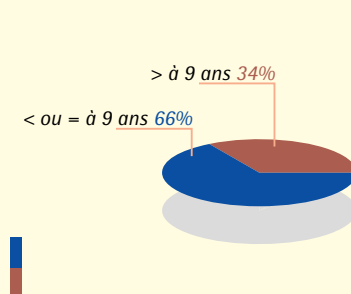
Age des immeubles ⁽¹⁾



Occupants ⁽²⁾



Durée des baux ⁽²⁾



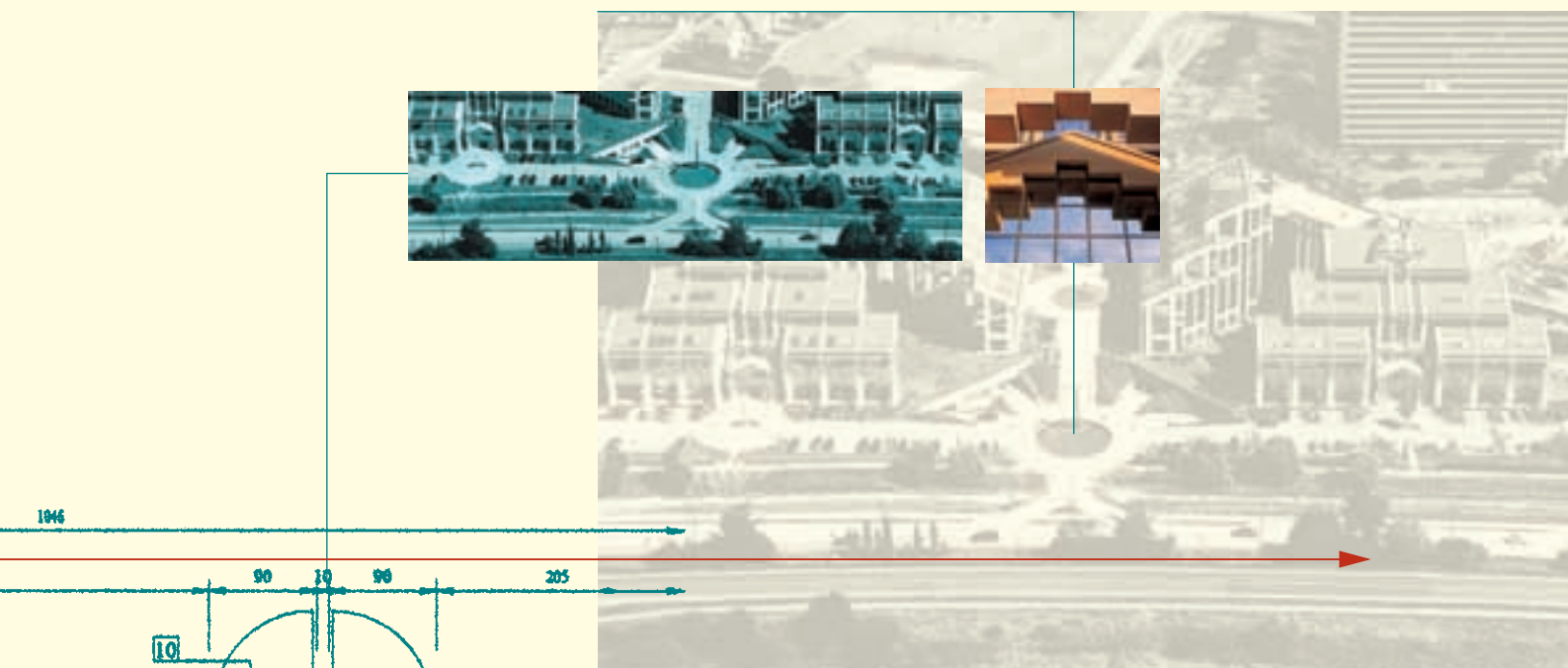
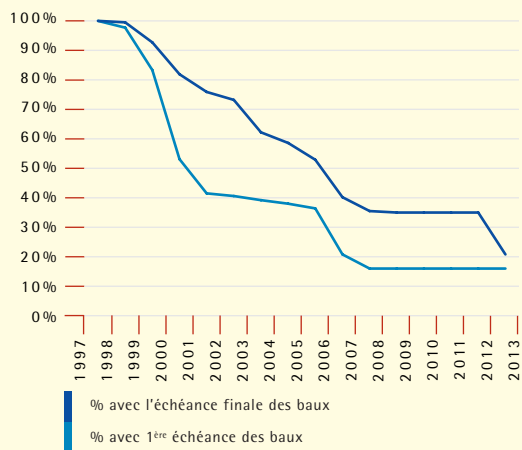
(1) % exprimé en fonction de la valorisation des immeubles

(2) % exprimé en fonction des revenus locatifs

Depuis son lancement, BEFIMMO a constitué un portefeuille qui se compose d'une forte proportion d'immeubles récents - les immeubles de maximum 5 ans représentent 63 % du portefeuille de BEFIMMO alors que ces immeubles ne représentent que 19% du marché immobilier à Bruxelles. - concentrés dans les quartiers d'affaires décentralisés au développement récent, situés dans la partie est de la région bruxelloise et dans la périphérie, occupés majoritairement par des entreprises multinationales et nationales, sur base de baux classiques 3/6/9 qui génèrent 66 % des revenus locatifs.

