



Creating value in real estate

proximity



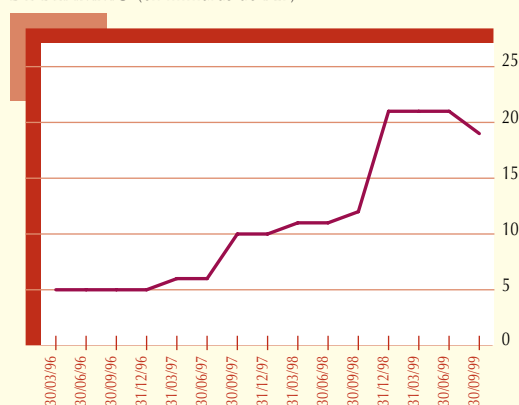
flexibility

expertise

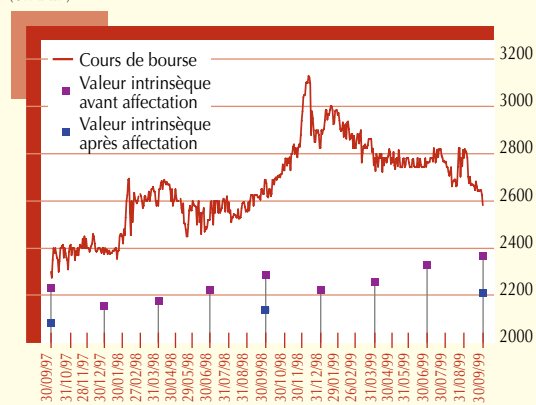
RAPPORT ANNUEL

Les CHIFFRES CLÉS de Befimmo

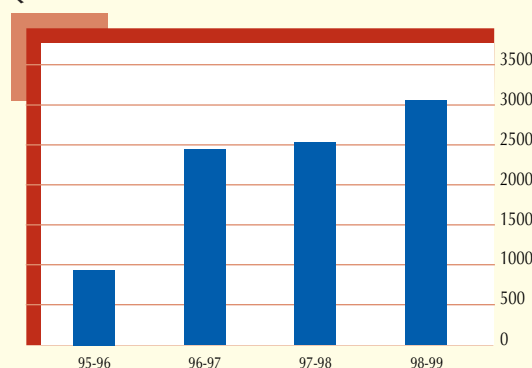
ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE DE BEFIMMO (en milliards de BEF)



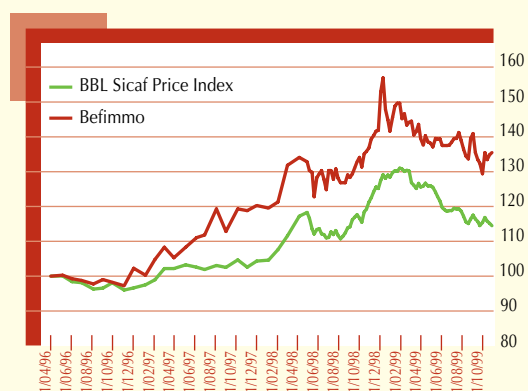
ÉVOLUTION DU COURS EN BOURSE DE BRUXELLES (en BEF)



NOMBRE MOYEN DE TITRES TRAITÉS QUOTIDIENNEMENT PAR EXERCICE



COURS DE BEFIMMO EN COMPARAISON AVEC L'INDICE SICAFI BBL



DONNÉES PAR ACTION (au 30 septembre)

	1996		1997		1998		1999	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Nombre d'actions	2 750 000		4 366 082		4 366 082		7 549 042	
Cours de bourse								
Plus haut	2 025	50,20	2 338	57,96	2 695	66,81	3 130	77,59
Plus bas	1 892	46,90	1 862	46,16	2 275	56,40	2 582	64,77
Clôture	1 960	48,59	2 300	57,02	2 690	66,68	2 582	64,00
Valeur d'actif net réévalué ⁽¹⁾	2 046	50,72	2 085	51,68	2 138	53,00	2 210	54,77
Résultat par action	121	3,00	157	3,89	177	4,39	187	4,64
Return par action	161	3,99	185	4,59	204	5,06	227	5,63
Pay-out (%)	95%		93%		85%		83%	
Dividende brut	115	2,85	146	3,62	151	3,74	155	3,85
Dividende net	98	2,43	124	3,07	128	3,17	132	3,27
P.E.R.	13,50		14,65		15,20		13,79	
Price Return Ratio	10,14		12,45		13,19		11,39	
Rendement brut ⁽²⁾ (%)	5,88%		6,34%		5,61%		6,01%	
Return ⁽³⁾ (%)	9,66%		9,04%		9,78%		10,60%	

A l'exception du cours de bourse, les montants exprimés en EUR ont été convertis des montants correspondant en BEF au taux légal de BEF 40,3399/EUR.

(1) La valeur d'actif net réévalué est calculée sur base de la valeur "acte en mains" des immeubles, laquelle incorpore des frais de transaction variables et d'au maximum 13%, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier.

(2) Le rendement brut est égal au dividende brut divisé par le cours au 30 septembre.

(3) Le return est le dividende brut de l'exercice plus l'accroissement de la valeur d'inventaire pendant l'exercice divisé par la valeur d'inventaire en début d'exercice.

Les CHIFFRES CLÉS

le portefeuille immobilier de Befimmo

EVOLUTION ANNÉE PAR ANNÉE (au 30 septembre – en milliers)

1 EUR = 40,3399 BEF

	1996		1997		1998		1999	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Superficie totale (m ²)	90 469		145 118		173 362		299 094	
Valeur d'inventaire								
– Portefeuille immobilier	6 210 100	153 944,36	10 563 600	261 864,80	11 396 948	282 522,96	22 439 500	556 260,67
– Certificats immobiliers	206 728	5 124,65	247 426	6 133,53	301 822	7 481,97	306 579	7 599,89
– Patrimoine global	6 416 828	159 069,11	10 811 026	267 998,33	11 698 770	290 004,93	22 746 079	563 860,56
Taux d'occupation ⁽¹⁾	100%		98%		94%		98%	
Rendements ⁽²⁾								
– Portefeuille immobilier	7,59%		7,93%		7,65%		8,06%	
Répartition ^{(3) (4)}								
– m ² de bureaux	48 047		95 519		123 763		247 199	
– m ² de semi-industriel	42 422		49 599		49 599		49 599	
– m ² de retail							2 296	
– % de bureaux	84%		88%		88%		94%	
– % de semi-industriel	13%		10%		9%		5%	
– % de retail	3%		2%		3%		1%	

(1) Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours et ce même loyer augmenté de la valeur locative estimée des surfaces libres d'occupation.

(2) Le rendement du portefeuille immobilier est calculé comme étant le rapport entre les loyers en cours augmentés de la valeur locative des surfaces libres d'occupation et la valeur d'expertise.

(3) Les pourcentages relatifs à la répartition du portefeuille sont exprimés sur base des valeurs d'expertise "Acte en mains" au 30 septembre 1999.

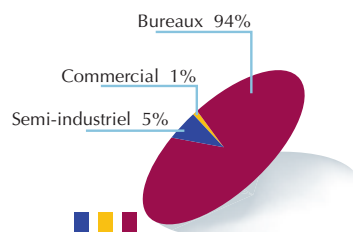
(4) Pour l'exercice 1999, la proportion du "retail" ne concerne que les biens immobiliers détenus en direct.

POURCENTAGE DU REVENU ACTUEL ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

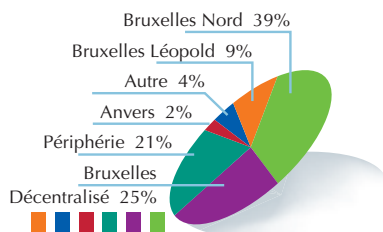
	EN COURS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
% avec l'échéance finale des baux	100,0	93,8	89,2	86,1	84,6	77,6	79,1	76,5	68,2	61,0	59,7	59,5
% avec 1 ^{ère} échéance des baux	100,0	92,2	74,1	65,4	63,1	60,2	62,5	61,4	53,3	50,4	50,3	50,3

PROFIL ACTUEL (au 30 septembre)

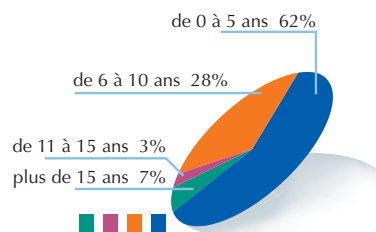
NATURE DES ACTIFS⁽¹⁾



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



ÂGE DES IMMEUBLES⁽¹⁾



Les résultats financiers

BILAN (au 30 septembre – après affectation – en milliers)

1 EUR = 40,3399 BEF

	1997		1998		1999	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Frais d'établissement	21 301	528,04	16 271	403,37	168 413	4 174,86
Valeur du portefeuille immobilier	10 563 600	261 864,80	11 396 948	282 522,96	22 439 500	556 260,67
Valeur des certificats immobiliers	247 426	6 133,54	301 822	7 481,98	306 579	7 599,91
Créances	64 347	1 595,11	358 661	8 890,98	886 697	21 980,64
Trésorerie et disponible	107 506	2 665,01	61 494	1 524,40	189 456	4 696,49
Autres actifs et comptes de régularisation	2 399	59,47	3 165	78,47	61 449	1 523,27
Total du bilan	11 006 579	272 845,98	12 138 361	300 902,12	24 052 094	596 235,83
Endettement	1 502 867	37 255,10	2 145 602	53 188,08	6 199 740	153 687,54
Dividende	401 176	9 944,89	657 481	16 298,53	1 172 322	29 061,10
Endettement net total	1 904 043	47 200,02	2 803 083	69 486,61	7 372 062	182 748,64
Ratio d'endettement	17,30%		23,09%		30,65%	
Fonds propres	9 102 536	225 645,97	9 335 280	231 415,51	16 680 032	413 487,19
Nombre d'actions	4 366 082		4 366 082		7 549 042	
Valeur d'inventaire par action	2 085	51,68	2 138	53,00	2 210	54,77

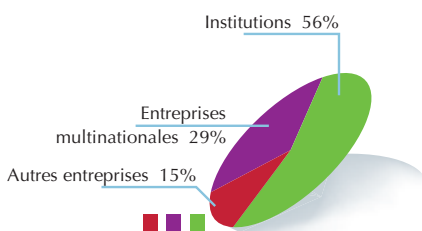
COMPTE DE RÉSULTATS (au 30 septembre – après affectation – en milliers)

1 EUR = 40,3399 BEF

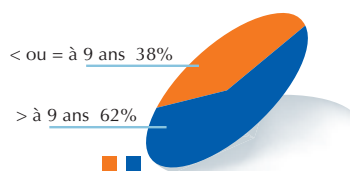
	1997		1998		1999	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Chiffre d'affaires	535 737	13 280,56	812 361	20 137,90	1 846 925	45 784,07
Revenus des certificats immobiliers	15 979	396,10	15 557	385,65	16 119	399,59
Produits exceptionnels et autres produits	43 531	1 079,12	103 515	2 566,07	84 922	2 105,16
Total des revenus immobiliers	595 247	14 755,77	931 433	23 089,62	1 947 966	48 288,81
Charges liées à l'immobilier	14 798	366,83	49 617	1 229,97	174 589	4 327,94
Frais généraux	40 551	1 005,23	41 015	1 016,74	144 645	3 585,66
Amortissements	1 949	48,32	5 326	132,03	33 256	824,38
Total des coûts de fonctionnement	57 298	1 420,38	95 958	2 378,74	352 489	8 737,98
Charges financières nettes	106 029	2 628,36	63 806	1 581,71	147 714	3 661,73
Impôts	1 378	34,17	612	15,17	33 806	838,02
Résultat net de l'exercice	430 542	10 672,85	771 057	19 114,00	1 413 957	35 051,09
Résultat reporté de l'exercice précédent	23 261	576,65	23 793	589,81	1 419 479	35 187,97
Bénéfice à affecter	453 803	11 249,50	794 850	19 703,82	2 833 436	70 239,05
Mise en réserves disponibles	28 834	714,76	113 576	2 815,48	137 980	3 420,44
Bénéfice à reporter	23 793	589,83	23 794	589,84	1 523 134	37 757,51
Pay-out	93,18%		85,27%		82,91%	
Rémunération du capital	401 176	9 944,90	657 480	16 298,50	1 172 322	29 061,10
Dividende brut par action	146	3,62	151	3,74	155	3,85
Dividende net par action	124	3,07	128	3,17	132	3,27

Une remarque s'impose quant au niveau de charges liées à l'immobilier et de frais généraux. Ils intègrent en effet les comptes avant fusion des sociétés fusionnées en cours d'exercice. Une vision de ces frais qui correspond mieux à la réalité de la Sicafi en régime normal est donnée en pages 16 et 17 du présent rapport dans le chapitre "Perspectives et politique de dividende".

OCCUPANTS (2)



DURÉE DES BAUX (2)



(1) Les proportions sont exprimées sur base des valeurs d'expertise "acte en mains" au 30 septembre 1999. Il n'a pas été tenu compte des certificats immobiliers pour l'établissement de ces graphiques.

(2) Les proportions sont exprimées sur base des loyers en cours au 30 septembre 1999.

EXERCICE 1999

Rapport présenté à l'assemblée générale
ordinaire des actionnaires du 14 décembre 1999

SOMMAIRE



La Commission Bancaire et Financière a, en date du 30 novembre 1999, autorisé l'utilisation du présent rapport annuel comme document de référence pour tout appel public à l'épargne qui serait effectué par la société, jusqu'à la publication de son prochain rapport annuel, au moyen de la procédure d'information dissociée.

Dans le cadre de cette procédure, le présent rapport annuel devra être accompagné d'une note d'opération afin de constituer un prospectus au sens de l'article 129 de la loi du 4 décembre 1990.

Ce prospectus devra être soumis à l'approbation de la Commission Bancaire et Financière conformément à l'article 129 de la loi précitée.

