



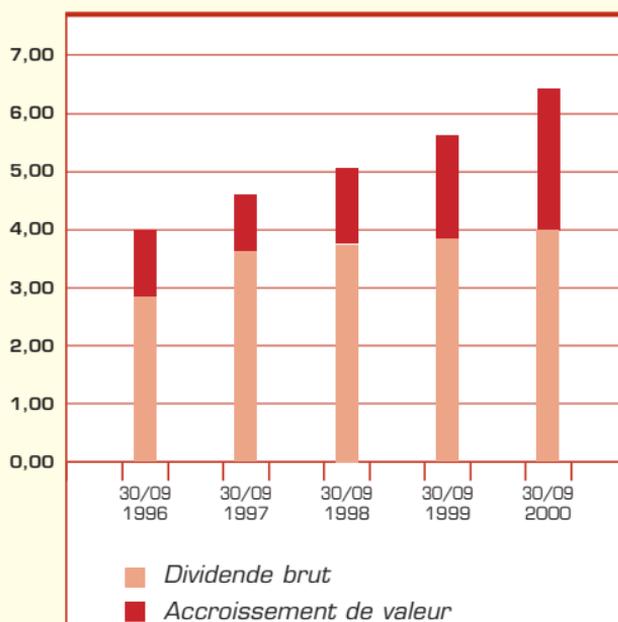
Befimmo  
rapport annuel 2000

# CHIFFRES CLÉS

## Chiffres clés 2000 de Befimmo

Surface totale du portefeuille	303.068 m <sup>2</sup>
Valeur du portefeuille <sup>(1)</sup>	543.036.000 EUR
Taux d'occupation	97,73 %
Fonds propres	431.777.000 EUR
Actif net par action	57,20 EUR

## Return par action (EUR/ACTION)



Le return est égal à la somme du dividende brut de l'exercice plus l'accroissement de valeur d'inventaire pendant l'exercice divisée par la valeur d'inventaire en début d'exercice.

[1] Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur de vente que la valeur d'acquisition du portefeuille; cette dernière étant appelée "valeur acte en mains". Celle-ci incorpore des frais de transaction variables d'au maximum 13 %, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier en direct. En conséquence, dans l'hypothèse d'une vente du portefeuille à une valeur d'expertise, la valeur de vente nette pour la SICAFI s'établirait entre 481 millions d'EUR et 543 millions d'EUR.



*La Commission Bancaire et Financière a autorisé, en date du 20 novembre 2000, 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, dans le cadre du titre II de l'arrêté royal n°185 du 9 juillet 1935, 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 29 de l'arrêté royal n°185 du 9 juillet 1935.*

*Ce prospectus devra être soumis à l'approbation de la Commission Bancaire et Financière conformément à l'article 29<sup>ter</sup>, §1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal n°185 du 9 juillet 1935.*

- *Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.*
- *This annual report is also available in English.*

*Seules les versions françaises et néerlandaises constituent un document de référence.*

# EXERCICE 2000

Rapport présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire  
des actionnaires du 12 décembre 2000



<b>SOMMAIRE</b>	<b>LETTRE AUX ACTIONNAIRES</b>	4
	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	6
	L'identité de Befimmo	7
	Le marché immobilier	8
	Les événements marquants	10
	Le portefeuille	12
	Conclusions de l'expert	16
	Les résultats financiers	18
	Les perspectives, politique de dividende	20
	Affectation du résultat	22
	L'action Befimmo	23
	Gouvernement d'entreprise	25
	Le cadre législatif	31
	<b>RAPPORT FINANCIER</b>	33
	Bilan	34
	Résultats	36
	Résumé des règles d'évaluation	38
	Annexe aux comptes	40
	Notes concernant les comptes	45
	Tableau de financement	46
	Dettes et garanties	47
	Rapport du Commissaire-Réviseur	48
	<b>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</b>	49
Identification	50	
Capital social	51	
Identité du fondateur de Befimmo S.C.A.	52	
Société en commandite par actions	52	
Identité et qualification des experts immobiliers de Befimmo S.C.A.	52	
Statuts de Befimmo S.C.A.	53	



BEFIMMO

**BEFIMMO**



BEFIMMO POURSUIT SON  
OBJECTIF DE CRÉATION DE  
VALEUR. ELLE GÈRE ACTIVE-  
MENT SON PORTEFEUILLE  
IMMOBILIER SANS ATTENDRE  
L'ÉVÉNEMENT ET RÉPOND  
AUX ATTENTES DE SES  
CLIENTS.

2000  
Creating value in real estate

*Nous vivons dans un environnement caractérisé par l'accélération du changement.*

Cette accélération est évidente dans le domaine technologique. Nous sommes entrés dans une ère de progrès de plus en plus rapide, qui est susceptible de raccourcir la durée de vie des immeubles.

Dans le domaine économique également. Les vagues de fusions et acquisitions prouvent à quel point les concepts actuels sont différents d'hier.

Au niveau sociologique, ces changements - peut-être plus discrets dans l'actualité - sont toutefois omniprésents et se traduisent par des valeurs et des aspirations en mutation constante.

La réapparition d'une croissance économique soutenue catalyse cette accélération du changement. Cette croissance utilise le réservoir de main d'œuvre qualifiée disponible. Les employeurs passent soudainement d'une préoccupation de contrôle des coûts à un souci de bien vivre pour leurs cadres et employés, tout en respectant les contraintes d'un budget strict.

Aujourd'hui, il faut investir en immobilier en s'adaptant à l'évolution mondiale. Nous sommes convaincus que ces changements sociologiques et technologiques influenceront de manière durable la façon de vivre et de travailler.

Le pouvoir d'attraction des grandes villes multi-fonctionnelles s'accroîtra au détriment des villes plus petites. Et, même dans ces grandes villes, les disparités d'évolution entre quartiers s'intensifieront. La réduction du temps de déplacement entre le domicile et le travail restera une préoccupation majeure. Enfin les avancées technologiques accéléreront l'obsolescence des surfaces et des immeubles décentralisés qui ne bénéficieront pas de connexions efficaces en transports en commun.

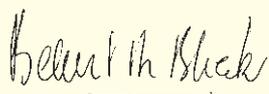
Face à ce constat, notre principale préoccupation consiste à anticiper ces changements afin d'offrir de manière continue à nos clients les produits qui correspondent le mieux à leurs besoins.

Nous pensons avoir opté pour les meilleurs choix futurs et être donc à même de réaliser notre objectif d'offrir un return annuel de plus de 10%. L'exercice écoulé a été très positif avec un return de 11,7% dont 9,0% en résultat et 2,7% en appréciation de capital.

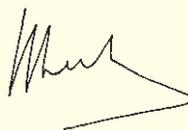
Sans la totale disponibilité de nos collaborateurs, ceci n'aurait pas été possible, et c'est un plaisir pour nous de saisir cette occasion de les remercier.

Bruxelles, le 12 décembre 2000

Votre Gérant Statutaire,  
Befimmo S.A.



**Benoît De Blieck**  
Administrateur délégué



**Jean-François van Hecke**  
Président

# RAPPORT DE GESTION



# L'IDENTITÉ DE BEFIMMO

## L'ESPRIT IMMOBILIER

Befimmo est lancée en 1995 avec un portefeuille de 130 millions d'euros. Cinq ans plus tard, la valeur de ce portefeuille quadruple pour atteindre 543 millions d'euros.

Grâce aux liens structurels qui unissent la Sicafi à son promoteur Bernheim-Comofi, lui-même arrimé à un groupe immobilier d'envergure mondiale Security Capital Group, Befimmo bénéficie d'une expérience et d'un savoir-faire de plus de 35 ans en tant que propriétaire, développeur et opérateur. Forte de ce lien, Befimmo jouit d'un avantage compétitif exceptionnel par rapport à ses concurrents.

Sa mission : la détention dynamique d'immobilier.

## LA CRÉATION DE VALEUR EN PERSPECTIVES

Befimmo est un propriétaire immobilier expérimenté qui **crée continuellement de la valeur** pour ses actionnaires et gère dynamiquement son portefeuille. Cela signifie :

- **Une recherche permanente du plus haut taux possible d'occupation du portefeuille. Le cash-flow réel de Befimmo est ainsi très proche du cash-flow maximum théorique, ce qui permet la distribution d'un dividende élevé, tout en constituant des réserves.**

Befimmo atteint ce taux élevé pour plusieurs raisons :

- ***Befimmo investit*** dans un immobilier de qualité qui répond pour le long terme aux attentes des clients en matière de localisation, visibilité, accessibilité, taille, équipements et flexibilité. Befimmo privilégie toujours le raisonnement immobilier, véritable source de création de valeur, par rapport au raisonnement financier, fondé sur les revenus immédiats de baux en cours. De plus, pour chaque investissement sélectionné, Befimmo entreprend une "due diligence" approfondie sur tous les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux.
- ***Befimmo valorise la qualité de ses investissements par la construction d'une relation de confiance avec ses clients locataires, basée sur :***
  - la compréhension et l'anticipation de leurs attentes,
  - l'optimisation de leurs frais immobiliers globaux, loyers et charges, par personne occupée,
  - une politique d'investissements permanents dans les immeubles détenus afin de maintenir et d'améliorer leurs performances dans le temps.
- **Une rapidité d'action et une capacité de jugement qui permettent de saisir les opportunités de création de valeur.**

Befimmo entend créer des plus-values pour tous ses actionnaires, conformément à sa stratégie d'investissements.