Cette typologie d'immeubles et de baux peut s'avérer idéale lorsque la croissance économique se fera ressentir sur le niveau des loyers des immeubles les plus efficaces.

Pourcentage du revenu actuel assuré en fonction de la durée résiduelle des baux



▷ INVENTAIRE DES BIENS IMMOBILIERS DÉTENUS

Immeubles de placement	Loyers perçus de l'exercice (milliers de FB)	Taux d'occupation	Prix d'acquisition (millions de FB)	Valeur assurée (millions de FB)	Valeur d'évaluation (millions de FB)
Bureaux			9 675,9		9 900,9
Bruxelles Quartier Léopold: Joseph II	126 237	100%		(1)	
Bruxelles 19 Communes :				2 855	
La Plaine	148 096	100%			
Chée. de La Hulpe 3ème et 7ème	11 302	100%			
Marcel Thiry îlot 3	94 710	54%(2)			
Goemaere (3)	29 505	26%			
Périphérie :				3 199	
Woluwe Garden B	8 521	64%			
Woluwe Garden D	58 147	100%			
Ikaros 7B, 8A, 12B	25 360	100%			
Ikaros 1A, 2A, 3B, 4B, 5A, 6A (3)	43 667	92%			
Fountain Plaza (3)	121 681	100%			
Planet 2 (3)	38 282	88%			
Semi-industriel			1 009,6	939	1 081,2
Bruxelles, Anderlecht					
Bd. Industriel	12 820	87%			
Rue Bollinckx	20 942	100%			
Bruxelles, périphérie					
Green Hill (3)	21 207	92%			
Anvers					
Kontich 1	31 473	100%			
Kontich 2	15 995	78%			
Immeubles en construction			404,5		404,5
Marcel Thiry îlot 2					
Certificats immobiliers			196,3		301,8
Woluwe shopping center	1 636				
Woluwe extension	1 191				
Westland shopping center	2 203				
Kortrijk ring shopping center	10 527				
TOTAL	823 502		11 286,3		11 688,5

(1) Immeuble assuré par les Communautés Européennes conformément aux clauses du bail emphytéotique

(2) En réalité 100% si l'on tient compte de la garantie de revenu donnée par le promoteur

(3) Biens évalués par Healey & Baker

Pour information: le portefeuille comprend également un flat et une villa d'une valeur totale de 10,3 millions

► DETTES ET GARANTIES

Détail des dettes et des hypothèques octroyées ainsi que des garanties et suretés obtenues ou accordées

DETTES À PLUS D'UN AN ECHÉANT DANS L'ANNÉE auprès d'établissements de crédit

Montant : BEF 800 mio
 Réalisation : Avances de caisse
 Remboursement : Le 30 novembre 1998
 Sûretés accordées : Affectation en gage des loyers relatifs à l'immeuble «La Plaine»

DETTES À UN AN AU PLUS auprès d'établissements de crédit

Montant : BEF 990 mio
 Réalisation : Emission de billets de trésorerie dans le cadre d'un programme de BEF 4.000 mio mis en place par Crédit Lyonnais Belgium et Crédit Communal de Belgique - Gemeentekrediet van België

AUTRES DETTES À UN AN AU PLUS

Montant : BEF 120.251.148 vis-à-vis de Bernheim-Finance

GARANTIES OBTENUES

Montant : BEF 86,5 mio et BEF 75 mio
 Réalisation : Garanties bancaires
 Objet : Garanties de rentabilité et garantie de bonne fin des travaux de construction sur les immeubles «Marcel Thiry»
 Montant : BEF 120.251.148
 Réalisation : Garantie reçue de Bernheim-Finance couvrant une controverse avec l'Administration fiscale. Une créance du même montant à l'égard de l'administration fiscale se trouve à l'actif du bilan.

► VALEUR D'INVENTAIRE

des actions BEFIMMO s.c.a. au 30 septembre 1998

Immeubles	30.09.1996	30.09.1997	30.09.1998
Frais d'établissement	7 708 320	21 301 080	16 270 760
Biens immobiliers (Immeubles * et certificats immobiliers)	6 416 827 950	10 811 026 350	11 698 770 408
Créances	23 606 033	64 346 630	358 661 221
Trésorerie	342 500 000	-	-
Disponible	1 942 644	107 506 307	61 493 755
Divers actifs autres	5 257 652	2 399 209	3 165 329
Dettes	-1 172 498 965	-1 904 043 617	-2 803 082 773
Actif net	5 625 343 634	9 102 535 959	9 335 278 700
Nombre d'actions	2 750 000	4 366 082	4 366 082
Valeur d'inventaire par action	2 045,58	2 084,83	2 138,14

*pour rappel, les immeubles sont valorisés « acte en mains », c.-à-d. tous frais, droits d'enregistrement et honoraires compris.

La progression de la valeur nette par action au cours du troisième exercice est de 2,56 %.
 Cette progression est de 6,9 % sur une période de 34 mois d'activité SICAFI.

▷ LE MARCHÉ DES BUREAUX

LE MARCHÉ LOCATIF

Le taux de disponibilité est estimé à 7,6% contre 8,7% un an plus tôt.