Toutefois, la version anglaise du présent rapport annuel ne constitue pas un document de référence tel qu'indiqué ci-dessus.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES 2

LE RAPPORT DE GESTION

L'identité de Befimmo	4
Le marché immobilier	6
Le portefeuille	8
Perspectives, politique de dividende	16
Résultats et affectation	18
Conclusions de l'expert	19
Gouvernement d'entreprise	20

LE RAPPORT FINANCIER

Bilan	26
Résultats	28
Résumé des règles d'évaluation	30
Annexe aux comptes	32
Notes concernant les comptes	37
Tableau de financement	38
Informations sur les dettes et hypothèques octroyées et les garanties obtenues ou accordées	39
Rapport du Commissaire-Réviseur	40

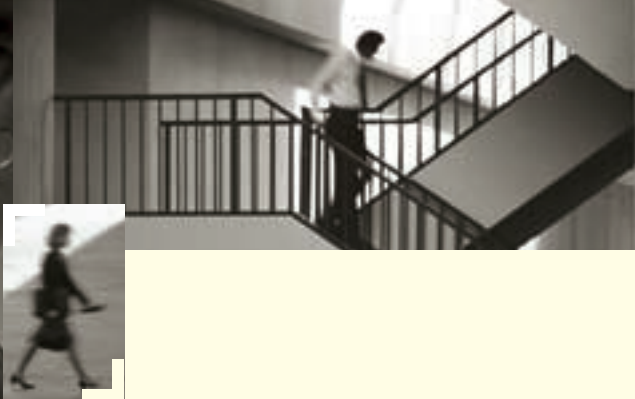
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

L'émetteur et son capital

Identification	41
Le capital social	42
L'identité du fondateur de Befimmo S.C.A.	43
La société en commandite par actions	43
L'identité et la qualification des experts immobiliers de Befimmo S.C.A.	44

Les statuts de Befimmo S.C.A.





Lettre aux ACTIONNAIRES

Nous vous invitons, après quatre années d'activité, à faire le point sur ce que votre Sicafi a réalisé, et sur ce que nous voulons faire dans les années à venir pour poursuivre notre projet commun.

D'abord, nous avons constitué une équipe de professionnels dont l'expérience, l'enthousiasme, le sens des priorités et la complémentarité nous ont permis de gagner l'estime de nos clients et de dégager chaque année des résultats supérieurs aux attentes.

Créer une équipe pareille est toujours source de grande satisfaction.

Avec elle, nous avons déjà pu quadrupler la taille de votre société, tout en affichant une croissance de résultat par action qui dépasse de loin celle de nos concurrents.

LA CRÉATION CONTINUE DE VALEUR

La capacité à gérer une forte croissance est un atout essentiel pour l'avenir, car croître en créant continuellement de la valeur est une de nos priorités.

Cette équipe, nous allons donc en poursuivre la construction ! Nous allons ainsi relever avec succès les défis qui s'annoncent, c'est-à-dire à la fois :

- *poursuivre notre croissance tout en créant continuellement de la valeur,*
- *être plus et mieux encore à l'écoute de nos clients, présents et à venir, et attentifs à leurs attentes,*
- *et enfin maintenir en permanence notre portefeuille d'immeubles au plus haut niveau.*

Nous continuerons donc, comme par le passé, à porter la plus grande attention à la capacité intrinsèque des immeubles que nous souhaiterons intégrer à votre Sicafi à être performants dans tous les cycles de marché, en ce compris les périodes de basse conjoncture.

Aujourd'hui celle-ci s'améliore; il ne faut donc pas s'attendre à court terme à des différences marquées dans les résultats entre les différentes décisions d'investissement. Cependant, c'est là que réside à long terme la véritable création de valeur et le "savoir faire" que nous créons, sur lequel nous voulons nous différencier et que nous voulons voir reconnu.

Notre processus de décision d'investissement, lié à la structure de Société en Commandite par Actions que nous avons choisie pour votre Sicafi intègre totalement cette dimension de création de valeur dans le temps. Nous l'expliquons en détail dans le chapitre "Gouvernement d'entreprise". Ce processus de décision a déjà fait ses preuves en nous permettant de refuser des opérations d'investissement qui auraient été de simples accroissements de résultats sans création corrélée de valeur à terme.

Nous voulons que l'action Befimmo ait sa place pour le long terme dans tout portefeuille d'investisseur institutionnel ou privé!



L'ATTENTION PORTÉE AUX CLIENTS

Nous souhaitons dédier ce rapport annuel à tous nos clients, occupants de nos immeubles. Ils sont actuellement plus de deux cents de toutes tailles, de la multinationale mondiale prestigieuse à la simple PME.

Nous voulons poursuivre à l'avenir intensément notre effort d'écoute de leurs besoins avec pour finalité de les anticiper. Nous voulons initier à destination de ceux-ci, une politique efficace d'accompagnement tout au long de leurs différentes phases de croissance. C'est cela que nous voulons préparer aujourd'hui par un renforcement de notre présence sur le terrain.

DES RÉSULTATS SUPÉRIEURS AUX ATTENTES

Nous avons comme objectif d'offrir un return annuel moyen supérieur à 10% tenant compte du dividende brut et de la croissance de la valeur intrinsèque.

Cette année il s'établit à plus de 10,60%.

Nous avons donc le plaisir de vous annoncer un dividende net de 132 BEF par action, supérieur au dividende annoncé, et en progression de 3,12%, soit plus de 2,6 fois l'inflation au cours de l'exercice.

Et ceci, bien entendu sans toucher aux réserves précédemment constituées. Au contraire même, fidèles à la politique menée jusqu'à présent, nous augmenterons ces réserves cette année encore d'un montant de 18,27 BEF par action. Elle s'établissent maintenant à 68,34 BEF par action.

Monsieur Jean-Marc Dubois a démissionné pour des raisons de convenance personnelle.

Nous saluons le travail qu'il a mené pendant les trois ans et demi durant lesquelles il a assumé avec grand professionnalisme la responsabilité de conduire le développement de votre Sicafi.

Bruxelles, le 14 décembre 1999.

Votre Gérant Statutaire
Befimmo S.A.

Benoît De Blicq
Administrateur délégué

Jean-François van Hecke
Président

L'IDENTITÉ de Befimmo

L'ESPRIT IMMOBILIER

Le métier de Befimmo, c'est la détention dynamique d'immobilier ! Befimmo est le fruit d'une création volontaire et d'un choix réfléchi !

Son promoteur la SA Bernheim-Comofi avait en effet compris que le large mouvement de transfert d'immobilier apparu aux Etats Unis dès le début des années 1990 se produirait également en Europe, et en particulier en Belgique.

Seulement huit mois après la parution de l'arrêté royal d'avril 1995 instituant le régime "Sicafi", Befimmo a été lancée avec un portefeuille de départ d'environ 5,5 milliards de BEF. Quatre années plus tard, la valeur de ce portefeuille a été plus que quadruplée pour atteindre actuellement 22 milliards de BEF.

LA CRÉATION DE VALEUR EN PERSPECTIVES

Le fil conducteur de cette évolution est fondé sur un véritable projet d'entreprise qui vise à la création continue de valeur pour ses actionnaires, laquelle se reflète dans une croissance continue de la valeur intrinsèque et du résultat par action :

Befimmo investit volontairement et en toute indépendance dans de l'immobilier au sens premier du terme, en privilégiant toujours le raisonnement immobilier au raisonnement financier.

Elle veille à ce que chaque investissement soit en premier lieu sélectionné pour son potentiel de création de valeur à moyen et long terme, plutôt que sur les revenus immédiats résultant de ses baux en cours.

Befimmo vise la satisfaction de ses clients présents ou futurs.

En permanence à l'écoute de ses 200 clients-locataires actuels, elle peut comprendre et même anticiper leurs attentes en matière d'espace, de flexibilité et d'équipements et de localisation. Befimmo veille continuellement à leur offrir le meilleur rapport services/coût en matière de loyer et charges par personne occupée.

Elle peut ainsi développer une relation forte et durable avec ses clients, mais aussi mieux programmer ses investissements permanents dans les immeubles en portefeuille en vue de maintenir et d'améliorer leurs performances dans le temps.

Befimmo poursuivra cette stratégie de croissance continue mais raisonnée afin d'améliorer sa visibilité et sa liquidité, convaincue que celle-ci l'amènera à terme à un niveau comparable aux grands fonds européens.



ÉQUILIBRER ET PRÉVOIR

Befimmo investit en immeubles de bureaux en Région Bruxelloise et dans sa périphérie, en immeubles semi-industriels sur l'axe Bruxelles-Anvers, et en immeubles commerciaux structurés en Belgique.

Comme par le passé, elle envisage ses futurs investissements en se fondant sur:

La recherche et l'analyse qui visent à prévoir les évolutions du marché immobilier et de son environnement socio-économique par la compréhension des mécanismes de l'offre et de la demande et du pourquoi des tendances.

La sélection d'un immobilier de qualité qui réponde à long terme aux attentes des clients occupants en matière de localisation, de visibilité, d'accessibilité, de flexibilité et d'équipements.

Une "due diligence" immobilière exhaustive est à chaque fois accomplie. Elle porte notamment sur les aspects juridiques, fiscaux, légaux, urbanistiques, techniques et environnementaux de chaque investissement.

Un panachage équilibré entre baux long terme et baux court terme afin de pouvoir bénéficier autant des potentiels de croissance à court terme que des plus-values à long terme.

Veiller chaque fois que possible à ce que les investissements n'aient pas d'effet dilutif sur le résultat ou la valeur intrinsèque par action.

DYNAMISME ET FLEXIBILITÉ

Pour ce faire elle s'appuie sur sa jeune équipe de professionnels dont elle veille à l'épanouissement par la responsabilisation, la formation et la motivation. Cette équipe s'étoffera en fonction de la croissance du portefeuille mais évidemment à moindre rythme ce qui doit permettre une économie d'échelle.

LA GARANTIE D'UNE EXPÉRIENCE IMMOBILIÈRE REMARQUABLE

Grâce à son lien privilégié avec son promoteur, Bernheim-Comofi, lui même arrimé à un groupe immobilier d'envergure mondiale, Security Capital Group, elle bénéficie également d'une expérience et d'un savoir faire de plus de 35 ans de propriétaire, de développeur et d'opérateur. Elle jouit ainsi d'un avantage compétitif exceptionnel.



Le MARCHÉ IMMOBILIER

Befimmo investit dans des immeubles de bureaux situés à Bruxelles ou dans sa périphérie, dans des bâtiments semi-industriels situés sur l'axe Bruxelles-Anvers et dans des immeubles commerciaux structurés en Belgique.

LE MARCHÉ DES BUREAUX À BRUXELLES

L'ANCIEN ET LE NOUVEAU

Le marché des bureaux à Bruxelles se scinde de plus en plus en deux catégories d'immeubles, d'une part celle des immeubles neufs ou correctement rénovés, et d'autre part celle des immeubles plus anciens.

Entre ces deux catégories d'immeubles, les différences de loyer peuvent être très importantes, soit de 6 500 à 9 000 BEF/m² pour les premiers et de 3 000 à 4 500 BEF/m² pour les seconds. Il en est de même pour le taux de vacance locative qui est en moyenne d'environ 8 %, alors qu'il serait réduit à 2 % pour les immeubles neufs.

LA LOCALISATION ET LA MOBILITÉ

Les multinationales ont accentué leur mouvement vers les quartiers décentralisés ou périphériques où elles ont trouvé à meilleur compte qu'en ville des espaces neufs, visibles, accessibles, et bien équipés, alors que les institutions européennes et les gouvernements étrangers restent fidèles à leur implantation dans le quartier Léopold, et les institutions belges en ville, dans le centre, dans le quartier Léopold et dans l'Espace Nord.

L'un des enjeux essentiel pour l'avenir sera la mobilité. Le trafic automobile devient en effet de plus en plus intense. Le réseau routier tend vers la congestion. Un réseau de transport public interurbain de type RER doit donc être créé. Il ne s'agit plus de questions, mais bien de réalités. Les inconnues sont en fait les échéances.

LA POSITION DE BEFIMMO

Nous sommes d'avis qu'à l'avenir la ségrégation ne se fera plus seulement entre immeubles neufs ou anciens, mais plutôt entre immeubles neufs ou rénovés visibles et accessibles par un réseau de transport public efficace, et les autres.

Befimmo a inscrit sa stratégie d'investissement dans ce processus.

Elle a en effet intégré en 1997 le portefeuille "Prifast" composé d'immeubles "périphériques" (Goemaere, Fountain Plaza, Ikaros) loués à baux classiques ce qui lui permet de participer au mouvement en cours.

Elle a intégré ensuite à fin 1998 le World Trade Centre (Tour n°2) et le Noord Building, deux immeubles prestigieux de l'Espace Nord loués à long terme et situés à un jet de pierre du Centre de Communications Nord qui restera l'un des principaux nœuds de communication du pays et du futur RER. Elle prend ainsi position pour l'avenir.

LES PERSPECTIVES

Nous voyons pour les prochaines années un marché locatif plus équilibré, avec des loyers mieux soutenus en croissance modérée.

La demande viendra :

— des institutions européennes en voie d'élargissement et de plus grande autonomie, des gouvernements étrangers en quête de représentation auprès de l'Union Européenne,

— de l'État Belge demandeur d'une rationalisation de son parc d'immeubles,

— des multinationales qui apprécient la position centrale de Bruxelles en Europe occidentale au milieu d'un excellent réseau de communication, les qualifications élevées de la main d'oeuvre qui y est disponible et la qualité de la vie.

L'initiation de nouveaux projets sera quant à elle ralentie par la complexité des procédures urbanistiques.

Au niveau de l'investissement, nous sommes d'avis que l'activité restera intense, alimentée d'une part par la poursuite du mouvement de transfert de portefeuilles immobiliers vers les Sicafis et d'autre part par l'activité des fonds étrangers, principalement allemands, qui trouvent à Bruxelles un marché historiquement stable aux rendements substantiellement plus élevés que dans leur pays d'origine.

L'augmentation des valeurs vénales pourrait cependant ralentir si la hausse des taux d'intérêts longs enregistrée depuis le mois de mars 1999 devait se confirmer. Les taux de rendement se situent entre 6,5 et 6,75% pour les immeubles exceptionnels, entre 7 et 7,5% pour les meilleures situations, au-delà de 8% pour des immeubles plus anciens avec risque locatif sous-jacent.

LE MARCHÉ DES IMMEUBLES SEMI-INDUSTRIELS

Befimmo s'intéresse à l'axe Bruxelles – Anvers qui reste un axe privilégié de développement.