# LE MARCHÉ IMMOBILIER

## LE MARCHÉ LOCATIF

### ■ Les bureaux à Bruxelles

La tendance d'un marché locatif bruxellois à deux vitesses s'accroît :

- D'une part, les loyers d'immeubles de bureaux neufs ou rénovés en profondeur. Au cours des cinq dernières années, ce marché locatif a progressé de 6 à 7 %.
- D'autre part, les loyers d'immeubles anciens. Ces loyers sont en baisse.

Actuellement, les loyers de bureaux avoisinent 7.750 Bef/m<sup>2</sup> pour le Centre, 8.250 Bef/m<sup>2</sup> pour l'Espace Nord et 9.000 Bef/m<sup>2</sup> pour le Quartier Léopold.

Les disponibilités dans le Centre, l'Espace Nord et le Quartier Léopold représentent quelque 300.000 m<sup>2</sup>, soit un taux d'environ 7 %. Il faut cependant préciser que 80 % de ces disponibilités sont constituées d'immeubles de bureaux anciens ou obsolètes.

Les taux de disponibilité les plus faibles se localisent dans l'Espace Nord et le Quartier Léopold, respectivement 3 % et 4,7 %.

### ■ Les bureaux en périphérie

Confrontés à l'augmentation du trafic automobile et à la rareté des terrains disponibles dans les dix-neuf communes de Bruxelles Capitale, nombreuses sont les sociétés qui optent pour une localisation en périphérie.

Cette tendance, d'abord limitée à la proche périphérie, s'est progressivement accentuée pour voir naître aujourd'hui des développements immobiliers à Louvain, Vilvorde, Malines, Wavre, Waterloo et Braine-l'Alleud.

Ces localisations décentralisées bénéficient pour l'instant de loyers attractifs et d'un régime de taxation avantageux, mais également d'une excellente accessibilité et de sites implantés dans un environnement vert.

Les immeubles situés en périphérie répondent principalement à la demande d'entreprises privées actives dans les secteurs de l'informatique, des télécommunications ou de l'électronique.

A ce jour, le marché immobilier dans la périphérie bruxelloise représente quelque 1,3 millions de m<sup>2</sup>. Rien qu'à Zaventem, on dénombre 820.000 m<sup>2</sup> de bureaux en projet, dont 300.000 m<sup>2</sup> seront livrés d'ici fin 2002.

---

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les bons immeubles augmentent de valeur.

En effet, malgré la hausse récente des taux d'intérêt, les investisseurs acceptent des rendements immobiliers stables, voire même en diminution. Ceci résulte de la concurrence entre investisseurs : les étrangers voient Bruxelles comme l'opportunité d'investir à des rendements plus élevés que dans leur pays d'origine, alors que les loyers qui s'y pratiquent se classent parmi les plus bas des grandes villes d'Europe.

Les meilleurs rendements sont de l'ordre de 6,50% en ville, et 7% en périphérie.

---

## LES PERSPECTIVES

La croissance économique de ces dernières années influence positivement le marché immobilier. Bruxelles, capitale de l'Europe, se positionne dans le top 5 des grandes villes européennes préférées des multinationales, notamment par sa position centrale en Europe occidentale, ses facilités de fonctionnement, ses moyens de communication et son cadre de vie.

En ville, la demande des institutions publiques et privées restera soutenue.

En périphérie, les multinationales du secteur des hautes technologies soutiendront la demande.

L'initiation de nouveaux projets de bureaux sera en revanche contrôlée par les nouvelles réglementations urbanistiques, en vigueur ou en préparation.

Cette situation permet d'anticiper une poursuite de la hausse des loyers.

Même dans un contexte où les taux d'intérêt ont sensiblement augmenté, les valeurs continuent à croître.

---

## LA POSITION DE BEFIMMO

La ville amplifiera à l'avenir tous ses attraits en matières de services, de transport, de loisirs et de culture. Elle y poursuivra donc sa politique d'investissement dans de bons immeubles bien équipés, bien situés et implantés dans des quartiers où la rareté générera la valeur à terme.

Befimmo, soucieuse de répondre aux attentes de ses clients, s'intéresse à l'élargissement de la périphérie et aux grandes possibilités de développement qu'elle offre. Elle poursuivra ses investissements en périphérie en veillant plus que jamais aux avantages comparatifs de ses immeubles en matière d'accessibilité, de visibilité, de flexibilité et d'équipements.

# LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

## L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES

Au cours de l'exercice 2000, Befimmo a poursuivi son métier de propriétaire immobilier dynamique.

## LOCATIONS

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier s'élève à 98 %.

Au cours de l'exercice, Befimmo a conclu des baux pour une superficie totale de 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 2.700 m<sup>2</sup> d'espaces polyvalents et 6.100 m<sup>2</sup> d'entrepôts, soit au total 33.800 m<sup>2</sup>.

Un tiers des transactions réalisées concernent des reconductions de baux négociés directement entre Befimmo et ses clients.

Parmi les locations les plus importantes, citons Cisco Systems qui a loué 4.100 m<sup>2</sup> supplémentaires dans l'immeuble avenue Marcel Thiry, îlot 2, vendu entre-temps au fonds allemand DGI.

Le Ministère des Finances a pris en occupation l'immeuble sis rond point Schuman pour une durée de 18 mois.

Befimmo accueille également de nouveaux clients tels Gambro, ACR, Lexmark, Objet Géométrie, Tyco, CDP, Payroll Services, Hollingsworth & Vose, Schmidt Belgium, Pauwels Metaalconstructie, Miko Coffee, Alstom Contracting, Heinz, Almasy, Financial Architect, Sycron, Merck Eurolab.

## AMÉLIORATIONS DANS LES IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Befimmo améliore en permanence la qualité et les performances de ses immeubles.

Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice, pour une valeur de 800.000 EUR :

- World Trade Center : Participation dans l'aménagement d'un restaurant pour la Régie des Bâtiments.
- Fountain Plaza, Planet 2, Ikaros : Installation d'air conditionné chez différents locataires.
- Mons, rue du Joncquois : Rénovation des bureaux et du hall d'entrée.

## ■ Investissements - Désinvestissements

Befimmo a saisi les opportunités de réaliser certaines plus-values en cédant, à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise "acte en mains", ses deux immeubles de l'avenue Marcel Thiry. Ces investissements, arrivés à maturité, génèrent une plus-value globale de 4,53 millions EUR.

Elle a investi dans des immeubles neufs, dont les qualités sont source de valeur à terme. Il s'agit des phases III et IV du Parc Ikaros à Zaventem (50 millions d'EUR), soit 26.500 m<sup>2</sup> de bureaux et surfaces polyvalentes, réparties en quatorze immeubles, dont huit en état futur d'achèvement.

Befimmo, déjà propriétaire des phases I et II (neuf immeubles), entend répondre aux besoins de flexibilité de ses clients - les PME et les multinationales en croissance - friands de cette localisation privilégiée chaussée de Louvain à Zaventem, tout en générant pour ses actionnaires la prime qui résulte du contrôle de la quasi-totalité de ce parc d'affaires.

Befimmo a également acquis les 60% résiduels (4,3 millions EUR) dans l'indivision de l'immeuble situé rond point Schuman 11. Cet immeuble sera rénové en profondeur et répondra aux attentes spécifiques de la clientèle du rond point Schuman, lieu symbolique de l'Union Européenne. L'immeuble est entièrement occupé par le Ministère des Finances pendant la planification des travaux de rénovation.

Ces nouveaux investissements répondent à la volonté de Befimmo de générer de la valeur.

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ses Actionnaires, Befimmo intégrera par voie de fusion un immeuble de bureaux de 13.800 m<sup>2</sup> situé Medialaan à Vilvoorde. Cet immeuble accueille le siège belge de la multinationale KPN pour une durée minimale de neuf ans. Au terme de ces neuf ans, ce quartier sera entièrement développé et arrivé à maturité.

Befimmo a, à cet effet, établi en date du 26 octobre 2000 un rapport de fusion avec la société anonyme Wetinvest, propriétaire de cet immeuble. Cette société est entièrement contrôlée par le groupe Bernheim-Comofi, le Promoteur de la Sicafi.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts, et en particulier l'article 24 des statuts de Befimmo S.C.A., l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, ainsi que les articles 60 et 60bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ont été scrupuleusement respectées.