Le centre (4,4%) et le nord (5,3%) sont privilégiés. Le quartier Léopold voit son taux augmenter à 6,6% suite à la mise à disposition de nouveaux bâtiments; le décentralisé se stabilise à 11% et la périphérie s'améliore à 8,1%.

La demande est considérée comme moyennement soutenue, en légère augmentation depuis le début 1997. Un grand nombre de petites et moyennes transactions soutiennent le marché, les sociétés privées étrangères étant les plus actives avec 49% de la prise en occupation totale suivies par les sociétés privées belges avec 29%.

Dans la répartition des quelque 371.000 m² qui ont été pris en occupation du 1/1/1998 au 30/9/1998, le décentralisé et la périphérie se distinguent avec respectivement 83.000 m² et 79.000 m², et ce en raison des facilités d'accès et des possibilités de parking, avec pour la périphérie l'avantage supplémentaire d'un niveau de taxes nettement inférieur à celui des 19 communes de Bruxelles.

Les loyers pour les immeubles neufs de grand standing se maintiennent entre 7.500 et 8.250 BEF/m²/an.

Les immeubles rénovés de bonne qualité se louent entre 6.000 et 7.500 BEF/m².

Le marché des immeubles anciens présente une offre en augmentation avec des loyers en légère baisse entre 3.000 et 4.500 BEF.

Les surfaces de première qualité sont les plus recherchées, mais le nombre important de projets dans le pipe-line (300.000 m² spéculatifs augmenteront le stock d'ici l'an 2000) risque de limiter la croissance des loyers.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste orienté vers un niveau de risque minimum (baux emphytéotiques ou de longue durée) avec des rendements de 6,5 à 6,75% et un niveau de risque moyen (immeubles modernes bien situés avec baux 6/9 ans) avec des rendements de 7 à 7,4%.

Les taux d'intérêt à long terme se contractent mais les investisseurs cherchent à améliorer la prime de risque en raison de l'incertitude qui pèse sur l'économie.



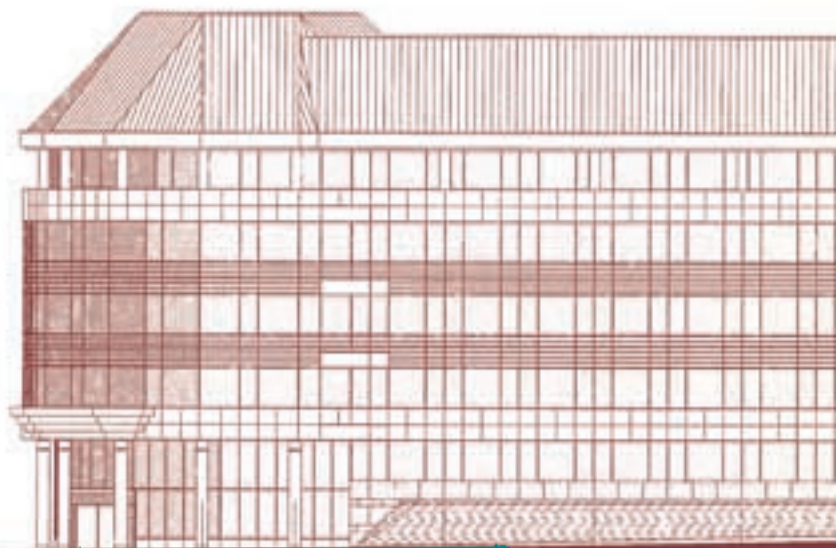
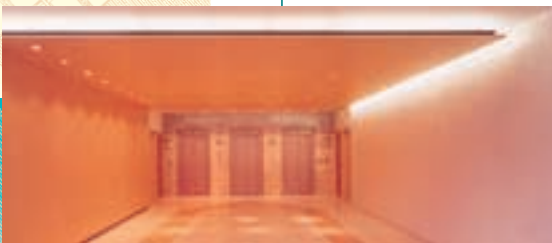
▷ LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

Malgré une pénurie d'espaces industriels répondant aux besoins des sociétés à Bruxelles et en périphérie, il n'y a que très peu de promotions.

L'axe Bruxelles-Anvers reste privilégié mais le phénomène de décentralisation vers la province s'accroît.

Le niveau des loyers dans la périphérie bruxelloise se situe entre BEF 1.600 et BEF 2.500 pour les entrepôts, et entre BEF 3.200 et BEF 4.600 pour les bureaux.

La demande des investisseurs est soutenue et le taux de rendement pour les meilleurs bâtiments est descendu à 8,5 % ; le taux de rendement pour les autres bâtiments varie entre 9 et 11 %.



▷ CONCLUSIONS

Conclusions établies par l'expert Winssinger & associés le 30 septembre 1998, à la suite de l'évaluation globale au 30 septembre 1998 visée par l'article 56 § 1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la valeur d'investissement et du patrimoine de la s.c.a. BEFIMMO au 30 septembre 1998.

La valeur d'investissement est la valeur vénale, frais d'acquisition inclus, de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à la s.c.a. BEFIMMO à la date d'évaluation.

Nos évaluations ont été établies sur base des renseignements que vous nous avez communiqués et que nous supposons exacts.

Nous avons effectué notre évaluation suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs futurs et sur base des points de comparaison disponibles à la date d'évaluation.

Les valeurs ont été établies en prenant en compte l'ensemble des paramètres de marché disponibles à la date d'évaluation.