Il s'agit évidemment du plus important "sous-marché" avec plus de 2 millions de m² de stock et une prise en occupation annuelle de plus de 200 000 m². Les loyers s'établissent entre 1 500 et 2 500 BEF/m² pour les entrepôts et entre 3 000 et 4 000 BEF/m² pour les bureaux.

Contrairement au marché des bureaux, plus de la moitié des transactions concernent des achats pour occupation propre plutôt que des locations. Les niveaux bas des taux d'intérêts accentuent ce phénomène qui est fondé sur la spécificité et l'importance des investissements propres que les sociétés occupantes doivent effectuer pour exercer leur activité.

Il y a relativement peu de nouveaux développements, et les investisseurs restent très intéressés par les opportunités qui peuvent offrir de 9 à 11 % de rendement immédiat.

LE MARCHÉ DES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Befimmo souhaite investir dans des espaces commerciaux structurés en Belgique.

A l'investissement, ce marché se caractérisera par une hausse des valeurs générée par la rareté croissante de ce type de biens situés en général aux abords des villes. Actuellement, les rendements qui peuvent être obtenus se situent encore entre 7 et 8% avec un risque d'occupation faible pour les bons immeubles très bien situés.

Le PORTEFEUILLE

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Befimmo vise l'acquisition de trois catégories de biens :

- └ des immeubles de bureaux situés à Bruxelles ou dans sa périphérie,
- └ des bâtiments semi-industriels sur l'axe Bruxelles – Anvers,
- └ des immeubles commerciaux structurés en Belgique.

Befimmo, dans sa démarche d'investissement, veut se convaincre en premier lieu du potentiel de création de valeur à terme de l'investissement proposé. C'est le critère essentiel. Elle s'appuie pour ce faire sur l'analyse et la recherche afin de comprendre et d'anticiper les tendances du marché immobilier.

Les revenus immédiats générés par l'investissement proposé sont appréciés en fonction de leur durée; idéalement ils doivent être court terme si le potentiel de plus-value est à court terme, ou dans le cas contraire à long terme.

Chaque investissement doit répondre aux critères qu'elle s'est fixés en matière de situation, de visibilité, d'accessibilité, de taille, de flexibilité et d'équipements. Une "due diligence" approfondie est à chaque fois accomplie. Befimmo veut acquérir des immeubles de qualité, non des problèmes à gérer !

RÉSUMÉ DES TYPES DE BIENS DÉTENUS, PAR NATURE (au 30 septembre 1999 – en milliers)

	surface (m ²)	valeur d'acquisition		valeur assurée		valeur d'expertise		loyer en cours 30/09/99	
		BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Bureaux									
Bruxelles	127 007	10 185 000	252 479,55	6 860 041	170 055,98	10 817 000	268 146,43	869 670	21 558,56
Bruxelles ceinture verte et décentralisé	105 070	9 272 775	229 866,08	5 899 414	146 242,65	9 705 600	240 595,54	702 600	17 416,97
Autres	15 122	537 500	13 324,28	661 067	16 387,42	597 000	14 799,24	80 263	1 989,67
Semi-industriel	49 599	1 009 584	25 026,94	1 011 914	25 084,69	1 091 400	27 055,20	102 089	2 530,75
Commercial	2 296	225 000	5 577,60	61 145	1 515,74	226 000	5 602,39	18 203	451,23
Autres	-	2 300	57,02	-	-	2 500	61,97	228	5,65
TOTAL	299 094	21 232 159	526 331,47	14 493 581	359 286,48	22 439 500	556 260,67	1 773 053	43 952,83

Pour information le portefeuille comprend également un appartement pour une valeur d'expertise de 2,5 millions BEF.

La valeur d'expertise est établie "acte en mains", laquelle incorpore des frais de transaction variables et d'au maximum 13 %, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier.



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille de Befimmo a doublé de taille au cours de l'exercice passant d'une valeur du portefeuille de BEF 11,4 milliards au 30 septembre 1998 à BEF 22,4 milliards une année plus tard.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE POUR L'ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Investissements

Il s'est agi de l'intégration au portefeuille de Befimmo, en parfaite concordance avec sa stratégie d'investissement, des immeubles suivants :

- └ les immeubles "World Trade Centre" (Tour II et partie de la tour I),
- └ l'immeuble de la Communauté Flamande de Belgique "Noord Building", tous deux dans le quartier Nord,
- └ l'immeuble à rénover "Rond Point Schuman 11" dans le quartier Léopold,
- └ l'immeuble "Rue Père Eudore Devroye 257" à Woluwe-Saint-Pierre,
- └ les immeubles "rue du Joncquois" et "Digue des Peupliers" à Mons,
- └ un immeuble de commerce à Charleroi, rue de la Montagne 25-31

Il en est résulté une croissance du portefeuille de BEF 9,8 milliards (EUR 242,9 millions) et une augmentation des fonds propres de BEF 7,05 milliards (EUR 174,7 millions).

Ces opérations ont donné lieu à la création de 3.182.960 actions nouvelles.

Ces opérations qui ont été largement décrites lors des Assemblées Générales qui ont été organisées à cette occasion, ainsi que dans le prospectus de mai 1999 et dans le dernier rapport semestriel se sont conclues avec succès.

Locations

Befimmo a poursuivi sa politique de dialogue avec ses clients, voire d'anticipation de leurs besoins. Elle a notamment reconduit directement et avec succès les baux d'Agfa, de Royal Life, de Compuware, et de VDO Control Systems et d'autres occupants encore pour une surface de 8 000 m² de bureaux, 11 500 m² d'entrepôts et 600 m² d'espaces polyvalents.

Au total, Befimmo a conclu des baux pour une surface de 17 000 m² de bureaux, 14 700 m² d'entrepôts et 900 m² d'espaces polyvalents au cours de l'exercice.

En outre, l'un des deux immeubles en construction de l'avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert a été loué en état de futur achèvement à la filiale belge du géant informatique Cisco Systems qui l'occupera à partir de mars 2000. Il s'agit d'une surface de 6 000 m² de bureaux.



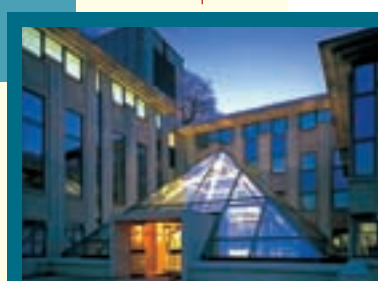
Améliorations dans les immeubles en portefeuille

Visant la satisfaction de ses clients, et ainsi leur fidélisation, Befimmo cherche en permanence à maintenir et à améliorer les performances de ses immeubles. Elle s'efforce également d'optimiser leurs charges d'exploitation, grâce une politique raisonnée d'investissement.

Les principaux sont :

- **World trade Centre**: l'aménagement du "Post Academy" (31 millions BEF),
- **Parc Ikaros** (quatre unités): équipement d'une installation d'air conditionné, (34 millions BEF),
- **Immeuble Joseph II**: amélioration des performances des ascenseurs afin de renforcer le confort de notre client, l'Union Européenne (5 millions BEF en cours d'investissement)
- **Fountain Plaza**: installation de l'air conditionné pour EDS (2 millions BEF)

La construction des deux immeubles que Befimmo a acquis en état futur d'achèvement, Avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert, s'est poursuivie et se terminera à fin février de l'année 2000.



Les BIENS IMMOBILIERS

PORTEFEUILLE BEFIMMO BUREAUX (au 30 septembre)

1 EUR = 40,3399 BEF

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES M ²	PARKINGS	DURÉE DES BAUX (ANNÉES)	LOYER EN COURS AU 30/09/99 (MILLIERS)		QUOTE-PART PORTEFEUILLE
					BEF	EUR	
Bruxelles QL							
Rue Joseph II, 27	1994	12 831	186	27	126 000	3 123,46	7,0%
		12 831			126 000	3 123,46	
Bruxelles Quartier Nord							
World Trade Centre (tour2)	1975/1998	66 326	144	24	402 973	9 989,43	22,5%
Noord Building	1989	42 726	280	27	340 697	8 445,67	19,0%
		109 052			743 670	18 435,10	
Bruxelles décentralisé							
La Plaine	1995	15 933	260	12/18	151 073	3 745,00	8,4%
Chaussée de La Hulpe	1970	1 462	41	3/6/9	11 473	284,41	0,6%
Marcel Thiry îlot 3	1997	11 783	197	3/6/9	96 876	2 401,49	5,4%
Goemaere	1988/1998	6 886	98	3/6/9	39 559	980,63	2,2%
Eudore Devroye	1996	1 576	25	4/6/9	11 306	280,27	0,6%
		37 640			310 287	7 691,80	
Bruxelles périphérie							
Woluwe Garden B	1997	7 673	213	3/6/9	55 022	1 363,96	3,1%
Woluwe Garden D	1994	7 673	178	3/6/9	59 163	1 466,60	3,3%
Ikaros Business Park	1990 à 1992	14 389	352	3/6/9	73 529	1 822,75	4,1%
Fountain Plaza	1991	16 689	493	3/6/9	98 170	2 433,58	5,5%
Planet 2	1988	10 277	266	3/6/9	42 991	1 065,71	2,4%
		56 701			328 875	8 152,60	
Mons							
Rue du Joncquois 118	1974	7 851	252	18	40 069	993,28	2,2%
Digue des Peupliers 71	1976	7 271	190	9	40 194	996,39	2,2%
		15 122			80 263	1 989,67	
TOTAL DES BUREAUX		231 346			1 589 095	39 392,63	
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU À RÉNOVER							
Marcel Thiry îlot 2	2000	10 729	212		63 438	1 572,57	3,5%
Rond Point Schuman, 11	1964	5 124	35				0,0%
TOTAL des bureaux et surfaces polyvalentes		247 199			1 652 533	40 965,20	92,4%

Pour l'immeuble Marcel Thiry îlot 2, en cours de construction et acheté en état de futur d'achèvement, la valeur apparaissant dans la colonne "loyers en cours" représente le rendement sur le montant investi au 30/09/99.

Pour l'immeuble Marcel Thiry îlot 3, la valeur apparaissant dans la colonne "loyers en cours" est le loyer garanti.

Befimmo est indivisaire de l'immeuble "Rond Point Schuman 11" à hauteur de 40%.

(en milliers)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	LOYERS APPELÉS DE L'EXERCICE		TAUX D'OCCUPA- TION	PRIX D'ACQUISITION		VALEUR ASSURÉE		VALEUR D'ÉVALUATION	
	BEF	EUR		BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Bruxelles QL									
Rue Joseph II, 27	125 382	3 108,15	100 %						
Bruxelles Quartier Nord									
World Trade Centre	413 690	10 255,11	100 %						
Noord Building	339 690	8 420,71	100 %						
Bruxelles décentralisé									
La Plaine	150 072	3 720,20	100 %						
Chaussée de La Hulpe	11 440	283,58	100 %						
Marcel Thiry îlot 3	97 994	2 429,20	100 %						
Goemaere	29 421	729,32	76 %						
Eudore Devroye	11 279	279,61	100 %						
Bruxelles périphérie									
Woluwe Garden B	46 242	1 146,31	100 %						
Woluwe Garden D	58 966	1 461,73	100 %						
Ikaros Business Park	71 356	1 768,88	100 %						
Fountain Plaza	112 428	2 787,02	86 %						
Planet 2	41 716	1 034,11	97 %						
Mons									
Rue du Joncquois 118	40 028	992,28	100 %						
Digue des Peupliers 71	40 154	995,40	100 %						
TOTAL	1 589 858	39 411,61							
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU À RÉNOVER									
Marcel Thiry îlot 2	40 700	1 008,93							
Rond Point Schuman, 11	909	22,53	0 %						
TOTAL DES BUREAUX	1 631 467	40 443,07	98 %	19 995 275	495 669,91	13 420 522	332 686,06	21 119 600	523 541,21

Pour l'immeuble Marcel Thiry îlot 2, en cours de construction et acheté en état de futur achèvement, la valeur apparaissant dans la colonne "loyers appelés" concerne les intérêts perçus sur les montants payés.

Nous sommes d'avis qu'il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs individuellement par immeuble. Celle-ci s'entend être la valeur d'expertise au jour de l'acquisition ou de l'apport ou le cas échéant, en cas de fusion, le jour du calcul du rapport d'échange.

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours au 30 septembre 1999 et ce même loyer augmenté de la valeur locative estimée à la même date des surfaces libres d'occupation.

La valeur assurée ne comprend pas l'immeuble "Joseph II" assuré par l'Union Européenne.