Le Conseil d'Administration de Befimmo S.A., gérant de Befimmo S.C.A., agissant dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la Sicafi conformément à l'article 22 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, estime que l'opération envisagée se situe dans sa politique de placement, et qu'elle présente un intérêt pour la Sicafi.

L'immeuble de bureau transféré à Befimmo S.C.A. lui permettra de disposer en périphérie d'un bien supplémentaire de bonne qualité, lui offrant une bonne liquidité.

Compte tenu des modes de calcul des rapports d'échange, le Conseil d'Administration de Befimmo S.A. considère que l'opération est réalisée à des conditions de marché normales.

Des experts indépendants ont évalué le patrimoine des deux sociétés de manière comparable. Les organes d'administration des parties concernées se sont fondés sur le résultat de ces évaluations et n'ont pas aperçu de raison de s'en écarter. La valeur retenue pour Befimmo tient compte de la situation patrimoniale au 30 septembre 2000 après affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le gérant.

# 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, se convainc 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 à court terme si le potentiel de plus-value est à court terme, ou dans le cas contraire à long terme.

Befimmo acquiert des immeubles de qualité qui répondent 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.

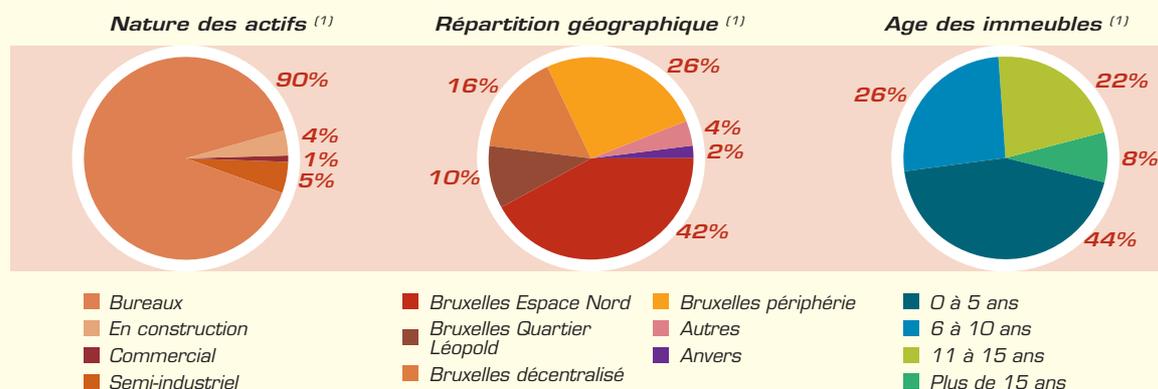
### Résumé des types de biens détenus, par nature (au 30 septembre 2000 - en milliers d'EUR)

	surface (m <sup>2</sup> )	valeur investissement	valeur assurée	valeur d'expertise	loyer annuel
<b>Bureaux</b>					
Bruxelles	121 883	266 392	219 455	272 829	19 827
Décentralisé	25 857	75 207	55 235	77 737	5 079
Périphérie	61 246	129 467	80 018	124 111	9 362
Autres	42 187	22 205	26 279	34 921	2 516
<b>Semi-industriel</b>	49 599	25 126	24 981	27 811	2 556
<b>Commercial</b>	2 296	5 578	1 547	5 627	451
<b>TOTAL</b>	<b>303 068</b>	<b>523 975</b>	<b>407 506</b>	<b>543 036</b>	<b>39 791</b>

- La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain)
- La valeur assurée de l'immeuble « Joseph II » assuré par l'Union Européenne est estimée à sa valeur d'expertise.
- Le Conseil d'Administration du Gérant est d'avis qu'il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs d'acquisition et valeurs d'expertise individuellement par immeuble. La valeur d'acquisition 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.

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.

### Profil actuel (au 30 septembre 2000)



### Évolution année par année (au 30 septembre 2000 - en milliers d'EUR)

	1996	1997	1998	1999	2000
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	90 466	145 118	173 362	299 094	303 068 <sup>(4)</sup>
Valeur d'inventaire					
Portefeuille immobilier	153 944	261 865	282 523	556 261	543 036
Certificats immobiliers	5 125	6 134	7 482	7 600	6 813
<b>Patrimoine global</b>	<b>159 069</b>	<b>267 998</b>	<b>290 005</b>	<b>563 861</b>	<b>549 849</b>
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	100%	98%	94%	98%	98%
Rendements <sup>(2)</sup>					
Portefeuille immobilier	7,59%	7,93%	7,65%	8,06%	7,65%
Répartition <sup>(3)</sup>					
m <sup>2</sup> de bureaux	48 047	95 519	123 763	247 199	251 173
m <sup>2</sup> de semi-industriel	42 422	49 599	49 599	49 599	49 599
m <sup>2</sup> de retail	-	-	-	2 296	2 296
% de bureaux	84%	88%	88%	94%	94%
% de semi-industriel	13%	10%	9%	5%	5%
% de retail	3%	2%	3%	1%	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.

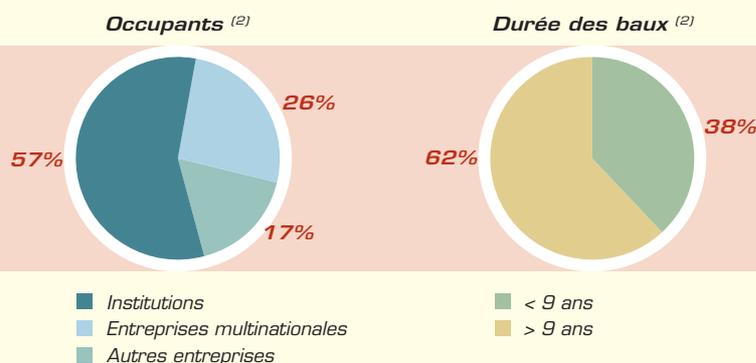
(2) Le rendement du portefeuille immobilier est calculé comme étant le rapport entre les loyers en cours augmentés de la valeur locative des surfaces libres d'occupation et la valeur d'expertise.

(3) Les pourcentages relatifs à la répartition du portefeuille sont exprimés sur base des valeurs d'expertise « acte en mains » au 30 septembre 2000. A partir de l'exercice 1999, ils ne concernent que les biens immobiliers détenus en direct.

(4) L'accroissement de la superficie totale comparée à la diminution de la valeur d'inventaire s'explique par l'acquisition en état futur d'achèvement des bâtiments Ikaros phase III et IV. Pour ces immeubles, les surfaces locatives reprennent l'ensemble des bâtiments. Toutefois, seul le terrain et les immeubles achevés ont été facturés à Befimmo et valorisés par l'expert.

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

	en cours	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
% avec l'échéance finale des baux	100	95	92	90	82	81	78	72	65	61	60	60
% avec 1 <sup>ère</sup> échéance finale des baux	100	82	76	69	64	62	62	51	50	49	49	49



(1) Les proportions sont exprimées sur base des valeurs d'expertise « acte en mains » au 30 septembre 2000. 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 2000.

## Synthèse des données immobilières

Immeubles de placement	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers EUR)	Quote-part portefeuille <sup>(1)</sup>	Loyer en cours au 30/09/00 (milliers EUR)	Taux d'occupation <sup>(2)</sup> au 30/09/00
<b>BUREAUX</b>							
<b>Bruxelles Espace Nord</b>							
World Trade Center	1975/1998	66 326	24	10 109	25,5%	10 151	100,0%
Noord Building	1989	42 726	27	7 250	16,4%	6 512	100,0%
	-	<b>109 052</b>	-	<b>17 359</b>	<b>41,88%</b>	<b>16 663</b>	<b>100,0%</b>
<b>Bruxelles Quartier Léopold</b>							
Rue Joseph II, 27	1994	12 831	27	3 153	7,9%	3 163	100,0%
	-	<b>12 831</b>	-	<b>3 153</b>	<b>7,9%</b>	<b>3 163</b>	<b>100,0%</b>
<b>Bruxelles décentralisé</b>							
La Plaine	1995	15 933	12/18	3 772	9,5%	3 799	100,0%
Chaussée de La Hulpe	1970	1 462	-	262	0,0%	4	1,9%
Goemaere	1988/1998	6 886	3/6/9	976	2,5%	996	76,6%
Rue Eudore Devroye, 245	1996	1 576	4/6/9	283	0,7%	280	100,0%
	-	<b>25 857</b>	-	<b>5 293</b>	<b>12,76%</b>	<b>5 079</b>	<b>90,5%</b>
<b>Bruxelles périphérie</b>							
Woluwe Garden B	1997	7 673	3/6/9	1 495	3,9%	1 537	100,0%
Woluwe Garden D	1994	7 673	3/6/9	1 478	3,7%	1 485	100,0%
Ikaros Business Park*	1990 à 2000	18 934	3/6/9	1 974	6,4%	2 556	99,0%
Fountain Plaza	1991	16 689	3/6/9	2 634	6,8%	2 698	92,4%
Planet 2	1988	10 277	3/6/9	1 018	2,7%	1 086	95,5%
	-	<b>61 246</b>	-	<b>8 599</b>	<b>23,53%</b>	<b>9 362</b>	<b>96,9%</b>
<b>Mons</b>							
Rue du Joncquois, 118	1974	7 851	18	1 005	2,5%	1 002	100,0%
Digue des Peupliers, 71	1976	7 271	9	1 005	2,5%	1 005	100,0%
	-	<b>15 122</b>	-	<b>2 010</b>	<b>5%</b>	<b>2 008</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	-	<b>224 108</b>	-	<b>36 414</b>	<b>91,16%</b>	<b>36 275</b>	<b>97,7%</b>
<b>Immeubles en construction ou à rénover</b>							
Rond point Schuman, 11	1964	5 124	1,5	318	1,3%	508	100,0%
Ikaros solde phase III et terrain phase IV*	2000	21 941	-	-	0,0%	-	-
	-	<b>27 065</b>	-	<b>318</b>	<b>1,3%</b>	<b>508</b>	<b>100,0%</b>