Nous avons relevé les points suivants lors de notre analyse du portefeuille :

<ul style="list-style-type: none"> — Le patrimoine est constitué de $\pm 90\%$ de bureaux dont $\pm 57\%$ dans Bruxelles 19 communes. $\pm 35\%$ du patrimoine est loué à long terme à la Commission Européenne et à la Citibank. — Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier est de quasi $93,7\%$ (en tenant compte 	<ul style="list-style-type: none"> des garanties de revenus conférées par Bernheim-Comofi et Burco). — La moyenne du niveau des loyers en cours et loyers garantis est supérieure de $3,8\%$ à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.
---	---

Nous avons déterminé pour l'ensemble des immeubles de la S.C.A. BEFIMMO une valeur d'investissement (acte en mains), au 30 septembre 1998, de BEF 11.396.948.000 BEF (ONZE MILLIARDS TROIS CENT NONANTE-SIX MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-HUIT MILLE FRANCS) ; ce montant comprenant la valeur attribuée au portefeuille acquis à Prifast et évalué par la société Healey & Baker.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours ou loyer garanti ressort à $7,16\%$ et le rendement locatif global sur loyer en cours ou loyer garanti, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à $7,65\%$.

Bruxelles, le 30 septembre 1998
WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.

▷ RESULTATS ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'établit à BEF 771.056.546, ce qui, compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent, donne un bénéfice à affecter de BEF 794.850.087.

Conformément à l'article 60 de l'A.R. du 10 avril 1995, relatif aux sicaf immobilières, il n'a pas été opéré d'amortissements sur les immeubles.

Conformément à l'article 119 § 4 de la loi du 4 décembre 1990, relative aux organismes de placement à nombre fixe de parts, aucune dotation à la réserve légale n'est affectée.

Au cours de l'exercice, aucun événement ne s'est produit qui justifiait la constitution de provisions au sens de l'article 13 de la loi du 17 juillet 1975 sur la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

Cependant, fidèle à la politique de prudence qui caractérise BEFIMMO, le gérant souhaite proposer à l'assemblée générale des actionnaires de mettre une partie du bénéfice en réserve à concurrence de BEF 113,5 millions.

Ce montant a été calculé conformément aux pourcentages mentionnés dans les prospectus de novembre 1995 et de septembre 1997 au titre de couverture des risques de gros entretien et vacance locative des immeubles.

Le financement des dépenses engendrées par ces risques propres à l'activité qui pourraient se produire à l'avenir se trouve de la sorte conforté, de même que la pérennité de la politique de dividende.

Nous vous proposons d'opérer l'affectation suivante :

– Réserves disponibles	BEF	113 575 962
– Bénéfice à reporter	BEF	23 793 541
– Rémunération du capital	BEF	657 480 584

Si vous approuvez cette affectation, le dividende net de précompte mobilier s'élèvera à BEF 128 pour chacune des 4.366.082 actions. Il sera payable à partir du 15 décembre 1998 contre remise du coupon n° 4 détaché des actions aux guichets des banques suivantes :

Banque Artesia
Banque Bruxelles Lambert

Le dividende proposé est supérieur au minimum de 80 % du produit net requis par l'article 62 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, le pourcentage de distribution étant de 85,27 %.



▷ ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Après la clôture de l'exercice, nous avons poursuivi l'examen d'opportunités de croissance externe.

Le 6 octobre 1998 est entrée en vigueur une convention aux termes de laquelle les actionnaires de la S.A. R.B. Productions se sont engagés à fusionner leur société avec BEFIMMO.

Le 28 octobre 1998 ont été déposés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles un projet de scission par absorption et trois projets de fusion en vue de réaliser la fusion de la S.C.A. BEFIMMO avec les S.A. W.T.C., Noordbuilding, R.B. Productions et Wolubel. Divers apports de droits réels sont aussi prévus.

Si l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de BEFIMMO qui est programmée pour la fin 1998 approuve ces fusions, BEFIMMO émettra 3.185.289 actions nouvelles avec jouissance au 1^{er} octobre 1998 et le capital de la société sera porté à BEF 4.499.686.031 (dans l'hypothèse d'un prix d'émission de BEF 2.700 par action pour les apports).

Le patrimoine de BEFIMMO sera complété par les biens suivants :

CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE

un immeuble de commerce de 30 mètres de façade loué à Zara et Pimkie

1000 BRUXELLES, BOULEVARD E. JACQMAIN 162

48.777 m² hors-sol dans le World Trade Center (tour II et socle), 90 % des revenus locatifs proviennent de la Poste en vertu d'un bail en vigueur pendant 18 ans encore.

1000 BRUXELLES, ANGLE DU BOULEVARD BAUDOIN ET DU BOULEVARD E. JACQMAIN

immeuble de 37.240 m² hors-sol loué à la Communauté flamande en vertu d'un bail venant à échéance le 16 janvier 2017.