PORTEFEUILLE BEFIMMO SEMI-INDUSTRIEL (au 30 septembre)

1 EUR = 40,3399 BEF

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION	SURFACES LOCATIVES M ²	PARKINGS	DURÉE DES BAUX (ANNÉES)	LOYER EN COURS AU 30/09/99 (MILLIERS)		QUOTE-PART PORTEFEUILLE
					BEF	EUR	
Bruxelles Anderlecht							
Boulevard industriel	1976	7 790	26	1/2/3	13 998	347,00	0,8%
Rue Bollinckx	1980	8 098	59	3/6/9	20 844	516,72	1,2%
		15 888			34 842	863,72	
Bruxelles périphérie							
Green Hill	1986	7 187	88	3/6/9	20 899	518,08	1,2%
		7 187			20 899	518,08	
Anvers							
Kontich 1	1983	18 452	226	3/6/9	29 774	738,08	1,7%
Kontich 2	1990	8 072	100	3/6/9	16 574	410,87	0,9%
		26 524			46 348	1 148,95	
TOTAL SEMI-INDUSTRIEL		49 599			102 089	2 530,75	5,7%

PORTEFEUILLE BEFIMMO COMMERCIAL

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION	SURFACES LOCATIVES M ²	PARKINGS	DURÉE DES BAUX (ANNÉES)	LOYER EN COURS AU 30/09/99 (MILLIERS)		QUOTE-PART PORTEFEUILLE
					BEF	EUR	
Certificats shopping centres					16 119	399,59	0,9%
Charleroi, rue de la Montagne	1995	2 296		commercial	18 203	451,23	1,0%
TOTAL COMMERCIAL		2 296			34 322	850,82	1,9%

PORTEFEUILLE VU GLOBALEMENT

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION	SURFACES LOCATIVES M ²	PARKINGS	DURÉE DES BAUX (ANNÉES)	LOYER EN COURS AU 30/09/99 (MILLIERS)		QUOTE-PART PORTEFEUILLE
					BEF	EUR	
TOTAUX		299 094			1 788 944	44 346,77	

PORTEFEUILLE BEFIMMO SEMI-INDUSTRIEL (en milliers)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	LOYERS APPELÉS DE L'EXERCICE		TAUX D'OCCUPATION	PRIX D'ACQUISITION		VALEUR ASSURÉE		VALEUR D'ÉVALUATION	
	BEF	EUR		BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Bruxelles Anderlecht									
Boulevard industriel	12 909	320,01	100%						
Rue Bollinckx	21 132	523,85	100%						
Bruxelles périphérie									
Green Hill	19 940	494,30	99%						
Anvers									
Kontich 1	29 683	735,82	90%						
Kontich 2	14 134	350,37	97%						
TOTAL SEMI INDUSTRIEL	97 798	2 424,35	96%	1 009 584	25 026,94	1 011 914	25 084,69	1 091 400	27 055,10

PORTEFEUILLE BEFIMMO COMMERCIAL (en milliers)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	LOYERS APPELÉS DE L'EXERCICE		TAUX D'OCCUPATION	PRIX D'ACQUISITION		VALEUR ASSURÉE		VALEUR D'ÉVALUATION	
	BEF	EUR		BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
Certificats shopping centres	9 150	226,83							
Charleroi, rue de la Montagne	16 671	413,27	100%						
TOTAL COMMERCIAL	25 821	640,10	100%	428 287	10 616,96	61 145	1 515,74	532 579	13 202,30

PORTEFEUILLE VU GLOBALEMENT (en milliers)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	LOYERS APPELÉS DE L'EXERCICE		TAUX D'OCCUPATION	PRIX D'ACQUISITION		VALEUR ASSURÉE		VALEUR D'ÉVALUATION	
	BEF	EUR		BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
TOTAL	1 755 086	43 507,52	98%	21 433 146	531 313,81	14 493 581	359 286,49	22 743 579	563 798,61

Nous sommes d'avis qu'il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs individuellement par immeuble. Celle-ci s'entend être la valeur d'expertise au jour de l'acquisition ou de l'apport ou le cas échéant, en cas de fusion, le jour du calcul du rapport d'échange.

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours au 30 septembre 1999 et ce même loyer augmenté de la valeur locative estimée à la même date des surfaces libres d'occupation.

Pour rappel, le portefeuille de Befimmo comprend un appartement pour une valeur d'expertise de 2 500 000 BEF.



PERSPECTIVES, POLITIQUE de DIVIDENDE

Sans que cela ne soit un but en soi, Befimmo poursuivra une stratégie de croissance "réfléchie" de son portefeuille afin d'en améliorer la liquidité et la visibilité, créant ainsi de la valeur pour ses actionnaires.

Un investissement en Befimmo doit être rentable et fiable – éléments de prédilection dans un portefeuille équilibré – proposant un return calculé sur la valeur d'inventaire de début d'exercice au moins équivalent à 10% et augmentant chaque année.

La croissance de Befimmo peut être, et sera d'ailleurs, effectuée de deux manières :

- une croissance régulière et progressive par acquisitions directes et indirectes en fonction des capacités d'endettement de Befimmo ;
- et une croissance ponctuelle par fusion avec d'autres portefeuilles immobiliers selon les opportunités.

Nous présentons ci-après les perspectives bilantaires et de comptes de résultat pour les trois prochains exercices se terminant respectivement au 30 septembre 2000, 2001 et 2002, en retenant le scénario de la croissance régulière.

Les paramètres pris en compte sont :

- Progression de l'indice-santé de 2%
- Taux d'intérêt à court terme de 3%
- Acquisitions de 1,6 milliards de BEF en 2000, 2001 et 2002 financés à raison de 25% par l'émission de nouveaux titres
- Pas de croissance externe
- Taux de vacance locative moyen de 3%

Les comptes prévisionnels présentés ci-après ne constituent pas un engagement dans le chef de Befimmo et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

La réalisation effective de ces projections dépend notamment de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Befimmo a l'ambition de réaliser une performance supérieure à ces prévisions.

POLITIQUE DE DIVIDENDE

Befimmo a jusqu'à présent eu une politique de croissance annuelle du dividende du double du rythme de l'inflation annuelle, le solde des bénéfices distribuables étant chaque année mis en réserve. Pour mémoire, ces dernières s'élevaient avant affectation du résultat au 30 septembre 1999 à 377 940 616 BEF.

Befimmo entend poursuivre cette politique de croissance du dividende.

Les Sicafis ont en vertu de l'arrêté royal du 10 avril 1995 l'obligation de distribuer un minimum de 80% de leur produit net.

Comme le produit net de Befimmo a une croissance plus rapide que le double de l'inflation, on peut s'attendre à une croissance plus rapide du dividende dès que le seuil de 80% de pay-out sera atteint.

(au 30 septembre – en millions)

1 EUR = 40,3399 BEF

	1999		2000		2001		2002		
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	
BILANS									
Total des actifs	24 052	596,23	25 466	631,29	27 309	676,97	29 368	728,01	
Immeubles	22 440	556,27	24 750	24 750	26 734	613,54	28 833	714,75	
Certificats	307	7,61	316	7,83	325	8,06	335	8,30	
Autres actifs	1 306	32,37	400	9,92	250	6,20	200	4,96	
Total des fonds propres	16 680	413,49	17 607	436,47	18 821	466,56	20 084	497,87	
Endettement total net	7 372	182,75	7 859	194,82	8 488	210,41	9 284	230,14	
Ratio d'endettement	30,70%		30,90%		31,10%		31,60%		
Valeur d'inventaire par action	2 210	54,78	2 283	56,59	2 391	59,27	2 501	62,00	
COMPTES DE RÉSULTATS									
Revenus									
Loyers et redevances bruts	1 706	42,29	1 876	46,50	2 030	50,32	2 182	54,09	
Certificats immobiliers	16	0,40	17	0,42	17	0,42	18	0,45	
Produits exceptionnels	85	2,11	-	-	-	-	-	-	
Charges									
Frais de fonctionnement nets	127	3,15	138	3,42	155	3,84	173	4,29	
Frais de fonctionnement non récurrents	52	1,29	-	-	-	-	-	0,00	
Amortissements	33	0,82	33	0,82	31	0,77	31	0,77	
Impôts	34	0,84	-	-	-	-	-	-	
Frais financiers	148	3,67	181	4,49	232	5,75	263	6,52	
Résultat net	1 414	35,05	1 541	38,20	1 629	40,38	1 733	42,96	
Mise en réserve	242	6,00	298	7,39	305	7,56	317	7,86	
Dividende brut	1 172	29,05	1 243	30,81	1 324	32,82	1 417	35,13	
DONNÉES PAR ACTION									
Cours au 30 septembre 1999	2 582	64,01	-	-	-	-	-	-	
Valeur intrinsèque début d'exercice	2 138	53,00	2 210	54,78	2 283	56,59	2 391	59,27	
Valeur intrinsèque fin d'exercice	2 210	54,78	2 283	56,59	2 391	59,27	2 501	62,00	
Résultat net	187	4,64	200	4,96	207	5,13	216	5,35	
P.E.R.	13,79								
Dividende brut	155	3,84	161	3,99	168	4,16	176	4,36	
Dividende net	132	3,27	137	3,40	143	3,54	150	3,72	
Rendement brut	6,01%								
Return	10,60%		10,60%		12,10%		12,00%		

RÉSULTATS et AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'établit à BEF 1 413 957 398, ce qui, compte tenu du résultat reporté de BEF 1 419 479 055, donne un bénéfice à affecter de BEF 2 833 436 453.

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 effectuée.

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 menée jusqu'à présent, le gérant souhaite proposer à l'assemblée générale des actionnaires de mettre une partie du bénéfice en réserve à concurrence de BEF 137 980 374.

Ce montant a été calculé conformément aux pourcentages mentionnés dans les prospectus de novembre 1995 de septembre 1997 et de mai 1999 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 137 980 374
└─ Bénéfice à reporter:	BEF 1 523 134 263
└─ Rémunération du capital:	BEF 1 172 321 816

Si vous approuvez cette affectation, le dividende brut s'élèvera à BEF 155,29 et le dividende net de précompte mobilier s'élèvera à BEF 132 pour chacune des 7 549 042 actions. Il sera payable à partir du 28 décembre 1999 contre remise du coupon n° 5 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 82,91%.

CONCLUSIONS de L'EXPERT

CONCLUSIONS ÉTABLIES PAR L'EXPERT WINSSINGER & ASSOCIÉS LE 30 SEPTEMBRE 1999, À LA SUITE DE L'ÉVALUATION GLOBALE AU 30 SEPTEMBRE 1999 VISÉE PAR L'ARTICLE 56§1 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 10 AVRIL 1995 RELATIF AUX SICAFS IMMOBILIÈRES.

WINSSINGER & ASSOCIÉS

Bruxelles, le 8 octobre 1999

PhW/BEF/frs/exp.BEFIMMO 09/1999

Befimmo S.C.A.
Rue du Trône 98
B - 1050 Bruxelles

Messieurs,

Concerne : *Evaluation au 30 septembre 1999*

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 1999.

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 :

1. Le patrimoine est constitué de +/- 94,1 % de bureaux dont 71,7 % dans Bruxelles 19 communes.
+/- 57,4 % du patrimoine est loué à long terme à la Commission Européenne, à Citibank, au Gouvernement Flamand et à la Poste.
2. Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier est de 98,07 %.
3. La moyenne du niveau des loyers en cours est supérieure de 14,12 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour, et ce principalement en raison des loyers payés pour les immeubles du Quartier Nord loués à long terme jusqu'en 2015 au moins.

Nous avons déterminé pour l'ensemble des immeubles de la S.C.A. Befimmo une valeur d'investissement (acte en mains), au 30 septembre 1999, de 22 439 500 000 BEF (vingt deux milliards quatre cent trente neuf millions cinq cent mille francs); ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Healey & Baker et CB Richard Ellis.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours ressort à 7,90 % et le rendement locatif global sur loyer en cours, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 8,06 %.

Bruxelles, le 8 octobre 1999

WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.
(signé)

Benoît Forgeur
Administrateur

Philippe Winssinger
Administrateur délégué

GOUVERNEMENT d'ENTREPRISE

UNE GESTION AUTONOME DANS L'INTÉRÊT EXCLUSIF DE TOUS LES ACTIONNAIRES

PHILOSOPHIE

La sicafi Befimmo S.C.A. est organisée en une société en commandite par actions.

Elle se compose de deux catégories d'associés :

les commanditaires ou actionnaires, porteurs des parts, ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

l'associé commandité, Befimmo S.A., est le gérant statutaire de la Sicafi. Il dispose de pouvoirs de gestion très étendus et est indéfiniment responsable des engagements de la Sicafi.

La structure de commandite a été choisie à l'intervention de Bernheim-Comofi S.A., son créateur, parce que :

elle permet une application analogique des principes de corporate governance.

Le gérant statutaire Befimmo S.A. est en effet dirigé par un conseil d'administration fonctionnant en toute indépendance de gestion, assisté de son Comité d'Audit et dans le respect de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 et des contrôles qu'il prévoit.

La majorité des Administrateurs n'a aucun lien avec les actionnaires de Befimmo S.A.

Le gérant est donc à la fois en mesure de remplir au mieux sa mission légale de gérer la Sicafi dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires, et soumis en fait à un contrôle au moins aussi efficace que celui d'une assemblée générale de Société Anonyme.

Befimmo S.A. a droit en tant que gérant statutaire à une rémunération proportionnelle au résultat net de la Sicafi. Ses intérêts sont donc alignés avec ceux de tous les actionnaires de la Sicafi.

Elle permet de faire bénéficier durablement la Sicafi Befimmo S.C.A. de l'expérience du groupe Bernheim, en tant que propriétaire, développeur, opérateur de biens immobiliers et émetteur de certificats immobiliers depuis plus de 35 ans.

Cet apport d'expérience s'opère par l'intermédiaire du gérant statutaire Befimmo S.A. détenu entièrement par Bernheim-Comofi S.A. et sa filiale Bernheim Asset Management S.A.

Les intérêts du groupe Bernheim dans la Sicafi sont de trois ordres :

Actionnaire de Befimmo S.A. : l'intérêt du gérant est aligné sur celui des actionnaires de la Sicafi.

Actionnaire de la Sicafi Befimmo S.C.A. : même qualité que les autres actionnaires.

Prestataire de services : des prestations de gérance d'immeubles et d'assistance à la structuration d'opérations sont délivrées à des conditions normales de marché dans le respect d'un juste rapport qualité/prix et des règles de prévention des conflits d'intérêt prévus par l'arrêté royal du 10 avril 1995.



STRUCTURE ET ORGANISATION

Bernheim – Comofi S.A. est le promoteur de la Sicafi Befimmo, et l'actionnaire à 100 % de son gérant statutaire, Befimmo S.A.



Befimmo S.A., est l'associé commandité de la Sicafi Befimmo S.C.A.

En tant que gérant statutaire de la Sicafi Befimmo S.C.A., il dispose de larges pouvoirs pour gérer la Sicafi.

Befimmo S.A. est dirigée par un Conseil d'Administration, composé majoritairement d'administrateurs indépendants du promoteur de la Sicafi.

Un comité d'Audit est mis en place en matière de contrôle interne.

Les actionnaires, porteurs des actions cotées en bourse de Bruxelles sont les associés commanditaires de la Sicafi Befimmo S.C.A.



La Sicafi Befimmo S.C.A. est cotée à la Bourse de Bruxelles.

Elle est gérée par une équipe de professionnels sous la direction de Befimmo S.A. son gérant statutaire.



DECISION-MAKING BODIES

ORGANES DE DÉCISION :

■ BEFIMMO S.A. LE GÉRANT STATUTAIRE DE LA SICAFI BEFIMMO S.C.A.

Le Conseil d'Administration est composé de Messieurs :

PRÉSIDENT :

- Jean-François van Hecke,
Administrateur délégué de la S.A. Bernheim-Comofi.