(\*) Pour les immeubles Ikaros phase III et IV en projet, les surfaces locatives mentionnées représentent les bâtiments acquis en état futur d'achèvement.

Immeubles de placement	Année de construction/ Année de rénovation	Surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	Durée initiale des baux (années)	Loyers appelés pendant l'exercice (milliers EUR)	Quote-part portefeuille <sup>(1)</sup>	Loyer en cours au 30/09/00 (milliers EUR)	Taux d'occupation <sup>(2)</sup> au 30/09/00
<b>SEMI-INDUSTRIEL</b>							
<b>Bruxelles Anderlecht</b>							
Boulevard Industriel	1976	7 790	1/2/3	349	0,9%	352	100,0%
Rue Bollinckx	1980	8 098	3/6/9	519	1,3%	519	100,0%
	-	<b>15 888</b>	-	<b>868</b>	<b>2,19%</b>	<b>871</b>	<b>100,0%</b>
<b>Bruxelles Périphérie</b>							
Green Hill	1986	7 187	3/6/9	491	1,3%	517	99,0%
	-	<b>7 187</b>	-	<b>491</b>	<b>1,30%</b>	<b>517</b>	<b>99,0%</b>
<b>Anvers</b>							
Kontich 1	1983	18 452	3/6/9	740	1,9%	747	91,4%
Kontich 2	1990	8 072	3/6/9	420	1,1%	421	97,5%
	-	<b>26 524</b>		<b>1 160</b>	<b>2,94%</b>	<b>1 168</b>	<b>93,5%</b>
<b>TOTAL SEMI-INDUSTRIEL</b>	-	<b>49 599</b>	-	<b>2 519</b>	<b>6,42%</b>	<b>2 556</b>	<b>96,7%</b>
<b>COMMERCIAL</b>							
Charleroi, Rue de la Montagne	1995	2 296	commercial	452	1,1%	451	100,0%
<b>TOTAL COMMERCIAL</b>	-	<b>2 296</b>	-	<b>452</b>	<b>1,1%</b>	<b>451</b>	<b>100,0%</b>
<b>CERTIFICATS</b>							
Certificats	-	-	-	448	0,0%	-	-
<b>TOTAL CERTIFICATS</b>	-	-	-	<b>448</b>	<b>0,0%</b>	-	-
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE</b>	-	<b>303 068</b>	-	<b>40 151</b>	<b>100%</b>	<b>39 791</b>	<b>97,73%</b>

<sup>(1)</sup> La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30/09/00.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours au 30/09/00 et ce même loyer augmenté de la valeur locative estimée à la même date des surfaces libres d'occupation.

# CONCLUSIONS DE L'EXPERT

*Conclusions établies par l'expert Winssinger & Associés le 30 septembre 2000, à la suite de l'évaluation globale au 30 septembre 2000 visée par l'article 56§1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafs immobilières.*

BEFIMMO S.C.A.  
Chaussée de la Hulpe, 166  
B-1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 11 octobre 2000

Messieurs,

## **Concerne : Evaluation au 30 septembre 2000**

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 2000**.

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 (hors projets et rénovations) est constitué de ± 90,20 % de bureaux ; 64,56 % sont situés à Bruxelles 19 communes. ± 60,14 % 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 97,73 %.
- 3) le loyer en cours global (\*) est supérieur de 9,71 % 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 de l'Espace 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 2000, de 543.036.000 EUR** – (CING CENT QUARANTE TROIS MILLIONS TRENTE SIX MILLE EUROS) ; 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 7,48 % et le rendement locatif global sur loyer en cours, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 7,65 %.

(\*) hors partie d'Ikaros en projet.

Bruxelles, le 11 octobre 2000

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.  
(signé)

Benoît FORGEUR  
Administrateur

Philippe WINSSINGER  
Administrateur délégué



# LES RÉSULTATS FINANCIERS

(au 30 septembre – en milliers d'EUR)

	1998	1999	2000
<b>BILAN</b>			
<b>Actif</b>			
Frais d'établissement	403	4 175	3 360
Valeur du portefeuille immobilier	282 523	556 261	543 036
Valeur des certificats immobiliers	7 482	7 600	6 813
Autres actifs	10 494	28 199	19 409
TOTAL de l'actif	300 902	596 236	572 617
<b>Passif</b>			
Capitaux Propres	231 416	413 487	431 777
Dettes à + d'un an	103	69 670	61 394
Dettes à un an au plus	69 383	113 080	79 447
Dettes financières	44 373	66 412	18 442
Dettes commerciales	2 360	2 904	6 545
Autres dettes et régularisation	22 650	43 763	54 461
TOTAL du passif	300 902	596 236	572 617
<b>Chiffres clés</b>			
Ratio d'endettement (%)	23,09%	30,65%	24,60%
Return sur fonds propres (%) <sup>(1)</sup>	9,82%	10,60%	11,7%
Cours de bourse (EUR)	66,68	64,00	58,00
Actif net par action (après affectation) (EUR)	53,00	54,77	57,20
<b>ANALYSE DES RESULTATS</b>			
Chiffre d'affaires	20 138	45 784	41 146
Revenus de certificats	386	400	448
Produits exceptionnels et autres revenus	2 566	2 105	4 964
Total des revenus immobiliers	23 090	48 289	46 558
Frais immobiliers nets	1 230	4 328	1 219
Frais de fonctionnement nets	1 017	3 586	3 595
Amortissements	132	824	829
Résultat financier	1 582	3 662	3 552
Impôts	15	838	-18
Résultat après impôts	19 114	35 051	37 381
<b>Chiffres clés</b>			
Bénéfice par action (EUR)	4,38	4,64	4,95
Return par action (EUR)	5,06	5,63	6,42
Dividende brut par action (EUR)	3,74	3,85	4,00
Dividende net par action (EUR)	3,18	3,27	3,40
Pay out (%) <sup>(2)</sup>	85,3%	82,9%	80,8%

(1) 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.

(2) Le "pay out" est égal au dividende brut divisé par le résultat après impôts.

Le tableau qui suit est établi en vue de permettre la comparaison des résultats avec ceux des sicafris qui présentent leurs comptes en vertu d'une dérogation au régime de l'A.R d'avril 95.

(au 30 septembre – en milliers d'EUR)

	1998	1999	2000
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>			
Chiffre d'affaires	20 138	45 784 *	41 146
+ Revenus de certificats	386	400	448
- Frais immobiliers nets	628	3 931 *	1 219
- Frais de fonctionnement	1 149	4 410	4 414
= Résultat d'exploitation	18 747	37 843	35 961
+ Résultats financiers nets et impôts	1 597	4 500	3 534
= Résultat opérationnel	17 150	33 343	32 427
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>			
+ Valeur s/ réalisation d'éléments du portefeuille	2 492	1 764	4 533
+ Reprise de réduction de valeur	-528	-56	422
+ Variation de valeur de marché	2 954	122 758	11 104
Résultat s/ portefeuille	2 809	122 812	16 059
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
	0	0	0
<b>RÉSULTATS ÉCONOMIQUES DE LA PÉRIODE</b>			
	<b>22 068</b>	<b>157 810</b>	<b>48 486</b>
Transfert en plus valeur de réévaluation	-2 954	-122 758	-11 104
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>			
	19 114	35 051	37 381

(\*) Suite aux fusions intervenues le 23 décembre 98, le chiffre d'affaires de l'année 1999 inclut des refacturations de charges locatives pour un montant de 3,47 millions d'EUR. Aux fins de comparaison, il y a lieu de soustraire ce montant du chiffre d'affaires et des frais immobiliers nets.