1150 BRUXELLES, RUE E. DEVROYE 245

immeuble de bureaux de 1.401 m² entièrement loué

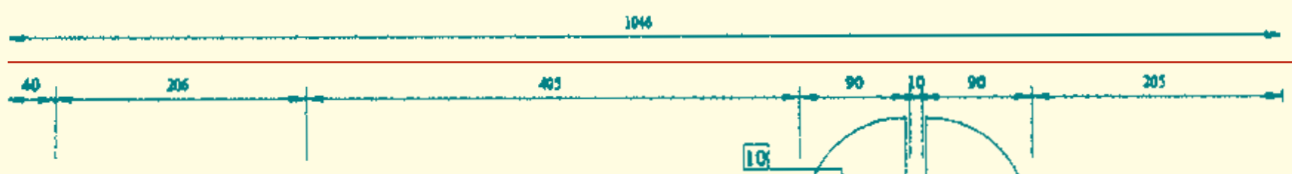
BRUXELLES ROND POINT SCHUMAN 11

40 % dans la copropriété des 5.124 m² hors-sol de l'immeuble Archimède

MONS, RUE DU JONCQUOIS 118 ET DIGUE DES PEUPLIERS 71

immeuble de 7.531 m² loué au Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports jusqu'au 31/10/2012

immeuble de 7.350 m² loué à la Régie des Bâtiments jusqu'au 31/10/2003



▷ COMPTES DE RÉSULTATS & BILANS PRÉVISIONNELS

+ politique de dividende

Comptes de résultats prévisionnels				
Au 30 septembre (en BEF mios)	1998	1999 (e)	2000 (e)	2001 (e)
Loyers et redevances bruts	812	1 700	1 765	1 832
Revenus certificats immobiliers	16	16	16	16
Total des revenus immobiliers	828	1 716	1 781	1 848
Frais de fonctionnement	-46	-94	-97	-99
Rémunération du gérant	-16	-28	-28	-29
Frais de mise en paiement du coupon	-4	-4	-4	-4
Frais d'augmentation de capital	-6	-15	-15	-13
Résultat brut d'exploitation	756	1 575	1 637	1 703
Résultats financiers (solde net)	-64	-193	-216	-240
Résultat exceptionnel	79			
Résultat net	771	1 382	1 421	1 463
Mise en réserve	-113	-218	-231	-237
Dividende brut	658	1 164	1 190	1 226
Données par action				
Résultat net	176,6	183	188	193,7
P/E (base = cours 30.09.1998)	15,2	14,7	14,3	13,9
Dividende brut	150,6	154,1	157,7	162,4
Dividende net	128	131	134	138
Rendement net (sur cours 30.09.1998 - dividende brut)	5,04	5,16	5,28	5,43
Bilans prévisionnels				
Au 30 septembre (en BEF mios)				
frais d'établissement	16	51	36	23
biens immobiliers	11 699	22 690	24 343	26 036
créances	359	300	300	300
disponible	61	60	60	60
autres actifs	3	3	3	3
dettes	2 803	6 274	7 228	8 178
fonds propres	9 335	16 830	17 514	18 238
nombre d'actions (*estimé)	4 366 082	7 551 371 *	7 551 371 *	7 551 371 *
valeur d'actif net par action	2 138	2 229	2 319	2 415

HYPOTHÈSES RETENUES

- intégration avec effet rétroactif au 01/10/1998 des fusions projetées pour fin décembre 1998
- progression de l'indice-santé de 2%
- taux d'intérêt à court terme : 3,5%
- acquisition financée par emprunt de BEF 1,2 milliard dans l'exercice clôturé au 30.09.2000 et dans l'exercice clôturé au 30.09.2001 procurant un rendement moyen de 7%
- pas de croissance externe
- chômage locatif moyen de 6 mois après rénovation des immeubles à l'occasion de départs de locataires

Les comptes prévisionnels ne constituent pas un engagement dans le chef de la société et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

La réalisation effective des projections que ces comptes constituent dépend notamment de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Le management de la sicafi a l'ambition de réaliser une performance encore supérieure à ces prévisions.

▷ ADMINISTRATION, CONTRÔLE

GERANT : BEFIMMO S.A.

CONSEIL D'ADMINISTRATION :

G. BUELENS	Administrateur délégué de Buelens S.A.
J.-M. DUBOIS	Administrateur délégué
B. GODTS	Membre du Comité de Direction de Bernheim-Comofi
J.-F. van HECKE	Administrateur Délégué de Bernheim-Comofi
B. de LANTSHEERE	Directeur général de Inter Partner Assistance
D. SCHUERMANS	Président de la Co-Propriété du World Trade Center - Bruxelles
L. VAN DE WALLE	Membre du Comité de Direction de la Banque Bruxelles Lambert

COMMISSAIRE-REVISEUR

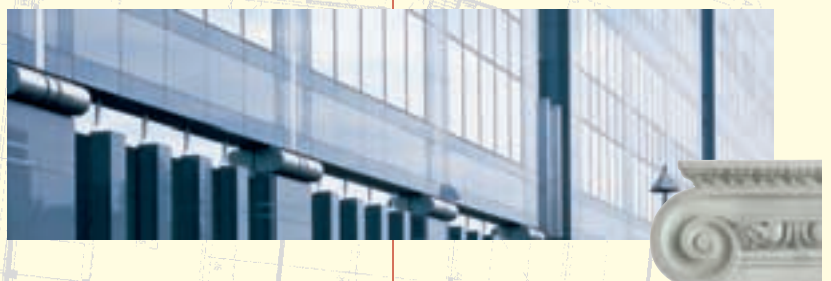
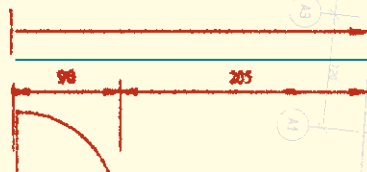
Deloitte & Touche, Reviseur d'entreprises, SCC, Britselei 23/25 - 2000 Antwerpen, représenté par Monsieur Joseph Vlamincx, Reviseur d'Entreprises