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ :

- Jean-Marc Dubois (jusqu'au 31 août 1999).
- Benoît De Blicq (depuis le 1^{er} septembre 1999).

ADMINISTRATEURS :

- Gustaaf Buelens,
Administrateur délégué de la N.V. Buelens.
- Alain De Pauw,
Président Administrateur délégué de la S.A. Compagnie de Promotion.
- Patrick De Pauw,
Président Administrateur délégué de la S.A. Centre International de Commerce.
- Benoît Godts,
Administrateur délégué de la S.A. Bernheim Asset Management.
- Bernard de Lantsheere,
Administrateur de Sociétés
- Daniel Schuermans,
Président de la Co-Propriété du World Trade Center.
- Luc Vandewalle,
Administrateur délégué de la Banque Bruxelles Lambert.

Les mandats des administrateurs viennent à échéance à l'issue de l'assemblée générale de mars 2002.

La rémunération des administrateurs à charge de Befimmo s.c.a. est constituée de jetons de présence. Ceux-ci sont de 15.000 francs par séance du Conseil (à l'exception de l'Administrateur délégué) et de 10.000 francs par séance du Comité d'Audit.

BEFIMMO S.A. ORGANISE LA GESTION JOURNALIÈRE DE LA SICAFI :

- La gestion opérationnelle de la Sicafi Befimmo est exercée par une équipe placée sous la direction de l'administrateur délégué de Befimmo S.A :
- Deux administrateurs, Messieurs Jean-François van Hecke et Benoît Godts assurent collégalement la surveillance de la gestion journalière.
- Il est fait appel à la sous-traitance ou à des consultants extérieurs pour la gérance et la maintenance technique des immeubles ainsi que pour des conseils comptables, fiscaux et juridiques spécialisés.
- Lorsqu'il est fait appel à des sous-traitants ou des prestataires de services extérieurs, ceci se passe après mise en concurrence et le choix intervient sur base du juste rapport qualité/prix et des conditions normales de marché. La politique de Befimmo S.C.A. en ces matières consiste à ne pas recourir aux services de tiers qui, dans le cadre de leur mission, pourraient accéder à des informations dont l'utilisation pourrait aller à l'encontre de l'intérêt exclusif des actionnaires de Befimmo S.C.A.

BEFIMMO S.A. A UN INTÉRÊT STRICTEMENT ALIGNÉ AVEC CELUI DE TOUS LES ACTIONNAIRES DE LA SICAFI :

La rémunération de Befimmo S.A., le gérant statutaire, est fixée selon les modalités définies ci-après conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Outre un remboursement des frais directement liés à sa mission, Befimmo S.A. a droit à une rémunération proportionnelle au résultat net de l'exercice.

Cette rémunération est égale à 2/100^{èmes} d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98^{èmes} du bénéfice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de Befimmo S.C.A., la rémunération afférente à l'exercice représente 2,04% du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de Befimmo S.C.A.

La rémunération est due au 30 septembre de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire – réviseur.

L'intérêt du gérant statutaire de la Sicafi, Befimmo S.A., dont la rémunération est liée au résultat net de la Sicafi, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

CONTRÔLE

COMITÉ D'AUDIT

A partir de l'exercice 1999/2000, un Comité d'Audit est installé. Il assiste le Conseil d'Administration en matière de contrôle interne, d'établissement des états financiers, d'information financière, de nomination des Commissaires Réviseurs et des relations avec ceux-ci. Il se réunit chaque fois que nécessaire et préalablement à chaque séance du Conseil d'Administration ayant à statuer sur l'un de ces sujets.

Le Comité d'audit est composé d'un administrateur représentant les actionnaires de Befimmo S.A., Monsieur Benoît Godts, et d'un administrateur indépendant, Monsieur Alain De Pauw.

COMMISSAIRE- RÉVISEUR

Deloitte & Touche,
réviseur d'entreprises, représenté par Monsieur Joseph VLAMINCKX.

EXPERTS IMMOBILIERS

Winssinger & Associés,
membre du groupe DTZ Debenham Winssinger.

Healey & Baker
CB Richard Ellis

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Artesia

SOMMAIRE



LE RAPPORT FINANCIER		
	Bilan	26
	Résultats	28
	Résumé des règles d'évaluation	30
	Annexe aux comptes	32
	Notes concernant les comptes	37
	Tableau de financement	38
	Informations sur les dettes et hypothèques octroyées et garanties obtenues ou accordées	39
	Rapport du Commissaire-Réviseur	40
LES RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX		
Befimmo s.c.a. et son capital		
	Identification	41
	Le capital social	42
	L'identité du fondateur de Befimmo S.C.A.	43
	La société en commandite par actions	43
	L'identité et la qualification des experts immobiliers de Befimmo S.C.A.	44
	Les statuts de Befimmo S.C.A.	45

ACTIF	1997	1998	1999
ACTIFS IMMOBILISÉS	10 833 388	11 715 846	22 916 297
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	21 301	16 271	168 413
II. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 564 111	11 397 163	22 440 714
C. Mobilier et matériel roulant	511	215	1 214
E. Autres immobilisations corporelles	10 563 600	10 992 400	21 582 617
F. Immobilisations en cours et acomptes versés		404 548	856 883
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	247 976	302 412	307 170
C. Autres immobilisations financières			
1. Actions et parts	247 426	301 822	306 580
2. Créances et cautionnements en numéraire	550	590	590
ACTIFS CIRCULANTS	173 191	422 515	1 135 797
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	63 796	358 071	886 697
A. Créances commerciales	1 581	169 737	61 680
B. Autres créances	62 215	188 334	825 017
IX. VALEURS DISPONIBLES	107 506	61 494	189 456
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	1 889	2 950	59 644
TOTAL DE L'ACTIF	11 006 579	12 138 361	24 052 094

PASSIF	1997	1998	1999
CAPITAUX PROPRES	9 102 536	9 335 280	16 680 032
I. CAPITAL	3 968 160	3 968 160	4 490 190
A. Capital souscrit	3 968 160	3 968 160	4 490 190
II. PRIMES D'ÉMISSION	3 025 094	3 025 094	3 080 847
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	1 946 544	2 065 711	7 017 772
IV. RÉSERVES	138 944	252 521	568 089
A. Réserve légale	5 558	5 558	52 168
D. Réserves disponibles	133 386	246 963	515 921
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	23 794	23 794	1 523 134
DETTES	1 904 043	2 803 081	7 372 062
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	804 175	4 175	2 810 464
A. Dettes financières			
4. Établissements de crédit	800 000		2 806 289
D. Autres dettes	4 175	4 175	4 175
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	1 098 530	2 798 162	4 426 788
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		800 000	338 041
B. Dettes financières			
1. Etablissements de crédit	540 000	990 000	2 341 029
C. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs	13 891	95 212	117 160
E. Dettes fiscales, salariales et sociales			
1. Impôts	65 148	21 704	32 166
2. Rémunérations et charges sociales	221	374	803
F. Autres dettes	479 270	890 872	1 597 590
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	1 338	744	134 810
TOTAL DU PASSIF	11 006 579	12 138 361	24 052 094

CHARGES	1997	1998	1999
I. COÛT DES VENTES ET DES PRESTATIONS	105 378	124 333	414 757
B. Services et biens divers	50 189	59 488	368 786
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	3 258	6 045	13 333
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	1 949	5 326	33 255
G. Autres charges d'exploitation	49 982	53 474	(617)
V. CHARGES FINANCIÈRES	108 889	69 222	213 938
A. Charges des dettes	81 958	67 709	196 880
C. Autres charges financières	26 931	1 513	17 058
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 918	24 303	15 999
A. Réductions de valeur sur immobilisations corporelles	3 800	24 303	12 916
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	118		200
E. Autres charges exceptionnelles			2 883
X. A. IMPÔTS	1 378	654	33 826
XI. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	430 542	771 057	1 413 957
TOTAL DES CHARGES	650 105	989 569	2 092 477
XIII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	430 542	771 057	1 413 957

PRODUITS	1997	1998	1999
I. VENTES ET PRESTATIONS	587 735	865 039	1 925 192
A. Chiffre d'affaires	535 737	812 361	1 846 925
D. Autres produits d'exploitation	51 998	52 678	78 268
IV. PRODUITS FINANCIERS	18 839	20 973	82 343
A. Produits des immobilisations financières	15 979	15 557	16 119
B. Produits des actifs circulants	2 821	1 244	25 418
C. Autres produits financiers	39	4 172	40 806
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS	43 531	103 515	84 922
A. Reprises de réductions de valeurs/immobilisations corporelles		3 000	10 672
B. Reprises d'amortissements/immobilisations financières	1 479		
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés		15 457	4 601
E. Autres produits exceptionnels	42 052	85 058	69 649
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRISES DE PROVISIONS FISCALES			
		42	20
TOTAL DES PRODUITS	650 105	989 569	2 092 477
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	1997	1998	1999
A. BÉNÉFICE À AFFECTER	453 803	794 850	2 833 436
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	430 542	771 057	1 413 957
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	23 261	23 793	1 419 479
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	28 834	113 576	137 980
3. Aux autres réserves	28 834	113 576	137 980
D. RÉSULTAT À REPORTER	23 793	23 794	1 523 134
1. Bénéfice à reporter	23 793	23 794	1 523 134
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER	401 176	657 480	1 172 322
1. Rémunération du capital	401 176	657 480	1 172 322

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'établissement

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.

Les frais d'emprunt sont amortis sur la durée de l'emprunt.

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.

I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		1999		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		16 271		
MUTATIONS DE L'EXERCICE		185 079		
• Amortissements		(32 937)		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		168 413		
Les frais d'établissement ont été substantiellement augmentés lors des opérations de fusion qui ont eu lieu au cours de l'exercice.				
Le montant relatif à ces opérations de fusions est de :		185 079		
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		1 407	9 398 219	404 548
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Acquisitions (y compris la production immobilisée)		321	7 798 955	452 335
AU TERME DE L'EXERCICE		1 728	17 197 174	856 883
B. PLUS-VALUES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			2 135 177	
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Actées			4 963 879	
AU TERME DE L'EXERCICE			7 099 056	
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		1 193	540 996	
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Actées		(680)	2 172 618	
AU TERME DE L'EXERCICE		513	2 713 614	
D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		1 214	21 582 617	856 883

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS	
A. VALEUR D'ACQUISITION	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	196 280
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Acquisitions	7 006
AU TERME DE L'EXERCICE	203 286
B. PLUS-VALUES	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	105 542
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Actées	(2 250)
AU TERME DE L'EXERCICE	103 292
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	306 579
2. CRÉANCES ET CAUTIONNEMENTS EN NUMÉRAIRE	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	590
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	590
VII. COMPTES DE RÉGULARISATION	
CHARGES DIVERSES PAYÉES D'AVANCE	59 644

VIII. ÉTAT DU CAPITAL	MONTANTS	NOMBRE D'ACTIONS
A. CAPITAL SOCIAL		
1. CAPITAL SOUSCRIT		
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	3 968 160 350	4 366 082
MODIFICATIONS AU COURS DE L'EXERCICE	522 029 835	3 182 960
AU TERME DE L'EXERCICE	4 490 190 185	7 549 042
2. REPRÉSENTATION DU CAPITAL		
2.1. Catégories d'actions ordinaires		
• Actions ordinaires	4 490 190 185	7 549 042
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
• Nominatives		1 401 536
• Au porteur		6 147 506
E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT (BEF 1000)	4 490 190	
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	%
Sociétés du groupe Bernheim-Comofi	28/12/98		526 822	6,98
Alain De Pauw	24/12/98		757 662	10,04
Patrick De Pauw	24/12/98		757 662	10,04
Decia Knowland	24/12/98		428 299	5,67
Dorothée De Pauw	27/05/99		369 904	4,90
Olivia De Pauw	27/05/99		369 904	4,90
Caroline De Pauw	27/05/99		369 904	4,90
		Dénominateur		
			7 549 042	

X. ÉTAT DES DETTES			
A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE			
DETTE FINANCIÈRES			
4. Établissements de crédit			2 806 289
DETTE À PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE			338 041
AUTRES DETTES			4 175
B. DETTES À UN AN AU PLUS			
DETTE FINANCIÈRES ET COMMERCIALES			2 458 189
AUTRES DETTES			425 268
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES			
1. IMPÔTS			
b) Dettes fiscales non échues			30 400
c) Dettes fiscales estimées			1 766
2. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES			
b) Autres dettes salariales et sociales			803
XI. COMPTES DE RÉGULARISATION			
CHARGES À PAYER			134 810
XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION			
	1997	1998	1999
A. RÉSULTATS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET			
a) Chiffre d'affaires	587 735	865 039	1 925 192
b) Autres produits d'exploitation	535 737	812 361	1 846 925
	51 998	52 678	78 267
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL			
a) Nombre total à la date de clôture	1	4	5
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	1	2,6	4,4
c) Nombre effectif d'heures prestées	1 669	2 573	5 565
C2. FRAIS DE PERSONNEL			
a) Rémunérations	1 893	3 471	6 964
b) Cotisations patronales	610	1 640	4 874
c) Primes patronales	494	301	450
d) Autres frais	260	633	1 044
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			
• Impôts et taxes	44 484	40 421	33 826
• Autres	5 498	13 053	15 999

ANNEXE aux COMPTES (au 30 septembre)

En BEF Milliers

XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS		1997	1998	1999
D. PLUS-VALUES SUR RÉALISATION D'ACTIFS IMMOBILISÉS				
• Trading sur portefeuille de certificats immobiliers			15 457	4 601
E. AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS				
• Immeuble Marcel Thiry	42 052	0		0
• Immeuble Joseph II	0	85 058		40 700
• Divers				39 620
XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT				
A. DÉTAIL				
1. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
a. Impôts et précomptes dus ou versés				2 066
c. Suppléments d'impôts estimés				31 760
Il s'agit de l'impôt des sociétés anonymes absorbées				
B. PRINCIPALES SOURCES DE DISPARITÉS ENTRE LE BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET LE BÉNÉFICE TAXABLE ESTIMÉ				
• Régime de taxation Sicaf résultat comptable avant impôts				1 447 783
XVI. AUTRES TAXES ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS		1997	1998	1999
A. T.V.A. PORTÉE EN COMPTE :				
1. A l'entreprise (déductible)	145	313		28 813
2. Par l'entreprise	26	15 305		72 185
B. MONTANTS RETENUS À CHARGE DE TIERS, AU TITRE DE :				
1. Précompte professionnel	982	721		2 456
2. Précompte mobilier	47 559	60 176		95 513
XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN				
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENT IMPORTANTS				
• Créances bénéficiant de garanties de tiers		22 334		22 334
• Garanties reçues		351 082		475 834
XVIII. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION				
XIX. RELATIONS FINANCIÈRES				
A. LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS				
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable :				
- gérant statutaire	8 786	15 748		28 856

NOTES (en 1000 BEF)

Pris chacun isolément, les chiffres au 30.09.1999 présentent parfois une difficulté de comparabilité par rapport à ceux du 30.09.1998. La raison est à en chercher dans les fusions opérées le 23.12.1998. En effet, non seulement ces fusions ont eu pour effet de doubler le patrimoine de la société, mais en plus, elles ont généré quelques opérations exceptionnelles et leur effet rétroactif au 01.10.1998 introduit des paramètres comptables des sociétés absorbées dans les comptes de Befimmo pour la période du 01.10.1998 au 23.12.1998.