La valeur totale du portefeuille de biens immobiliers s'élève ainsi à 543.036.000 EUR (303.068 m<sup>2</sup> de surfaces locatives) à la clôture de l'exercice 2000.

A périmètre équivalent, c'est-à-dire en excluant de l'évaluation, aux fins de comparaison, les investissements et les désinvestissements réalisés pendant l'exercice, la valeur du portefeuille augmente de 2,59%.

Les fonds propres avant répartition s'élèvent à 461.973.000 EUR, contre 413.487.000 EUR au début de l'exercice, ce qui correspond à un return de 48.486.000 EUR (6,42 EUR par action), soit 11,7%.

Sur base des comptes arrêtés au 30 septembre 2000 qui tiennent compte de l'évaluation globale du patrimoine immobilier à cette même date, la valeur d'actif net par action après affectation s'élèvera à 57,20 EUR. Le résultat net de l'exercice, soit 4,95 EUR par action, progresse de 6,6%. Cette croissance du résultat s'explique par l'indexation des loyers et les plus-values réalisées sur les actifs cédés.

# LES PERSPECTIVES, POLITIQUE DE DIVIDENDE

Comme par le passé, Befimmo poursuivra sa stratégie de croissance réfléchie du portefeuille afin d'améliorer liquidité et visibilité, créant ainsi de la valeur pour ses actionnaires. La création de valeur se fait sur le long terme en visant un return annuel au moins équivalent à 10% de la valeur d'inventaire de début d'exercice.

Cette croissance peut, 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 ;
- une croissance ponctuelle par fusion avec d'autres portefeuilles immobiliers selon les opportunités.

Nous présentons ci-après les perspectives bilantaires et de compte de résultat pour les trois prochains exercices se terminant respectivement au 30 septembre 2001, 2002 et 2003, 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 4,75 %.
- Finalisation des opérations de fusion avec la S.A. Wetinvest avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2000, et poursuite de l'acquisition du parc Ikaros.
- Acquisitions de manière à utiliser pleinement la capacité d'endettement, soit :
  - Exercice 2001 : 84.000.000 EUR
  - Exercice 2002 : 40.000.000 EUR
  - Exercice 2003 : 20.000.000 EUR
- A l'exception de la fusion prévue avec la S.A. Wetinvest, aucune autre opération de croissance externe n'est reprise dans les projections.
- Les "autres résultats" concernent une prévision de marges à dégager sur des opérations à réaliser et non récurrentes. Ces opérations exceptionnelles selon la législation comptable doivent cependant s'entendre comme résultant de l'activité courante de la Sicafi qui entend à l'avenir comme par le passé gérer dynamiquement son portefeuille.

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 ambitionne de réaliser une performance supérieure à ces prévisions.

Il existe un projet de porter le taux d'endettement maximum autorisé à 50% du total bilantaire.

Befimmo confirme son intention d'utiliser pleinement cette nouvelle capacité d'investissement, si elle lui était permise. Elle le fera en conformité avec la stratégie d'investissement actuelle. En ce cas, à environnement macroéconomique constant, il résultera de l'augmentation du levier financier une amélioration des performances.

## POLITIQUE DE DIVIDENDE

Befimmo poursuivra sa politique de croissance annuelle du dividende à un rythme supérieur à celui de l'inflation annuelle. Le solde des bénéfices distribuables est alors mis en réserve.

**Perspectives (au 30 septembre - en milliers d'EUR)**

	2000	2001	2002	2003
<b>BILAN</b>				
Total des actifs	572 617	665 322	715 503	748 045
Immeubles	543 036	638 518	691 288	725 114
Certificats	6 813	7 017	7 228	7 445
Autres actifs	22 768	19 787	16 987	15 487
Total des fonds propres	431 777	461 533	479 529	498 690
Endettement total net	122 996	185 943	218 128	231 511
Régularisation	17 845	17 845	17 845	17 845
Ratio d'endettement	24,6%	30,6%	33,0%	33,3%
Valeur d'inventaire par action	57,2	59,3	61,6	64,1
<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>				
Revenus				
Loyers et redevances bruts	41 146	45 752	51 370	53 798
Certificats immobiliers	448	457	466	475
Autres résultats	4 533	2 150	1 050	250
Charges				
Frais opérationnels nets	4 807	3 940	4 420	4 546
Amortissements	826	830	800	580
Impôts	-17	25	25	25
Frais financiers et exceptionnels	3 130	5 546	8 649	9 259
Résultat net avant autres opérations	32 848	35 868	37 942	39 864
Résultat net	37 381	38 018	38 992	40 114
Mise en réserve	7 185	5 965	5 977	6 108
Dividende brut	30 196	32 053	33 015	34 005
<b>DONNÉES PAR ACTION</b>				
Cours au 30 septembre 2000	58	-	-	-
Valeur intrinsèque début d'exercice	54,78	57,20	59,32	61,64
Valeur intrinsèque fin d'exercice	57,20	59,32	61,64	64,10
Résultat net avant autres opérations	4,35	4,61	4,88	5,12
Résultat net	4,95	4,89	5,01	5,16
Return	6,42	6,25	6,56	6,83
Dividende brut	4,00	4,12	4,24	4,37
Dividende net	3,40	3,50	3,61	3,72
P.E.R.	11,71	11,87	11,57	11,25
Price Return Ratio	9,04	9,28	8,85	8,49
Rendement brut	6,9%	7,1%	7,3%	7,5%
Return	11,7%	10,9%	11,1%	11,1%

# AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice s'établit à 37.381.376,62 EUR, ce qui, compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent, donne un bénéfice à affecter de 75.138.888,74 EUR.

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

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

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

Cependant, fidèle à la politique de prudence qui caractérise Befimmo, le gérant propose à l'assemblée générale des actionnaires de mettre une partie du bénéfice en réserve à concurrence de 3.284.939,60 EUR.

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

Le financement des dépenses engendrées par ces risques propres à l'activité et 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 : 3.284.939,60 EUR
- Bénéfice à reporter : 41.657.781,14 EUR
- Rémunération du capital : 30.196.168,00 EUR

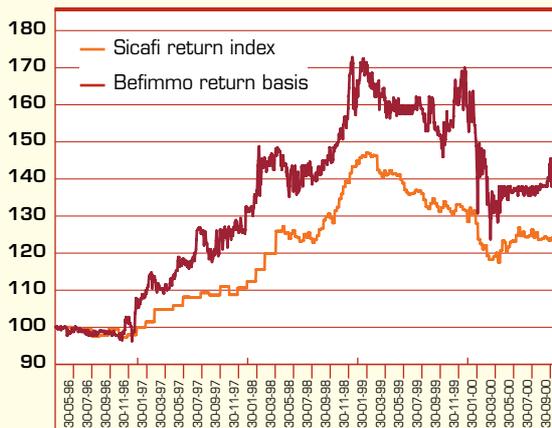
Si vous approuvez cette affectation, le dividende net de précompte mobilier s'élèvera à **3,40 EUR** pour chacune des 7.549.042 actions. Il sera payable à partir du 21 décembre 2000 contre remise du coupon n° 6 détaché des actions aux guichets des banques suivantes :

- 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.

# L'ACTION BEFIMMO

Evolution du return de l'action Befimmo comparée au BBL Sicafi return index (\*)



L'action Befimmo se comporte depuis sa cotation mieux que les autres Sicafis tant en terme de cours que de prime ou décote par rapport à la valeur d'inventaire. Néanmoins le rapport entre le cours et les bénéfices ou le return est un des plus bas du marché. Celui-ci ne reconnaît donc pas encore l'écart de performance.

\* L'indice de return des Sicafis BBL est calculé sur la base de la capitalisation boursière des différentes Sicafis, des volumes échangés et du rendement sur dividendes distribués.

Capitalisation boursière (en millions EUR)



Prime et décote



Données par action (au 30 septembre - en EUR)

	1996	1997	1998	1999	2000
Nombre d'actions	2 750 000	4 366 082	4 366 082	7 549 042	7 549 042
Cours de bourse					
Plus haut	50,20	57,96	66,81	77,59	73,40
Plus bas	46,90	46,16	56,40	64,00	51,10
Clôture	48,59	57,02	66,68	64,00	58,00
Valeur d'actif net réévalué <sup>(1)</sup>	50,72	51,69	53,00	54,78	57,20
Return par action	3,99	4,59	5,06	5,63	6,42
Return <sup>(2)</sup>	9,7%	9,0%	9,8%	10,6%	11,7%
Résultat par action	3,00	3,89	4,39	4,64	4,95
Pay-out	95%	93%	85%	83%	81%
Dividende brut	2,85	3,62	3,74	3,84	4,00
Rendement brut <sup>(3)</sup>	5,88%	6,34%	5,61%	6,01%	6,90%
Dividende net	2,43	3,07	3,17	3,27	3,40
P.E.R.	13,50	14,65	15,20	13,79	11,72
Price Return Ratio	10,14	12,45	13,19	11,39	9,03

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

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

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



# 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

### Les actionnaires

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.