EXPERTS IMMOBILIERS

- Winssinger & Associés Membre du groupe DTZ Debenham Winssinger, représenté par Monsieur Philippe Winssinger, géomètre-expert et Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Healey & Baker

BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Artesia



▷ COMPTES DE L'EXERCICE 1998

SOMMAIRE

BILAN	22
RÉSULTATS	24
RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION	26
ANNEXE AUX COMPTES	28
NOTES CONCERNANT LES COMPTES	33
RAPPORT DU COMMISSAIRE-RÉVISEUR	34

► BILAN

EN BEF MILLIERS

ACTIF	30.09.1997	30.09.1998
ACTIFS IMMOBILISÉS	10.833.388	11.715.846
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	21.301	16.271
II. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10.564.111	11.397.163
C. Mobilier et matériel roulant	511	215
E. Autres immobilisations corporelles	10.563.600	10.992.400
F. Immobilisations en cours et acomptes versés		404.548
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	247.976	302.412
C. Autres immobilisations financières		
1. Actions et parts	247.426	301.822
2. Créances et cautionnements en numéraire	550	590
ACTIFS CIRCULANTS	173.191	422.515
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	63.796	358.071
A. Créances commerciales	1.581	169.737
B. Autres créances	62.215	188.334
IX. VALEURS DISPONIBLES	107.506	61.494
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	1.889	2.950
TOTAL DE L'ACTIF	11.006.579	12.138.361

PASSIF	30.09.1997		30.09.1998	
CAPITAUX PROPRES	9.102.536		9.335.280	
I. CAPITAL		3.968.160		3.968.160
A. Capital souscrit	3.968.160		3.968.160	
II. PRIMES D'ÉMISSION		3.025.094		3.025.094
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION		1.946.544		2.065.711
IV. RÉSERVES		138.944		252.521
A. Réserve légale	5.558		5.558	
D. Réserves disponibles	133.386		246.963	
V. BÉNÉFICE REPORTÉ		23.794		23.794
DETTES	1.904.043		2.803.081	
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN		804.175		4.175
A. Dettes financières				
4. Établissements de crédit	800.000			
D. Autres dettes	4.175		4.175	
IX. DETTES À UN AN AU PLUS		1.098.530		2.798.162
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			800.000	
B. Dettes financières				
1. Établissements de crédit	540.000		990.000	
C. Dettes commerciales				
1. Fournisseurs	13.891		95.212	
E. Dettes fiscales, salariales et sociales				
1. Impôts	65.148		21.704	
2. Rémunérations et charges sociales	221		374	
F. Autres dettes	479.270		890.872	
X. COMPTES DE RÉGULARISATION		1.338		744
TOTAL DU PASSIF	11.006.579		12.138.361	

► RÉSULTATS

EN BEF MILLIERS

CHARGES	30.09.1997		30.09.1998	
I. COÛT DES VENTES ET DES PRESTATIONS		105.378		124.333
B. Services et biens divers	50.189		59.488	
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	3.258		6.045	
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	1.949		5.326	
G. Autres charges d'exploitation	49.982		53.474	
V. CHARGES FINANCIÈRES		108.889		69.222
A. Charges des dettes	81.958		67.709	
C. Autres charges financières	26.931		1.513	
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES		3.918		24.303
A. Réductions de valeur sur immobilisations corporelles	3.800		24.303	
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	118			
X. A. IMPÔTS		1.378		654
XI. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		430.542		771.057
TOTAL DES CHARGES		650.105		989.569
XIII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER		430.542		771.057

PRODUITS	30.09.1997		30.09.1998	
I. VENTES ET PRESTATIONS		587.735		865.039
A. Chiffre d'affaires	535.737		812.361	
D. Autres produits d'exploitation	51.998		52.678	
IV. PRODUITS FINANCIERS		18.839		20.973
A. Produits des immobilisations financières	15.979		15.557	
B. Produits des actifs circulants	2.821		1.244	
C. Autres produits financiers	39		4.172	
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS		43.531		103.515
A. Reprises de réductions de valeur s/immobilisations corporelles			3.000	
B. Reprises d'amortissements s/immobilisations fin.	1.479			
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés			15.457	
E. Autres produits exceptionnels	42.052		85.058	
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRISES DE PROVISIONS FISCALES				42
TOTAL DES PRODUITS		650.105		989.569
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	30.09.1997		30.09.1998	
A. BÉNÉFICE À AFFECTER		453.803		794.850
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	430.542		771.057	
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	23.261		23.793	
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES		28.834		113.576
3. Aux autres réserves	28.834		113.576	
D. RÉSULTAT À REPORTER		23.793		23.794
1. Bénéfice à reporter	23.793		23.794	
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER		401.176		657.480
1. Rémunération du capital	401.176		657.480	

► RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Les règles d'évaluation tiennent compte des dispositions mentionnées dans l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif au Sicaif immobilières.