Une vision qui correspond mieux à la SICAFi en "régime normal" est donnée en page 16 et 17 du présent rapport dans le chapitre "Perspectives et politique de dividende".

Actif

La progression des frais d'établissements (BEF 168 413) et des créances à un an au plus (BEF 886 697) trouvent leur origine dans la structuration des fusions. L'évolution du solde des actifs circulants (BEF 249 100) et des immobilisations corporelles (BEF 22 440 714) reflète quasi exclusivement l'augmentation de taille résultant des fusions.

Passif

Tant l'évolution des fonds propres (BEF 16 680 032) que celles des dettes (BEF 7 372 062) sont dues au quasiment doublement de la taille de Befimmo.

Résultats

La progression tant des services et biens divers (BEF 368 787) que des reprises de provisions (BEF 94 367) et des autres charges d'exploitation (BEF 92 085), provient quasi exclusivement des opérations de structuration des fusions et leur rétroactivité comptable. Elle trouve une contrepartie dans la progression des ventes et prestations qui atteignent BEF 1 925 192 et qui comportent BEF 1 706 028 de loyers.

Les impôts (BEF 33 826) et les autres produits exceptionnels (BEF 65 649) sont directement liés aux fusions.

QUELQUES PRÉCISIONS**Autres dettes**

Coupons à payer	15 069
Rémunération du gérant	28 856
Frais du gérant	–
Autres dettes tiers	151 094
Loyers perçus d'avance	225 162
Garanties perçues	5 087

Autres produits d'exploitation

Récupération précomptes immobiliers	20 626
Récupération taxe bureaux, assurance	4 641
Autres frais généraux récupérés	53 000

Autres charges d'exploitation

Précomptes immobiliers	49 382
Impôts communaux	31 651
Taxes diverses	11 041
Frais du gérant	–

TABLEAU de FINANCEMENT (au 30 septembre)

En BEF Milliers

	1996-97	1997-98	1998-99
Bénéfice de l'exercice	430 542	771 057	1 413 957
Amortissements, provisions et réductions de valeur	5 749	29 629	47 837
Marge brute d'autofinancement	436 291	800 686	1 461 794
Variation des besoins en fonds de roulement	153 864	153 702	288 302
Cash flow opérationnel	590 155	954 388	1 750 096
Dividendes et tantièmes	- 401 176	- 657 480	- 1 172 322
Cash flow Disponible	188 979	296 908	577 774
Acquisitions immobilières incorporelles	- 17 393	- 19 273	- 165 058
Acquisitions immobilières corporelles	- 4 355 717	- 838 378	- 11 078 472
Acquisitions immobilières financières	- 40 632	- 54 436	- 4 758
Opérations d'investissement	- 4 413 742	- 912 087	- 11 248 288
Augmentation des Fonds Propres	3 447 826	119 167	7 103 116
Besoin de financement	- 776 937	- 496 012	- 3 567 397
Placement de trésorerie	342 500	0	0
Valeurs disponibles	- 105 563	46 012	- 127 962
Dettes financières à plus d'un an	0	- 800 000	2 806 289
Dettes financières > 1 an échéant dans l'année	0	800 000	- 461 959
Dettes financières < 1 an	540 000	450 000	1 351 029
Source de financement	776 937	496 012	3 567 397

DÉTAIL DES DETTES ET DES HYPOTHÈQUES OCTROYÉES AINSI QUE DES GARANTIES ET SÛRETÉS OBTENUES OU ACCORDÉES

Dettes à plus d'un an auprès d'établissements de crédit (en BEF)

Montant :	2 806 288 937		
Réalisation :	Convention de crédit long terme		
Remboursement :	Le 30 juin 2007	413 000 000	à la banque Artesia
	Le 30 juin 2007	413 288 937	à la KBC Bank
	Le 15 janvier 2009	1 980 000 000	à la Fortis Bank

Autres dettes à un an au plus (en BEF)

Montant :	338 041 277	59 000 000	à Artesia
		59 041 277	à KBC Bank
		220 000 000	à Fortis Bank

Dettes à un an au plus auprès d'établissements de crédit (en BEF)

PROGRAMME DE BILLETS DE TRÉSORERIE.

Befimmo a souhaité bénéficier d'un programme d'émissions de billet de trésorerie auprès d'investisseurs.

Il porte sur un montant de 125 millions d'Euros ce qui lui permet de couvrir avec souplesse et à moindre coût ses besoins de trésorerie à court terme. Il a été mis au point avec la banque Dexia, qui en assure le leadership, et les banques Fortis et Artesia.

A la clôture de l'exercice, le 30 septembre 1999, il portait sur un montant de 2 021 028 990 BEF (50 100 000 EUR).

EMPRUNTS COURT TERME.

Montant : 320 000 000 à échéance le 15 octobre 1999.

Garanties obtenues (en BEF)

Montant :	97 039 000
Réalisation :	Garanties bancaires
Objet :	Garanties de rentabilité et garantie de bonne fin des travaux de construction sur les immeubles " Marcel Thiry "

Montant :	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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE-RÉVISEUR SUR L'EXERCICE CLOTURÉ LE 30 SEPTEMBRE 1999 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 1999, dont le total du bilan s'élève à 24 052 093 639 BEF et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1 413 957 398 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 1999 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 1999

Le Commissaire-Réviser Agréé

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

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

SUR BEFIMMO S.C.A. ET SON CAPITAL



1. IDENTIFICATION

1.1. RAISON SOCIALE

BEFIMMO S.C.A., Sicaef de droit belge

1.2. SIÈGE SOCIAL

A partir du 17 décembre 1999: Chaussée de La Hulpe 166 - 1170 Bruxelles.
Il peut être transféré par simple décision du gérant en tout endroit en Belgique.

1.3. FORME JURIDIQUE

Société en commandite par actions de droit belge.

1.4. CONSTITUTION

BEFIMMO S.C.A. a été constituée le mercredi 30 août 1995 par acte passé devant Maître Gilberte RAUCQ, notaire à Bruxelles et publié aux Annexes au Moniteur belge du 13 septembre 1995 sous le numéro 950913-24.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises. Les statuts coordonnés au 23 décembre 1998 se trouvent dans le rapport annuel.

1.5. DURÉE

La durée de BEFIMMO S.C.A. est indéterminée.

1.6. REGISTRE DU COMMERCE

BEFIMMO S.C.A. est immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le n° 594.182.

1.7. OBJET SOCIAL (ARTICLE 5 DES STATUTS)

BEFIMMO S.C.A. a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie "biens immobiliers", visée à l'article 122 § 1 alinéa 1er, - 5° de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- les droits d'option sur des immeubles;
- les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120 § 1 alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite loi du 4 décembre 1990;
- les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à BEFIMMO S.C.A.;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux pris en exécution de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

BEFIMMO S.C.A. peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des statuts, et détenir des liquidités. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché organisé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

- BEFIMMO S.C.A. peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

BEFIMMO S.C.A. ne peut modifier son objet social par application de l'article 70bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, cette disposition n'étant pas applicable aux sociétés d'investissement à capital fixe dénommées "SICAF", conformément à l'article 119 § 4 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

1.8. LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de BEFIMMO S.C.A. et de Befimmo S.A. peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de BEFIMMO S.C.A. sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir.
- Les décisions de nomination et de révocation des membres des organes de Befimmo S.A. sont publiées aux Annexes au Moniteur belge.
- Les avis financiers concernant BEFIMMO S.C.A. sont publiés dans la presse financière.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le prospectus peuvent être consultés au siège social de BEFIMMO S.C.A.

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. CAPITAL ÉMIS

Le capital social s'élève à BEF 4.490.190.185,-. Il est représenté par 7.549.042 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

2.2. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de BEF 4 476 214 703,-. Cette augmentation de capital peut être effectuée par apport en espèces, en nature ou par incorporation de réserves.

Cette autorisation a été donnée le 23 décembre 1998 pour une période de 5 ans, renouvelable une ou plusieurs fois par l'assemblée générale des actionnaires statuant dans les conditions fixées par la loi.

2.3. MODIFICATION DU CAPITAL DEPUIS LE 30 SEPTEMBRE 1998 (en BEF)

	MONTANT	MONTANT APPORT NET AUX FONDS PROPRES	PRIX D'ÉMISSION	NOMBRE
au 30.09.1998	3 968 160 350	9 335 279		4 366 082
Fusion R.B. Productions	125 000	2 898	2 211	1 311
Fusion Wolubel	1 260 000	52 202	2 211	23 608
Scission WTC S.A.	72 120 000	5 621 567	2 211	2 542 338
Fusion Noordbuilding N.V.	434 549 353	1 309 476	2 211	592 207
Apport en nature par WTC Tower II s.a., en liquidation	10 652 320	53 149	2 968	5 587
Apport en nature par CIC s.a.	3 323 162	16 580	2 968	17 909
au 30.09.1999	4 490 190 185	16 391 151		7 549 042

2.4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

DÉCLARANT	DATE	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS	%
Sociétés du groupe Bernheim	28/12/1998	526 822	6,98
Alain De Pauw	24/12/1998	757 662	10,04
Patrick De Pauw	24/12/1998	757 662	10,04
Decia Knowland	24/12/1998	428 299	5,67
Dorothee De Pauw	27/05/1999	369 904	4,90
Olivia De Pauw	27/05/1999	369 904	4,90
Caroline De Pauw	27/05/1999	369 904	4,90

3. IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO S.C.A.

BEFIMMO S.C.A. a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi S.A.

Bernheim-Comofi S.A. est une société anonyme de droit belge dont le siège social se trouve rue du Trône 98 à 1050 Bruxelles.

CAPITAL ET STRUCTURE DES ACTIONNAIRES :

Au 31 décembre 1998, le capital de Bernheim-Comofi S.A. s'élevait à 1000 BEF 3 754 451 et était représenté par 4 023 300 actions. Le total des fonds propres consolidés atteignait 1000 BEF 7 257 082 au 31 décembre 1998.

Bernheim-Comofi S.A. est une filiale de Security Capital Group, coté au New York Stock Exchange.

4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

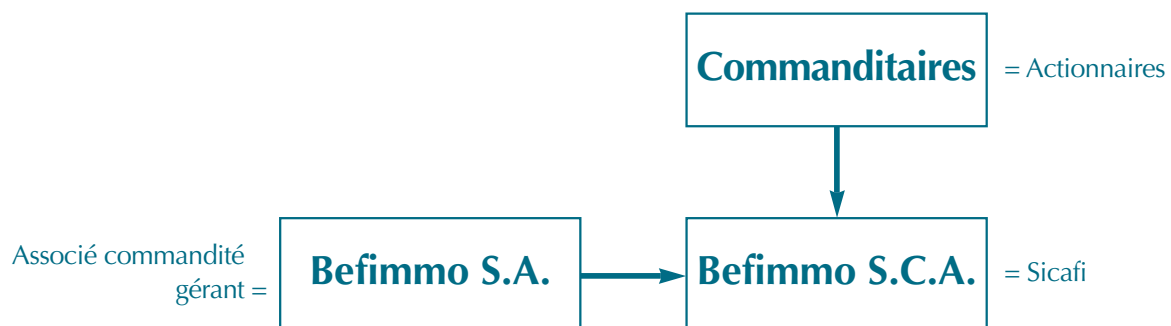
BEFIMMO S.C.A. est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions ("S.C.A.").

Une S.C.A. se compose de deux catégories d'associés :

- l'associé commandité dont la dénomination figure dans la raison sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société ;
- les commanditaires ou actionnaires qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

Par ailleurs, la gestion d'une S.C.A. est assurée par un ou plusieurs gérants.

Dans le cas de BEFIMMO S.C.A., l'associé commandité est Befimmo S.A. qui assure également les fonctions d'unique gérant statutaire.



Befimmo S.A. est détenue à 100 % par le Groupe BERNHEIM.

5. IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS DE BEFIMMO S.C.A.

BEFIMMO S.C.A. fait appel à plusieurs experts immobiliers à savoir: CB Richard Ellis, Healey & Baker et Winsinger & Associés.
Il s'agit de sociétés d'expertises immobilières ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

" BEFIMMO "

Société d'Investissement à capital fixe de droit belge.

SICAF de droit belge.

Société faisant appel public à l'Épargne.

Société en commandite par actions.

IXELLES (1050 Bruxelles), rue du Trône, 98.

Registre du Commerce de Bruxelles, numéro 594.182.

T.V.A. numéro 455.835.167.

Liste des dates de publication dressée conformément à

l'article 12 paragraphe 3, premier alinéa 2° des Lois

Coordonnées sur les Sociétés Commerciales

CONSTITUTION

Société constituée sous la forme d'une société anonyme et sous la dénomination sociale de "WOLUWE GARDEN D" suivant acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ, Notaire à Bruxelles, le trente août mil neuf cent nonante-cinq, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge, SOUS le numéro 950913-24.

ACTES MODIFICATIFS

Statuts modifiés suivant procès-verbaux dressés par Maître Gilberte RAUCQ, Notaire à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent nonante-cinq (deux procès-verbaux) publiés aux Annexes au Moniteur Belge du sept décembre mil neuf cent nonante-cinq, respectivement sous les numéros 951207-478 et 479.