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.

### 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 chargé du contrôle interne.



### Bernheim – Comofi S.A.

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

**ORGANES DE DÉCISION :**  
**BEFIMMO S.A. LE GÉRANT STATUTAIRE DE LA SICAFI BEFIMMO S.C.A.**

■ **Befimmo S.A. gère la Sicafi :**

Conformément à ses statuts, en tant que gérant statutaire, Befimmo S.A., dont le capital social de 10 millions de BEF est intégralement détenu par le groupe Bernheim, a les pouvoirs, notamment, d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Befimmo S.C.A., de constituer et d'animer l'équipe de gestion de Befimmo S.C.A., d'établir le rapport semestriel et les projets de rapport annuel et de prospectus pour Befimmo S.C.A., de désigner les experts immobiliers, de proposer la modification de la liste des experts, de proposer la modification du dépositaire, d'informer le dépositaire de chaque transaction de Befimmo S.C.A. sur des biens immobiliers, de conférer des pouvoirs spéciaux à des mandataires, d'en fixer la rémunération, d'augmenter le capital par la voie du capital autorisé, d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser Befimmo S.C.A. par voie de fusion ou autrement à toutes entreprises ayant un objet identique à Befimmo S.C.A.

■ **Un Conseil d'Administration dirige Befimmo S.A. :**

**Le Conseil d'Administration de Befimmo S.A., gérant de la Sicafi Befimmo S.C.A., décide dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires, des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements, et du financement à long terme.**

Il arrête les comptes annuels et semestriels de la Sicafi Befimmo ; il établit le rapport de gestion à l'Assemblée Générale des actionnaires ; il approuve les rapports de fusion ; il statue sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse.

Il délègue la gestion journalière à un Administrateur délégué qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion.

Il surveille la qualité de la gestion de l'Administrateur délégué. Deux administrateurs désignés à cet effet assurent collégalement la surveillance des actes de l'Administrateur délégué.

Il est prévu de réunir le Conseil d'Administration au minimum quatre fois par an, et chaque fois qu'une opération particulière ou exceptionnelle nécessite une réunion.

Au cours de l'exercice 2000, le Conseil s'est réuni six fois.

Il est composé de neuf administrateurs, proposés par Bernheim, le Promoteur de la Sicafi Befimmo, à l'agrément de la Commission Bancaire et Financière. La majorité de ceux-ci n'a aucun lien avec le groupe Bernheim. Actuellement :

- Deux administrateurs sont nommés en représentation du Promoteur de la Sicafi.
- Un administrateur est nommé en représentation des banques promotrices de Befimmo S.C.A.
- Six administrateurs dont l'Administrateur délégué qui représente le management, sont indépendants du Promoteur.

Les mandats des administrateurs sont de trois ans et renouvelables.

En cas de vote, les décisions du Conseil sont prises à la majorité absolue des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage des voix, la voix du Président de la réunion est prépondérante. Sans préjudice du respect des articles 60 et 60bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, lorsqu'un conflit d'intérêt potentiel apparaît avec soit le Promoteur, soit un administrateur, l'Administrateur délégué a le devoir de saisir les membres du Conseil. En ce cas, le Conseil statue en l'absence des membres concernés par le conflit d'intérêt.

Le Conseil d'Administration est composé de Messieurs :

■ **Président :**

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

■ **Administrateur Délégué :**

- Benoît De Blicq  
Administrateur indépendant

■ **Administrateurs :**

- Gustaaf Buelens, Administrateur délégué de la N.V. Buelens.  
Administrateur indépendant
- Jozef Colruyt, (depuis le 8 août 2000), Président du Conseil d'Administrateur de Colruyt SA/NV,  
Administrateur indépendant
- Alain De Pauw, Coprésident Administrateur délégué de la S.A. Compagnie de Promotion.  
Administrateur indépendant
- Patrick De Pauw, Coprésident Administrateur délégué de la S.A. Compagnie de Promotion.  
Administrateur indépendant
- Benoît Godts, Administrateur délégué de la S.A. Bernheim Asset Management.  
Représentant du Promoteur
- Bernard de Lantsheere (jusqu'au 26 avril 2000)  
Administrateur indépendant
- Daniel Schuermans, Président de la Copropriété du World Trade Center.  
Administrateur indépendant
- Luc Vandewalle, Président de la Banque Bruxelles Lambert.  
Administrateur indépendant, représentant les banques promotrices.

**Les mandats des administrateurs viennent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du Gérant Befimmo S.A. de mars 2002.**

La rémunération des administrateurs (à l'exception de l'Administrateur délégué) est constituée de jetons de présence à charge de Befimmo S.C.A. Ceux-ci sont de 372 EUR par séance du Conseil et de 248 EUR par séance du Comité d'Audit.

■ **Befimmo S.A. organise la gestion journalière de la Sicafi :  
une gestion autonome dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires.**

Au fur et à mesure de la croissance de la Sicafi, Befimmo poursuit la construction de son équipe opérationnelle propre tout en maintenant ses coûts de fonctionnement à un niveau compétitif par rapport à ses concurrents. Cette équipe est distincte et indépendante du Promoteur. Elle travaille dans l'intérêt exclusif de Befimmo S.C.A.

Cette équipe est placée sous la direction et la responsabilité de l'Administrateur délégué, qui l'anime en conformité avec les décisions du Conseil d'Administration de Befimmo S.A.

- Deux administrateurs, Messieurs Jean-François van Hecke et Benoît Godts assurent collégialement la surveillance de la gestion journalière, conformément au prescrit de l'Arrêté Royal.
- 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 sur 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  $2/100^{\text{èmes}}$  d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à  $100/98^{\text{èmes}}$  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 de la Sicafi, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

## CONTRÔLE

### ■ Comité d'Audit

Le Comité d'Audit 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 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 le Promoteur de la Sicafi, Monsieur Benoît Godts, et d'un administrateur indépendant, Monsieur Alain De Pauw.

Pour les comptes de l'exercice 2000, le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois.

### ■ Commissaire- réviseur

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

### ■ Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, Befimmo fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques de son patrimoine. Celles-ci sont nécessaires afin de déterminer la valeur d'inventaire et d'établir les comptes annuels.

A ce jour ces missions sont confiées à :

- **Winssinger & Associés**, membre du groupe DTZ Debenham-Winssinger qui évalue les immeubles : La Plaine, chaussée de La Hulpe, Woluwe Garden D, Woluwe Garden B, Ikaros Business Park, boulevard Industriel et rue Bollinckx.  
De plus, Winssinger & Associés a reçu une mission de coordination des expertises.
- **Healey & Baker** qui évalue les immeubles apportés dans le cadre de la fusion avec Prifast, à savoir : Goemaere, Fountain Plaza, Green Hill ainsi que l'immeuble sis rue de la Montagne à Charleroi.
- **CB Richard Ellis** qui évalue les immeubles apportés dans le cadre des fusions opérées le 23 décembre 1998 : World Trade Center, Noord Building, rue Devroye, rue du Jonquois, digue du Peuplier et rond point Schuman.

### ■ Banque Dépositaire

Banque Artesia.

# LE CADRE LÉGISLATIF

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Ce concept de Société d'Investissement à Capital fixe est semblable aux Real Estate Investment Trusts (USA) ou aux Beleggingsinstellingen (Pays-Bas).

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une transparence inégalée, et permette de distribuer un maximum des cash-flows tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Contrôlée par la Commission Bancaire et Financière, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par action avec un capital minimum de cinquante millions de francs.
- Un endettement limité à 33 % du total des actifs<sup>(1)</sup>.
- Une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement.
- Une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants
- Une diversification du risque : 20 % maximum du patrimoine dans un immeuble, sauf dérogation.
- Une exonération de l'impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80 %.
- Un précompte mobilier libératoire de 15 % retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

En outre, les sociétés qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt de 20,085 % sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées.

Dans le secteur de l'immobilier titrisé, l'ambition de Befimmo est d'être la meilleure avant d'être la plus grande.