ACTIF

I. FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont amortis par tranche de 20 % par exercice.

En ce qui concerne les frais d'augmentation de capital et de modification des statuts, le Conseil d'Administration a la faculté de les prendre en charge intégralement sur l'exercice au cours duquel ils ont été exposés.

III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au moment de leurs acquisitions, les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition ou coût de revient y compris les frais accessoires et TVA non déductible.

Les immeubles en construction sont, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comptabilisés au coût de revient y compris les frais accessoires et T.V.A. non déductible.

Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, la taxe due sur les plus values latentes des sociétés absorbées est portée à l'actif et fait partie du coût de revient.

Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises d'établir une fois l'an au moins un inventaire, Befimmo établit un inventaire chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

A la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants de façon détaillée :

- les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par Befimmo ou par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par Befimmo ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits.

Ces évaluations lient Befimmo pour l'établissement des comptes annuels.

Les immobilisations corporelles sont donc comptabilisées à leur valeur d'évaluation déterminée par l'expert, acte en mains (c'est-à-dire tous frais, droits d'enregistrement et honoraires compris).

En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale des biens immobiliers détenus par Befimmo ou par les sociétés dont elle a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les plus-values actées sont imputées directement à la rubrique III du passif "Plus-values de réévaluation".

Par dérogation aux articles 28, § 2 et 30 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, Befimmo n'opère pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location financement immobilière à Befimmo.

Les frais d'entretien et de grosses réparations sont pris en charge par l'exercice ou sont prélevés sur les provisions déjà constituées à cet effet.

Pour les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers dont l'utilisation est limitée dans le temps, les amortissements sont pratiqués selon la méthode linéaire et débutent l'année de la prise en compte, celle-ci étant considérée comme une année complète. Si l'exercice a une durée inférieure ou supérieure à 12 mois, les amortissements sont calculés prorata temporis.

Les taux annuels suivants sont appliqués :

- 🔧 Installations et machines : 20 %, sauf :
 - matériel roulant : 25 %
 - matériel en leasing : durée du contrat
 - frais d'aménagement d'immeubles et d'équipements pris en location, amortissement sur la durée juridique certaine du bail et, à défaut de bail, en 10 annuités.
- 🔧 Les acquisitions d'un montant unitaire inférieur à BEF 100.000,- hors T.V.A. sont mises à charge de l'exercice à la date de leur acquisition.

Pour les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps, des réductions de valeur sont pratiquées en cas de dépréciation durable. Elles peuvent être réévaluées.

IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au moment de leurs acquisitions, les immobilisations financières sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition, non compris les frais accessoires pris en charge par le compte de résultat.

Le Conseil d'Administration a la faculté de porter à l'Actif les frais accessoires lors d'acquisitions importantes.

Les valeurs mobilières détenues en portefeuille et pour lesquelles il existe un marché liquide sont évaluées à leur valeur de marché.

Les valeurs mobilières à revenu fixe détenues en portefeuille et pour lesquelles il n'existe pas de marché liquide, sont évaluées sur la base du taux du marché applicable à des valeurs mobilières semblables d'une durée résiduelle comparable.

L'article 34, alinéa 3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises n'est pas d'application.

Les articles 10,14, § 1er et 5, 15, alinéa 1er, 16, § 1er alinéa 1er et § 2, alinéa 1er, de l'arrêté royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes de placement collectif à nombre variable de parts sont applicables à Befimmo.

Les plus-values actées sont imputées directement à la rubrique III du passif "Plus-values de réévaluation".

V. CRÉANCES À PLUS D'UN AN

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale ou à leur prix d'acquisition. Des réductions de valeur sont actées dans la mesure où il y a une dépréciation durable.

VII. CRÉANCES À UN AN OU PLUS

Ces créances suivent la même règle que les créances à plus d'un an.

Des réductions de valeur sont actées dans la mesure où il y a une dépréciation.

VIII. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Chaque placement est comptabilisé à sa valeur d'acquisition, non compris les frais accessoires pris en charge par le compte de résultat. Les titres cotés en bourse sont évalués au cours de bourse.

PASSIF

VII. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le Conseil d'Administration procède chaque année à un examen complet des provisions antérieurement constituées ou à constituer en couverture des risques et charges auxquels l'entreprise est soumise et procède aux ajustements nécessaires.

ENGAGEMENTS ET RECOURS

Le Conseil d'Administration valorisera les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique mentionné dans le contrat; à défaut de valeur nominative ou dans les cas limite, ils seront mentionnés pour mémoire.

RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION

Les membres du personnel bénéficient d'un régime de pension, de retraite et de survie leur garantissant un niveau de ressources établi en fonction de leur ancienneté et de leur rémunération de fin de carrière. La pension extralégale est constituée, d'une part, par la souscription d'une assurance de groupe, et d'autre part, par l'entremise d'un fonds de pension doté d'une personnalité juridique distincte. La dotation annuelle est reprise dans les frais de personnel et le montant est calculé par l'actuaire d'un fonds de pension.