Société transformée en société en commandite par actions sous la raison sociale "BEFIMMO" suivant procès-verbal dressé par Maître Gilberte RAUCQ, Notaire à Bruxelles le vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt décembre mil neuf cent nonante-cinq, sous le numéro 951220-137.

Société dont les statuts ont ensuite été modifiés suivant procès-verbaux dressés par Maître Gilberte RAUCQ, Notaire à Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq, le vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq (deux procès-verbaux), le vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-cinq, le trente novembre mil neuf cent nonante-cinq (deux procès-verbaux) et le dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-sept, publiés respectivement aux Annexes au Moniteur Belge du vingt décembre mil neuf cent nonante-cinq, sous le numéro 951220-138, du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-cinq, sous les numéros 951222-9, 10 et 11, du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-cinq sous les numéros 951228-59 et 60 et du vingt et un octobre mil neuf cent nonante-sept, sous les numéros 971021-147 et 148.

Statuts modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maîtres Gilberte RAUCQ et Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, en date du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit en voie de publication aux Annexes au Moniteur Belge.

Liste arrêtée après la rédaction du texte des statuts coordonnés, suite au procès-verbal dressé par le Notaire Gilberte RAUCQ à Bruxelles, en date du 23 décembre 1998.

STATUTS COORDONNES AU 23 DECEMBRE 1998

TITRE PREMIER

CARACTERE DE LA SOCIÉTÉ – ASSOCIÉS

RAISON SOCIALE – DÉNOMINATION – SIÈGE SOCIAL

DURÉE – OBJET

ARTICLE PREMIER :

CARACTÈRE - DÉNOMINATION

Il est formé une société en commandite par actions à forme commerciale sous la raison sociale de " BEFIMMO ".

La société est soumise au régime des sociétés d'investissement à capital fixe dénommées " SICAF de droit belge " visées à l'article 118 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

La raison sociale "BEFIMMO" et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention "Société d'Investissement à capital fixe de droit belge" ou "SICAF de droit belge" et doivent être immédiatement suivies de ces mots.

La société opte pour la catégorie de placements prévue à l'article 122 § 1 alinéa 1 - 5° (biens immobiliers) de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Elle est régie par l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières et aux Arrêtés Royaux en exécution de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers qui sont ou pourraient être rendus applicables aux "Organismes de placement belges qui investissent en biens immobiliers".

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 26 alinéa 2 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, tel que modifié par la loi du treize avril mil neuf cent nonante-cinq, entrant en vigueur le premier juillet mil neuf cent nonante-six.

ARTICLE DEUX :

ASSOCIÉE COMMANDITÉE - ACTIONNAIRES

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. - la société anonyme "BEFIMMO", associée commanditée dont la dénomination figure dans la raison sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société.

L'associée commanditée assume les fonctions de gérance de la société conformément à l'article 15 des statuts.

Toute modification d'associée commanditée entraîne la modification de la raison sociale.

2. - les actionnaires qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société.

Ils peuvent, néanmoins, agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

ARTICLE TROIS :

SIÈGE SOCIAL

Le siège social est établi à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Trône, 98.

Le siège social peut être transféré en tout endroit de Belgique par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

La société peut établir, par simple décision du gérant, des succursales et des bureaux tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE QUATRE :

DURÉE

1. La société a été constituée sous la forme d'une société anonyme par acte dressé le trente août mil neuf cent nonante-cinq pour une durée indéterminée.
2. Sans préjudice des causes de dissolution prévues par la loi, la société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts et conformément aux prescriptions de l'article 34 des statuts.
3. La présente société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associée commanditée.

ARTICLE CINQ :

OBJET

La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie "biens immobiliers", visée à l'article 122 § 1 alinéa premier - 5° de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- les droits d'option sur des immeubles;
- les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120 § 1 alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite loi du quatre décembre mil neuf cent nonante;
- les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SICAF;
- ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

La société peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des statuts, et détenir des liquidités. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché organisé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

- La société peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

La société ne peut modifier son objet social par application de l'article 70bis des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, cette disposition n'étant pas applicable aux sociétés d'investissement à capital fixe dénommées "SICAF", conformément à l'article 119 § 4 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

ARTICLE SIX :

RÈGLES DE RÉPARTITION DES PLACEMENTS

1. Les actifs de la société sont investis en biens immobiliers définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

En vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement, les placements immobiliers sont répartis en trois types d'investissements :

- les immeubles de bureaux présentant une grande flexibilité, des frais de maintenance réduits et disposant de nombreux parkings.
- les immeubles commerciaux structurés tels que les "shopping centers".
- les immeubles semi-industriels tels que les bureaux et entrepôts.

Les biens immobiliers peuvent être situés partout en Belgique.

2. Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif.

Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

La société ne peut détenir des valeurs mobilières autres que des biens immobiliers que lorsqu'elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.

3. La société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilière au sens de l'article 2, 9° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas dix pour-cent (10%) des actifs de la société.
4. La société peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

ARTICLE SEPT :

INTERDICTIONS

1. La société ne peut agir comme promoteur immobilier au sens de l'article 2 - 11° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.
2. Sans préjudice à l'article 6.4 des statuts et à l'exception de l'octroi de crédit et de la constitution de garantie au bénéfice d'une filiale ou filiale commune de la SICAF (définies à l'article 2-6° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq), la société ne peut octroyer de crédits ou se porter garant pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, ne sont pas pris en compte, les montants dus à la société du chef de la cession des biens immobiliers pour autant qu'ils soient payés dans des délais d'usage.

3. La société ne peut :
 - a. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
 - b. prêter des titres. Toutefois, la société est autorisée à prêter des titres aux conditions prévues à ce sujet au TITRE I, Chapitre III de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif;
 - c. acquérir des valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet dans un pays étranger, d'une mesure analogue;

d. acquérir des valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

- i) aux valeurs émises par les sociétés dont la présente société a le contrôle au sens de l'article 2-5° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq;
- ii) aux valeurs mobilières inscrites à la Cote officielle d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de la Communauté européenne;
- iii) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la société.

4. La société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement d'un immeuble.

Ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peuvent pas porter sur plus de quarante pour-cent (40%) de la valeur globale des immeubles détenus par la société et ne peuvent pas dépasser septante-cinq pour-cent (75%) de la valeur de l'immeuble grevé par l'hypothèque, la sûreté ou la garantie.

TITRE DEUX CAPITAL SOCIAL

ARTICLE HUIT : CAPITAL

Le capital est fixé à quatre milliards quatre cent nonante millions cent nonante mille cent quatre-vingt-cinq francs (4.490.190.185); il est représenté par sept millions cinq cent quarante-neuf mille quarante-deux (7.549.042) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/sept millions cinq cent quarante-neuf mille quarante-deuxième (17.549.042me) du capital, entièrement libérées.

Le capital peut être souscrit et libéré tant par l(es) associé(s) commandité(s) que par les actionnaires.

ARTICLE HUIT BIS : HISTORIQUE DU CAPITAL

1. Lors de la constitution de la société le trente août mil neuf cent nonante-cinq, le capital a été fixé à un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000), représenté par mille deux cent cinquante (1.250) actions sans désignation de valeur nominale, souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription.

2. Les assemblées générales du quatorze novembre mil neuf cent nonante-cinq ont décidé :

1° - d'augmenter le capital à concurrence de nonante millions cent septante et un mille quatre cent cinquante-quatre francs (90.171.454) pour le porter à nonante et un millions quatre cent vingt et un mille quatre cent cinquante-quatre francs (91.421.454), par la création de nonante-deux mille trois cent quatre-vingt-huit (92.388) actions, dont quarante-sept mille six cent nonante et une (47.691) actions privilégiées AFV I, par suite du transfert par voie de scission de la société anonyme dénommée en français "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, S.A.", en néerlandais "IMMOBILIEN BERNHEIM-OUTREMER, N.V." et en abrégé "IBO".

2° - d'augmenter le capital à concurrence de cent cinquante-neuf millions six cent quatre-vingt-neuf mille cent vingt-quatre francs (159.689.124) pour le porter à deux cent cinquante et un millions cent dix mille cinq cent septante-huit francs (251.110.578), par la création de cent soixante-neuf mille six cent neuf (169.609) actions, dont quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-six (87.586) actions privilégiées AFV II, créées par suite du transfert par voie de scission de la société anonyme dénommée "BERNHEIM-OUTREMER PROPERTIES".

3° - d'augmenter le capital à concurrence de un milliard cinquante-cinq millions neuf cent nonante-deux mille huit cent vingt-cinq francs (1.055.992.825) pour le porter à un milliard trois cent sept millions cent trois mille quatre cent trois francs (1.307.103.403), par la création d'un million cent sept mille trente (1.107.030) actions, entièrement souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription (y compris une prime d'émission de cinquante et un millions cinq cent nonante mille six cent nonante francs (51.590.690).

3. L'assemblée générale du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé de transformer la société anonyme dénommée "WOLUWE GARDEN D" en société en commandite par actions sous la raison sociale de "BEFIMMO", étant précisé que l'avoir social se compose de tous les éléments actifs et passifs dépendant du Fonds de commerce de la société anonyme "WOLUWE GARDEN D".

Les un million trois cent septante mille deux cent septante-sept (1.370.277) actions sont réparties entre les actionnaires de la société en commandite par actions proportionnellement à leurs droits dans la société anonyme, savoir:

- la société anonyme "BERNHEIM FINANCE" :
un million trois cent septante mille deux cent septante-six actions, réparties en : 1.370.276
 - un million deux cent trente-quatre mille neuf cent nonante-neuf (1.234.999) actions ordinaires;
 - quarante-sept mille six cent nonante et une (47.691) actions privilégiées AFV I;
 - et quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-six (87.586) actions privilégiées AFV II;
 - la société anonyme "BERNHEIM-COMOFI" :
une action ordinaire portant le numéro 1 1
- Ensemble : un million trois cent septante mille deux cent septante-sept actions 1.370.277

4. L'assemblée générale du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'unifier les différentes catégories de titres de telle sorte que le capital d'un milliard trois cent sept millions cent trois mille quatre cent trois francs (1.307.103.403) soit représenté par un million trois cent septante mille deux cent septante-sept (1.370.277) actions sans désignation de valeur nominale.

5. L'assemblée générale du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de deux cent trente et un millions neuf cent dix-neuf mille cent vingt et un francs (231.919.121), pour le porter à un milliard cinq cent trente-neuf millions vingt-deux mille cinq cent vingt-quatre francs (1.539.022.524), par la création de deux cent quarante-trois mille cent vingt-huit (243.128) actions, du même type et conférant les mêmes droits et avantages que les actions existantes, attribuées entièrement libérées par suite d'un apport en nature.

6. L'assemblée générale du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent soixante-deux millions huit cent quinze mille neuf cent quarante-cinq francs (162.815.945), pour le porter d'un milliard sept cent un millions huit cent trente-huit mille quatre cent soixante-neuf francs (1.701.838.469), par la création de cent septante mille six cent quatre-vingt-cinq (170.685) actions du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, attribuées entièrement libérées par suite d'apports en nature.

7. L'assemblée générale du vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé d'augmenter le capital à concurrence de un milliard cinq cent nonante-deux millions trente-trois mille quatre cent cinquante-trois francs (1.592.033.453) pour le porter à trois milliards deux cent nonante-trois millions huit cent septante et un mille neuf cent vingt-deux francs (3.293.871.922) par la création de un million six cent soixante-huit mille neuf cent septante-huit (1.668.978) actions, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, souscrites en espèces et entièrement libérées à la souscription.

8. L'assemblée générale extraordinaire du trente novembre mil neuf cent nonante-cinq a décidé :

- d'augmenter le capital à concurrence de cinq millions de francs (5.000.000), pour le porter à trois milliards deux cent nonante-huit millions huit cent septante et un mille neuf cent vingt-deux francs (3.298.871.922), par la création de trois cent septante mille huit cent trente et une (370.831) actions nouvelles attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "JOSEPH II - DEVELOPPEMENT", société absorbée, dissoute sans liquidation.

- de modifier la représentation du capital pour réduire le nombre des actions existantes de trois millions huit cent vingt-trois mille deux cent nonante-neuf (3.823.299) à deux millions sept cent cinquante mille (2.750.000); le nombre des actions appartenant à chacun des actionnaires étant réduit proportionnellement en fonction d'un coefficient de un virgule trente-neuf millions cinquante-huit mille sept cent vingt-sept (1,39058727), sans tenir compte des fractions.

9. L'assemblée générale extraordinaire du dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-sept a décidé d'augmenter le capital à concurrence de six cent soixante-neuf millions deux cent quatre-vingt-huit mille quatre cent vingt-huit francs (669.288.428) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-huit millions cent soixante mille trois cent cinquante francs (3.968.160.350) par la création de un million six cent seize mille quatre-vingt-deux (1.616.082) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif des sociétés "PRIFAST BRUSSELS S.A.", "PRIFAST REAL ESTATE I", "PRIFAST REAL ESTATE II", "PRIFAST REAL ESTATE III" et "ZAVENTEM BUSINESS PARC", sociétés absorbées dissoutes sans liquidation.

10. L'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit a décidé :

1° d'augmenter le capital à concurrence de cent vingt-cinq mille francs (125.000) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-huit millions deux cent quatre-vingt-cinq mille trois cent cinquante francs (3.968.285.350) par la création de mille trois cent onze (1.311) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "R.B. PRODUCTIONS", société absorbée, dissoute sans liquidation.

2° d'augmenter le capital à concurrence d'un million deux cent soixante mille francs (1.260.000) pour le porter à trois milliards neuf cent soixante-neuf millions cinq cent quarante-cinq mille trois cent cinquante francs (3.969.545.350) par la création de vingt-trois mille six cent huit (23.608) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "WOLUBEL", société absorbée, dissoute sans liquidation.

3° d'augmenter le capital à concurrence de quatre cent trente-quatre millions cinq cent quarante-neuf mille trois cent cinquante-trois francs (434.549.353) pour le porter à quatre milliards quatre cent et quatre millions nonante-quatre mille sept cent trois francs (4.404.094.703) par la création de deux millions cinq cent quarante-deux mille trois cent trente-huit (2.542.338) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, par suite du transfert par voie de scission d'une partie du patrimoine de la société "WORLD TRADE CENTER", en abrégé "W.T.C." - société scindée, dissoute sans liquidation.