*(1) Note particulière : il existe un projet de porter le taux d'endettement maximum autorisé à 50 % d'ici 2001. Si ce taux devait effectivement passer à 50 %, Befimmo utiliserait cette faculté afin d'améliorer le rendement de l'action, tout veillant à rester dans un profil de risque limité.*





# BILAN

(au 30 septembre - en milliers d'EUR)

ACTIF	1998	1999	2000
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>290 428</b>	<b>568 080</b>	<b>553 513</b>
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	403	4 175	3 360
II. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	282 528	556 291	543 057
C. Mobilier et matériel roulant	5	30	21
E. Autres immobilisations corporelles	272 494	535 019	543 036
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	10 028	21 242	
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 497	7 615	7 097
C. Autres immobilisations financières	7 497	7 615	7 097
1. Actions et parts	7 482	7 600	6 813
2. Créances et cautionnements en numéraire	15	15	284
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>10 474</b>	<b>28 156</b>	<b>19 104</b>
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	8 876	21 981	16 283
A. Créances commerciales	4 208	1 529	12 344
B. Autres créances	4 669	20 452	3 939
VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE			1 000
B. Autres placements			1 000
IX. VALEURS DISPONIBLES	1 524	4 696	416
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	73	1 479	1 406
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>300 902</b>	<b>596 236</b>	<b>572 617</b>

(en milliers d'EUR)

<b>PASSIF</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>231 416</b>	<b>413 487</b>	<b>431 777</b>
I. CAPITAL	<b>98 368</b>	<b>111 309</b>	<b>111 309</b>
A. Capital souscrit	98 368	111 309	111 309
II. PRIMES D'ÉMISSION	<b>74 990</b>	<b>76 372</b>	<b>76 372</b>
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	<b>51 208</b>	<b>173 966</b>	<b>185 070</b>
IV. RÉSERVES	<b>6 260</b>	<b>14 083</b>	<b>17 367</b>
A. Réserve légale	138	1 293	1 293
D. Réserves disponibles	6 122	12 789	16 074
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	<b>590</b>	<b>37 758</b>	<b>41 658</b>
<b>DETTES</b>	<b>69 487</b>	<b>182 749</b>	<b>140 841</b>
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	<b>103</b>	<b>69 670</b>	<b>61 394</b>
A. Dettes financières		69 566	61 186
4. Établissements de crédit		69 566	61 186
D. Autres dettes	103	103	208
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	<b>69 365</b>	<b>109 737</b>	<b>61 602</b>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	19 831	8 380	8 380
B. Dettes financières	24 541	58 033	10 062
1. Établissements de crédit	24 541	58 033	10 062
C. Dettes commerciales	2 360	2 904	6 534
1. Fournisseurs	2 360	2 904	6 534
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	547	817	2 192
1. Impôts	538	797	2 138
2. Rémunérations et charges sociales	9	20	54
F. Autres dettes	22 084	39 603	34 434
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	<b>18</b>	<b>3 342</b>	<b>17 845</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>300 902</b>	<b>596 236</b>	<b>572 617</b>

# RÉSULTATS (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

CHARGES	1998	1999	2000
I. COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS	3 082	12 621	16 004
B. Services et biens divers	1 475	9 142	8 092
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	150	331	333
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	132	824	826
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)		41	147
G. Autres charges d'exploitation	1 326	2 283	6 606
V. CHARGES FINANCIÈRES	1 716	5 303	4 485
A. Charges des dettes	1 678	4 881	4 470
C. Autres charges financières	38	423	15
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	602	397	80
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	602	320	80
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		5	
E. Autres charges exceptionnelles		71	
X. A. IMPÔTS	16	839	26
XI. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	19 114	35 051	37 381
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>24 531</b>	<b>54 212</b>	<b>57 976</b>
XIII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	19 114	35 051	37 381

(en milliers d'EUR)

<b>PRODUITS</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
I. VENTES ET PRESTATIONS	<b>21 444</b>	<b>47 724</b>	<b>51 517</b>
A. Chiffre d'affaires	20 138	45 784	41 146
D. Autres produits d'exploitation	1 306	1 940	10 371
IV. PRODUITS FINANCIERS	<b>520</b>	<b>2 041</b>	<b>1 372</b>
A. Produits des immobilisations financières	386	400	448
B. Produits des actifs circulants	31	630	114
C. Autres produits financiers	103	1 012	810
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS	<b>2 566</b>	<b>4 444</b>	<b>5 043</b>
A. Reprises de réductions de valeurs/immobilisations corporelles	74	265	501
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		2 339	
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés	383	114	4 533
E. Autres produits exceptionnels	2 109	1 727	9
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRISES DE PROVISIONS FISCALES	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>43</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>24 531</b>	<b>54 212</b>	<b>57 976</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
A. BÉNÉFICE À AFFECTER	<b>19 704</b>	<b>70 240</b>	<b>75 139</b>
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	19 114	35 052	37 381
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	590	35 188	37 758
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	<b>-2 815</b>	<b>-3 420</b>	<b>-3 285</b>
3. Aux autres réserves	-2 815	-3 420	-3 285
D. RÉSULTAT À REPORTER	<b>-590</b>	<b>-37 758</b>	<b>-41 658</b>
1. Bénéfice à reporter	-590	-37 758	-41 658
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER	<b>-16 299</b>	<b>-29 061</b>	<b>-30 196</b>
1. Rémunération du capital	-16 299	-29 061	-30 196

# RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Les règles d'évaluation tiennent compte des dispositions mentionnées dans l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif au Sicaf 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 EUR 2 479,- 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 du fonds de pension.

# ANNEXE AUX COMPTES (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

<b>I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		<b>2000</b>	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			4 175
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Amortissements			(815)
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>		<b>3 360</b>	
<b>III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
	MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES
<b>A. VALEUR D'ACQUISITION</b>			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	43	426 307	21 242
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Acquisitions (y compris la production immobilisée)	29	26 489	8 454
• Cessions/Désaffectations	(33)	(60 489)	
• Transfert d'une rubrique à une autre		29 696	(29 696)
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>39</b>	<b>422 003</b>	<b>0</b>
<b>B. PLUS-VALUES</b>			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		175 715	
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Actées		13 669	
• Annulées		(1 777)	
• Acquis de tiers		265	
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>		<b>187 873</b>	
<b>C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)</b>			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	13	67 003	
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Actés	11	80	
• Repris car excédentaires		(501)	
• Annulés à la suite cessions/désaffectations	(6)	(8)	
• Acquis de tiers		265	
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>18</b>	<b>66 840</b>	
<b>D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>			
	<b>21</b>	<b>543 036</b>	<b>0</b>

(en milliers d'EUR)

<b>IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	
<b>1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>	
<b>A. VALEUR D'ACQUISITION</b>	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	5 039
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Acquisitions	-
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>5 039</b>
<b>B. PLUS-VALUES</b>	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	2 561
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Annulées	(787)
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 774</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>6 813</b>
<b>2. CRÉANCES ET CAUTIONNEMENTS EN NUMÉRAIRE</b>	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	15
MUTATIONS DE L'EXERCICE	269
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>284</b>
<b>VII. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	
CHARGES DIVERSES PAYÉES D'AVANCE	953
PRODUITS ACQUIS	452

# ANNEXE AUX COMPTES (au 30 septembre)

VIII. ÉTAT DU CAPITAL (PASSAGE À L'EURO LE 11.01.2000)		Montants	Nbre d'actions
<b>A. CAPITAL SOCIAL</b>		<b>BEF</b>	<b>EUR</b>
<b>1. CAPITAL SOUSCRIT</b>	<b>4 490 193 930</b>		<b>7 549 042</b>
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	4 490 190 186		
MODIFICATIONS AU COURS DE L'EXERCICE	3 744		
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>4 490 193 930</b>	<b>111 309 000</b>	<b>7 549 042</b>
<b>2. REPRÉSENTATION DU CAPITAL</b>			
2.1. Catégories d'actions ordinaires			
• Actions ordinaires			7 549 042
2.2. Actions nominatives ou au porteur			
• Nominatives			1 390 255
• Au porteur			6 158 787
<b>E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT (EUR)</b>		<b>110 962 464</b>	
<b>G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES</b>			

DÉCLARANTS	DATE DE LA DÉCLARATION	DÉNOMINATEUR	NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉ	%
Sociétés du groupe Bernheim	28/12/98		526 822	6,98
Alain De Pauw	08/02/00		721 152	9,55
Patrick De Pauw	08/02/00		712 382	9,44
Decia Knowland	08/02/00		422 791	5,60
Dorothée De Pauw	08/02/00		401 404	5,32
Olivia De Pauw	08/02/00		401 404	5,32
Caroline De Pauw	08/02/00		401 404	5,32
		<b>Dénominateur</b>	<b>7 549 042</b>	

(en milliers d'EUR)