► ANNEXE AUX COMPTES

EN BEF MILLIERS

I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			21.301
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Amortissements			(5.030)
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE			16.271
Dont : frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement			16.271
III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
	MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES
A. VALEUR D'ACQUISITION			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	1.408	8.994.597	404.548
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Acquisitions (y compris la production immobilisée)		403.622	
AU TERME DE L'EXERCICE	1.408	9.398.219	404.548
B. PLUS-VALUES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		2.088.696	
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Actées		46.481	
AU TERME DE L'EXERCICE		2.135.177	
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	897	519.693	
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Actées	296	24.303	
• Repris car excédentaires		(3.000)	
AU TERME DE L'EXERCICE	1.193	540.996	
D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	215	10.992.400	404.548

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS	
A.VALEUR D'ACQUISITION	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	205.001
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Acquisitions	46.517
• Cessions et retraits	(55.238)
AU TERME DE L'EXERCICE	196.280
B.PLUS-VALUES	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	42.425
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Actées	63.117
AU TERME DE L'EXERCICE	105.542
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	301.822
2. CRÉANCES	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	550
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Additions	40
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	590

▶ ANNEXE

EN BEF MILLIERS

VII. COMPTES DE RÉGULARISATION		
CHARGES DIVERSES PAYÉES D'AVANCE		2.950
VIII. ÉTAT DU CAPITAL		
	MONTANTS	NOMBRE D'ACTIONS
A. CAPITAL SOCIAL		
1. CAPITAL SOUSCRIT		
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	3.968.160	4.366.082
MODIFICATIONS AU COURS DE L'EXERCICE		
AU TERME DE L'EXERCICE	3.968.160	
2. REPRÉSENTATION DU CAPITAL		
2.1. Catégories d'actions ordinaires		
• Actions ordinaires	3.968.160	4.366.082
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
• Nominatives		614.039
• Au porteur		3.752.043
E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT (BEF 1000)	3.968.160	
G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES		

DÉCLARANT	Date de la déclaration	Dénominateur	Nombre total de droits de vote déclaré	%
Bernheim-Comofi S.A. et sociétés liées	10/10/97	4.366.082	575.137	13,17

X. ÉTAT DES DETTES		
A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
DETTES FINANCIÈRES		
4. Établissements de crédit		800.000
DETTES A PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE		
AUTRES DETTES		4.175
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
1. IMPÔTS		
b) Dettes fiscales non échues		21.436
c) Dettes fiscales estimées		269
2. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES		
b) Autres dettes salariales et sociales		374
XI. COMPTES DE REGULARISATION		
CHARGES À PAYER		744
XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION		
	1997	1998
C2. FRAIS DE PERSONNEL		
a) Rémunérations	1.893	3.471
b) Cotisations patronales	610	1.640
c) Primes patronales	494	301
d) Autres frais	260	633
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
• Impôts et taxes	44.484	40.421
• Autres	5.498	13.053
XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS		
	1997	1998
D. PLUS-VALUES SUR RÉALISATION D'ACTIFS IMMOBILISÉS		
• Trading sur portefeuille de certificats immobiliers		15.457
E. AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
• Immeuble Marcel Thiry	42.052	0
• Immeuble Joseph II	0	85.058

▶ ANNEXE

EN BEF MILLIERS

XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		
A. DÉTAIL		
1. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE		654
a. Impôts et précomptes dus ou versés		421
c. Suppléments d'impôts estimés		233
B. PRINCIPALES SOURCES DE DISPARITÉS ENTRE LE BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET LE BÉNÉFICE TAXABLE ESTIMÉ		
• Régime de taxation Sicaf résultat comptable avant impôts		771.710
XVI. AUTRES TAXES ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS		
	1997	1998
A. T.V.A. PORTÉE EN COMPTE :		
1. A l'entreprise (déductible)	145	313
2. Par l'entreprise	26	15.305
B. MONTANTS RETENUS À CHARGE DE TIERS, AU TITRE DE :		
1. Précompte professionnel	982	721
2. Précompte mobilier	47.559	60.176
XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN		
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		
• Créances bénéficiant de garanties de tiers		22.334
• Garanties reçues		351.082

▶ NOTES CONCERNANT LES COMPTES

▶ EN BEF MILLIERS

AUTRES DETTES

Coupons à payer	666.572
Rémunération du gérant	15.748
Frais du gérant	7.867
Indemnité de emploi	15.529
Loyers perçus d'avance	59.615

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Récupération précomptes immobiliers	39.809
Récupération taxe bureaux, assurance	12.868

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Précomptes immobiliers	40.421
Impôts communaux	7.640
Taxes diverses	5.413
Frais du gérant	7.867

► RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISEUR →**RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISEUR AGRÉÉ SUR L'EXERCICE CLOTURÉ LE 30 SEPTEMBRE 1998
PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ BEFIMMO S.C.A.**

Aux Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 septembre 1998, dont le total du bilan s'élève à 12.138.361.473 BEF et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 771.056.546 BEF. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explication et d'information. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 1998 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats qui vous est proposée est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Antwerpen, le 17 novembre 1998

Le Commissaire-Reviseur Agréé

DELOITTE & TOUCHE
Réviseurs d'Entreprises s.c.c.
Représentée par Jos VLAMINCKX



BEFIMMO S.C.A.

Société en Commandite par Actions

Siège social: Rue du Trône, 98 B-1050 Bruxelles

Registre du Commerce de Bruxelles n°594182

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

E-mail : contact@befimmo.be

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