4° d'augmenter le capital à concurrence de septante-deux millions cent vingt mille francs (72.120.000) pour le porter à quatre milliards quatre cent septante-six millions deux cent quatorze mille sept cent trois francs (4.476.214.703) par la création de cinq cent nonante-deux mille deux cent sept (592.207) actions nouvelles, attribuées, entièrement libérées par suite du transfert par voie de fusion de la société "NOORD BUILDING", société absorbée, dissoute sans liquidation.

5° d'augmenter le capital à concurrence de trois millions trois cent vingt-trois mille cent soixante-deux francs (3.323.162) pour le porter à quatre milliards quatre cent septante-neuf millions cinq cent trente-sept mille huit cent soixante-cinq francs (4.479.537.865) par la création de cinq mille cinq cent quatre-vingt-sept (5.587) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération d'un apport en nature.

6° d'augmenter le capital à concurrence de dix millions six cent cinquante-deux mille trois cent vingt et un francs (10.652.321) pour le porter à quatre milliards quatre cent nonante millions cent nonante mille cent quatre-vingt-cinq francs (4.490.190.185) par la création de dix-sept mille neuf cent et neuf (17.909) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération d'un apport en nature.

ARTICLE NEUF :

CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de quatre milliards quatre cent septante-six millions deux cent quatorze mille sept cent trois francs (4.476.214.703).

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans, à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit.

Elle est renouvelable.

Cette(s) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par les Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières et les présents statuts.

Les primes d'émission, s'il en existe, devront être affectées par le gérant, en cas d'augmentation de capital décidée par elle, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises par l'article 72 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales.

ARTICLE DIX :

AUGMENTATION DE CAPITAL

1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 70 et, le cas échéant, 71 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

2. En cas d'émission publique d'actions de la société, celle-ci devra se conformer aux règles prescrites à l'article 125 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières.

3. En cas d'augmentation de capital effectuée au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans de l'agrément de la société par la Commission bancaire et financière, l'augmentation de capital n'est pas réalisée et le montant de la souscription est remboursé aux souscripteurs si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant du budget d'investissement minimal prévu à l'article 4, § 1, 6° dudit Arrêté Royal. Les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans de l'agrément de la société par la Commission bancaire et financière reproduisent la présente clause et mentionnent l'engagement des promoteurs de la SICAF de rembourser dans ce cas aux souscripteurs les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription.

4. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

5. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.

6. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

ARTICLE ONZE :

DROIT DE SOUSCRIPTION PRÉFÉRENTIELLE

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres au jour de l'émission.

Conformément à l'article 11 §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

ARTICLE DOUZE :

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites à l'article 34 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

En outre, et conformément à l'article 11 § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 34 § 2, alinéa 3 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- 2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;
- 3° Le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

ARTICLE TREIZE :

RACHAT D'ACTIONS PROPRES

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 70 bis des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales et suivant les règles prescrites aux articles 52 bis et quater des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant est autorisé à acquérir les titres dont question sub 1 lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-cinq et est prorogeable pour des termes identiques.
3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 52 bis § 4 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, par l'assemblée générale ou par le gérant.

TITRE TROIS

DES TITRES

ARTICLE QUATORZE :

FORME

Les actions sont au porteur ou nominatives, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions au porteur sont signées par le gérant. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs représentatifs de plusieurs actions selon les formes à déterminer par le gérant. Elles peuvent être divisées sur simple décision du gérant en coupures qui réunies en nombre suffisant, même sans concordance de numéros, confèrent les mêmes droits que l'action.

Tout porteur de titres unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre un ou plusieurs titres collectifs au porteur représentatifs de titres unitaires et ce, à son choix; tout porteur d'un titre collectif peut obtenir de la société l'échange de celui-ci contre autant de titres unitaires qu'il représente. Ces échanges ont lieu aux frais du porteur.

Tout titre au porteur peut être converti en titre nominatif et inversement aux frais de l'actionnaire.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

TITRE QUATRE

GÉRANCE - CONTRÔLE

ARTICLE QUINZE :

GÉRANCE

La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un ou plusieurs gérant(s), qui doivent être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts.

ARTICLE SEIZE :

GÉRANCE EXERCÉE PAR UNE PERSONNE MORALE

Le gérant de la société est une personne morale; s'il s'agit d'une société anonyme, il agit par son conseil d'administration et, le cas échéant, son (ses) délégué(s) à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir dans la présente société. Les membres des organes de la personne morale gérante et, notamment, s'il s'agit d'une société anonyme, ses administrateurs et délégués à la gestion journalière, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente société.

ARTICLE DIX-SEPT :

ORGANISATION INTERNE ET QUALIFICATION DES MEMBRES DES ORGANES DU GÉRANT

Le gérant doit être organisé en manière telle qu'au sein de son conseil d'administration deux personnes physiques au moins assurent collégialement la surveillance de son ou ses délégués à la gestion journalière pour les actes intéressant la société.

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

ARTICLE DIX-HUIT :

FIN DU MANDAT DE GÉRANT

Les fonctions du gérant prennent fin dans les cas suivants :

- la démission : le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible au vu des engagements qu'il a pris à l'égard de la société et ne met pas la société en difficulté; sa démission doit être notifiée par la convocation d'une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de sa démission et les mesures à prendre; cette assemblée générale devra être réunie au moins un mois avant la prise d'effet de la démission;
- la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans le mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne remplissent plus les conditions précitées, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire et Financière en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante;
- l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans le mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de ges-

tion journalière du gérant sont affectés par l'interdiction précitée, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire et Financière en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante.

Le gérant statutaire ainsi nommé est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Ce gérant est remplacé par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts, sur convocation des autres gérants ou d'un ou des commissaires.

Le gérant est élu par ladite assemblée sur une liste comportant au moins deux candidats, présentée par le "promoteur", la société anonyme "BERNHEIM-COMOFI".

ARTICLE DIX-NEUF : GÉRANCE STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique :

La société anonyme "BEFIMMO", ayant son siège social à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Trône, 98, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 594.182 et au Registre National des Personnes morales, sous le numéro 455.835.167.

ARTICLE VINGT : PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations de la gérance sont constatées dans des procès-verbaux signés par celle-ci.

Ces procès-verbaux sont inscrits ou reliés dans un registre spécial. Les délégations ainsi que les avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

ARTICLE VINGT ET UN : RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

1. Le gérant recevra une rémunération fixée selon les modalités définies ci-après, conformément à l'article 19 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

Il aura en outre, droit au remboursement des frais directement liés à sa mission.

2. La rémunération du gérant est calculée chaque année en fonction des résultats de l'exercice comptable concerné, tels qu'ils résultent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la société.

3. Cette rémunération est égale à deux centièmes (2/100èmes) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante huitièmes (100/98) du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la société, la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour-cent (2,04%) du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'assemblée générale de la société.

4. La rémunération est due au trente septembre de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

5. Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire-réviseur.

ARTICLE VINGT-DEUX : POUVOIRS DE LA GÉRANCE

1. Le gérant de la SICAF a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

2. Le gérant établit le rapport semestriel visé à l'article 129 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante et le projet de rapport annuel et de prospectus visés à cette disposition.

Le gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et propose le cas échéant à la Commission Bancaire et Financière toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1er, 8° dudit Arrêté Royal.

Le gérant propose le cas échéant à la Commission Bancaire et Financière la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la société sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

3. Le gérant peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par les Lois coordonnées sur les sociétés commerciales et la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, ainsi que ses Arrêtés d'exécution.

4. Le gérant peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.

Le gérant peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

ARTICLE VINGT-TROIS : REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice par le gérant, suivant les règles statutaires de représentation de ce gérant - personne morale.

2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.

3. Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 4° dudit Arrêté Royal, la société sera représentée par le gérant, agissant par deux personnes physiques qui doivent être membres de son organe d'administration.

ARTICLE VINGT-QUATRE : PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

1. Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant de la société et les mandataires de la société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

2. La société doit préalablement informer la Commission Bancaire et Financière des opérations visées à l'alinéa premier.

3. Les opérations visées à l'alinéa premier sont immédiatement rendues publiques et doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

4. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le gérant de la société ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 3, 1°, 2° ou 3° de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante;

- à l'acquisition, par les personnes visées à l'alinéa premier, d'actions de la société;

- aux opérations portant sur les liquidités de la société dont le gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 3, 2° ou 3° de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante.

5. En sus des dispositions qui précèdent, le gérant doit se conformer à l'article 60 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

ARTICLE VINGT-CINQ : CONTRÔLE

1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels doit être confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.

L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.

Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément à l'article 132 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, précitée.

2. L'article 64 § 2 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément aux articles 119 § 4 et 132 § 1 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante précitée.
3. Conformément à l'article 133 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, les membres du personnel de la Commission Bancaire et Financière qui y sont habilités, peuvent se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

TITRE CINQ : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE VINGT-SIX : COMPOSITION - POUVOIRS

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataires moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

ARTICLE VINGT-SEPT : RÉUNIONS

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mardi de décembre, à dix heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un cinquième du capital social.

Les assemblées générales annuelles se tiennent au siège social ou à l'endroit de la Région de Bruxelles-Capitale indiqué dans la convocation.

Les assemblées générales extraordinaires se tiennent en Belgique, à l'endroit indiqué dans les convocations.

ARTICLE VINGT-HUIT : CONVOICATIONS

L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant, de l'associé commandité ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

ARTICLE VINGT-NEUF : ADMISSION À L'ASSEMBLÉE

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Pour être admis à l'assemblée générale, tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal plus court).

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant, de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.

ARTICLE TRENTE : REPRÉSENTATION

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales et l'associée commanditée peuvent être représentées par un mandataire non actionnaire; les mineurs, interdits ou autres incapables agissent par leurs représentants légaux.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans le délai indiqué à l'article 29, alinéa 2 des statuts.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

ARTICLE TRENTE ET UN : BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

ARTICLE TRENTE-DEUX : LISTE DE PRÉSENCE

Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires ainsi que le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leurs mandataires avant d'entrer en séance.

ARTICLE TRENTE-TROIS : DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.
3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

ARTICLE TRENTE-QUATRE : DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DROIT DE VOTE

1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires et associé(s) commandité(s) sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.
2. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants.
3. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la Commission Bancaire et Financière, conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.
4. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix.

ARTICLE TRENTE-CINQ : PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau, l'(es) associé(s) commandité(s) et les actionnaires qui le demandent.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

TITRE SIX ÉCRITURES SOCIALES - RÉPARTITION

ARTICLE TRENTE-SIX : ÉCRITURES SOCIALES

L'exercice social commence le premier octobre et se clôture le trente septembre.

Le premier exercice a commencé le trente août mil neuf cent nonante-cinq et se termine le trente septembre mil neuf cent nonante-six.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières.

Les frais pouvant être supportés par la société sont notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 21 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, et caetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

ARTICLE TRENTE-SEPT : DISTRIBUTION

1. L'article 77 alinéa 6 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société ayant le statut d'une société d'investissement à capital fixe de droit belge conformément à l'article 119 § 4 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, précitée.
2. La société distribuera le bénéfice de l'exercice conformément à l'article 62 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, relatif aux SICAF Immobilières.
3. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du gérant.

ARTICLE TRENTE-HUIT : ACOMPTES SUR DIVIDENDES

1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant.
Celui-ci pourra, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.
2. Les dividendes de titres nominatifs et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

TITRE SEPT DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE TRENTE-NEUF : DISSOLUTION

En cas de dissolution de la société, il sera procédé à la liquidation par le Gérant qui recevra une rémunération conforme à celle de l'article 21 des statuts.

Au cas où le Gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs qui pourront être des personnes physiques ou morales et qui seront nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires moyennant l'accord du ou de(s) associé(s) commandité(s). L'Assemblée Générale déterminera leurs pouvoirs et leur rémunération.

ARTICLE QUARANTE : RÉPARTITION

Le produit de la liquidation sera distribué aux actionnaires au prorata de leurs droits.

TITRE HUIT DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE QUARANTE ET UN : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE QUARANTE-DEUX : COMPÉTENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la Société, son ou ses associé(s) commandité(s), ses actionnaires, gérants et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE QUARANTE-TROIS : DROIT COMMUN

1. Les parties entendent se conformer entièrement aux Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales, ainsi qu'à la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses Arrêtés Royaux d'exécution concernant les sociétés d'investissement investissant en biens immobiliers, et plus spécialement à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, relatif aux SICAF Immobilières.
En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.
2. Il est précisé, conformément à l'article 119 § 4 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, que les articles 29 § 1, 2 et 5, 29 ter, 46 § 1, 64 § 2, 70 bis, 77 alinéa 6 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales ne s'appliquent pas.

TITRE NEUF DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

ARTICLE QUARANTE-QUATRE : ADAPTATIONS LÉGALES

En cas de modification législative, le Gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts. Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	Le 14 décembre 1999
Mise en paiement du dividende 1999	A partir du 28 décembre 1999 aux guichets des banques Artesia et BBL sur présentation du coupon n°5.
Publication de la valeur intrinsèque arrêtée au 31 décembre 1999	Le 19 février 2000
Résultats semestriels et valeur intrinsèque au 31 mars 2000	Le 20 mai 2000
Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2000	Le 19 août 2000
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2000	Le 18 novembre 2000
Assemblée Générale Ordinaire 2000	Le 12 décembre 2000

Changement de siège social :

Befimmo S.C.A. et son gérant statutaire Befimmo S.A.
s'installent à dater du 17 décembre 1999 à 1170 Bruxelles,
Chaussée de La Hulpe 166
téléphone 02 679 38 60
téléfax 02 679 38 66

BEFIMMO S.C.A.

Société en Commandite par Actions

Siège social à partir du 17 décembre 1999 :
Chaussée de La Hulpe 166 - 1170 Bruxelles
Registre du Commerce de Bruxelles n°594182
Tél. 32-2 679 38 60 - Fax 32-2 679 38 66
E-mail : contact@befimmo.be