<b>X. ÉTAT DES DETTES</b>		<b>2000</b>		
<b>A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE</b>				
DETTE FINANCIÈRE				
4. Établissements de crédit		61 186		
DETTE À PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE		8 380		
AUTRES DETTES		208		
<b>B. DETTES À UN AN AU PLUS</b>				
DETTE FINANCIÈRE ET COMMERCIALE		16 596		
AUTRES DETTES		34 433		
<b>C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES</b>				
1. IMPÔTS				
b) Dettes fiscales non échues		2 137		
c) Dettes fiscales estimées		2		
2. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES				
b) Autres dettes salariales et sociales		54		
<b>XI. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
CHARGE À PAYER		2 245		
PRODUIT À REPORTER		15 600		
<b>XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>		<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>A. RÉSULTATS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>21 444</b>	<b>47 724</b>	<b>51 517</b>
a) Chiffre d'affaires		20 138	45 784	41 146
b) Autres produits d'exploitation		1 306	1 940	10 371
<b>C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL</b>				
a) Nombre total à la date de clôture		4	5	6
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein		2,6	4,4	5,4
c) Nombre effectif d'heures prestées		2 573	5 565	7 219
<b>C2. FRAIS DE PERSONNEL</b>				
a) Rémunérations		86	173	201
b) Cotisations patronales		41	121	60
c) Primes patronales		7	11	37
d) Autres frais		16	26	35
<b>F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
• Impôts et taxes		1 002	2 231	5 758
• Autres		324	51	848

# ANNEXE AUX COMPTES (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

<b>XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>A. REPRISES RÉDUCTION VALEURS S/IMMOBILISÉS</b>			
• Immeuble Ikaros O5A			102
• Immeuble Ikaros O4B			158
• Immeuble Woluwe Garden B			241
<b>C. REPRISES DE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES EXCEPTIONNELS</b>		2 339	
<b>D. PLUS-VALUES SUR RÉALISATION D'ACTIFS IMMOBILISÉS</b>			
• Trading sur portefeuille de certificats immobiliers	383	114	
• Immeuble M. Thiry I			2 193
• Flat Sq Louise			3
• Immeuble M. Thiry II			2 337
<b>E. AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
• Immeuble Joseph II	2 109	1 009	
• Divers		982	9
<b>XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>			
<b>A. DÉTAIL</b>			
<b>1. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			
a. Impôts et précomptes dus ou versés			21
c. Suppléments d'impôts estimés			2
Il s'agit de l'impôt des sociétés anonymes absorbées			
<b>2. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT D'EXERCICES ANTÉRIEURS</b>			3
<b>B. PRINCIPALES SOURCES DE DISPARITÉS ENTRE LE BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET LE BÉNÉFICE TAXABLE ESTIMÉ</b>			
• Régime de taxation Sicafo résultat compt. avant impôts			37 407
<b>XVI. AUTRES TAXES ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>A. T.V.A. PORTÉE EN COMPTE :</b>			
1. A l'entreprise (déductible)	8	739	894
2. Par l'entreprise	379	1 789	2 027
<b>B. MONTANTS RETENUS À CHARGE DE TIERS, AU TITRE DE :</b>			
1. Précompte professionnel	18	61	98
2. Précompte mobilier	1 492	2 368	4 273
<b>XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>			
<b>LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENT IMPORTANTS</b>			
• Créances bénéficiant de garanties de tiers	554	554	
• Garanties reçues	8 703	11 796	9 695
<b>XIX. RELATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>A. LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS</b>			
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	390	715	780

## NOTES CONCERNANT LES COMPTES (en milliers d'EUR)

### NOTES

Pris chacun isolément, les chiffres au 30.09.1999 présentent parfois une difficulté de comparabilité. 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. 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".

Ainsi, le chiffre d'affaires de l'année '99 inclus des refacturations pour un montant de EUR 3,47 millions. Aux fins de comparaison, il y a lieu de reclasser ce montant en "Autres produits d'exploitation".

Les chiffres mentionnés pour l'année 1999 correspondent à ceux publiés l'année dernière à la Banque Nationale. Ils diffèrent toutefois du rapport annuel 1999 suite au reclassement d'un montant de 2,3 millions d'EUR. Ce dernier était repris en diminution des "Autres charges d'exploitation", il a été reclassé dans les comptes annuels et dans ce rapport en "Revenu exceptionnel". Il correspond à l'annulation d'une provision.

### QUELQUES PRÉCISIONS

#### Autres dettes

Coupons à payer	30 579
Rémunération du gérant	763
Autres dettes tiers	92
Loyers perçus d'avance	18
Garanties perçues	208

#### Autres produits d'exploitation

Récupération précomptes immobiliers	4 521
Récupération taxe bureaux, assurance	4 825
Autres frais généraux récupérés	1 025

#### Autres charges d'exploitation

Précomptes immobiliers	4 798
Impôts communaux	663
Taxes diverses	295

## TABLEAU DE FINANCEMENT (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

	1997-98	1998-99	1999-2000
Bénéfice de l'exercice	19 114	35 051	37 381
Amortissements et réductions de valeur sur frais	734	1 186	552
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>19 848</b>	<b>36 237</b>	<b>37 933</b>
<b>VARIATION DES BESOINS EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>3 810</b>	<b>7 147</b>	<b>20 215</b>
<b>CASH FLOW OPÉRATIONNEL</b>	<b>23 659</b>	<b>43 384</b>	<b>58 148</b>
Dividendes	-16 299	-29 061	-30 196
<b>CASH FLOW DISPONIBLE</b>	<b>7 360</b>	<b>14 323</b>	<b>27 952</b>
Acquisitions immobilières incorporelles	-478	-4 092	
Acquisitions immobilières corporelles	-20 783	-274 628	13 497
Acquisitions immobilières financières	-1 349	-118	518
<b>OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-22 610</b>	<b>-278 838</b>	<b>14 015</b>
<b>AUGMENTATION DES FONDS PROPRES</b>	<b>2 954</b>	<b>176 082</b>	<b>11 104</b>
<b>BESOIN DE FINANCEMENT</b>	<b>-12 296</b>	<b>-88 433</b>	<b>53 071</b>
Placements de trésorerie			-1 000
Valeurs disponibles	1 141	-3 172	4 280
Dettes financières à plus d'un an	-19 831	69 566	-8 380
Dettes financières > 1 an échéant dans l'année	19 831	-11 452	
Dettes financières < 1 an	11 155	33 491	-47 971
<b>SOURCES DE FINANCEMENT</b>	<b>12 296</b>	<b>88 433</b>	<b>-53 071</b>

## DETTES ET GARANTIES (en milliers d'EUR)

### 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

Montant :	61 186		
Réalisation :	Conventions de crédit long terme		
Remboursement :	Le 30 juin 2007	8 775	à la banque Artesia
	Le 30 juin 2007	8 782	à la KBC Bank
	Le 15 janvier 2009	43 629	à la Fortis Bank

#### AUTRES DETTES À UN AN AU PLUS

Montant :	8 380	1 463	à la banque Artesia
		1 464	à la KBC Bank
		5 454	à la Fortis Bank

#### DETTES À UN AN AU PLUS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

##### 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'EUR 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 2000, il portait sur un montant de 10 000.

##### AUTRES EMPRUNTS COURT TERME.

Montant : 62 (à échéance le 31 octobre 2000).

#### GARANTIES OBTENUES

Montant :	2 981
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.

#### GARANTIES ACCORDÉES

- Dans le cadre de l'acquisition des immeubles Ikaros, Befimmo a accordé à Codic des garanties de paiement pour les immeubles réceptionnés mais non encore payés au 30.09.00 ; le montant de ces garanties s'élevait à 4 656.
- 905 en faveur de l'Etat Belge : Marchands de Biens.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-RÉVISEUR

## RAPPORT DU COMMISSAIRE-RÉVISEUR SUR L'EXERCICE CLOTURÉ LE 30 SEPTEMBRE 2000 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 2000, dont le total du bilan s'élève à EUR 572 617 475 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 37 381 377. 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 2000 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 15 novembre 2000

Le Commissaire-Reviseur Agréé

DELOITTE & TOUCHE  
Reviseurs d'Entreprises s.c.c.  
Représentée par Jos VLAMINGKX

# EXERCICE 2000

## SOMMAIRE

### RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Identification

Capital social

Identité du fondateur de Befimmo S.C.A.

Société en commandite par actions

Identité et qualification des experts  
immobiliers de Befimmo S.C.A.

Statuts de Befimmo S.C.A.

# 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

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 11 janvier 2000 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 111 309 000 EUR. 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 110 962 464 EUR. 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 1999 (en BEF et en EUR)

		MONTANT	NOMBRE D' ACTIONS
au 30.09.1999	BEF	4 490 190 185	7 549 042
10.12.1999 - Conversion du capital en EUR	BEF	3 744	
	BEF	<b>4 490 193 929</b>	
soit au 30.09.2000	EUR	<b>111 309 000</b>	<b>7 549 042</b>

### 2.4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

DÉCLARANTS	DATE	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS	%
Sociétés du groupe Bernheim-Comofi	28/12/1998	526 822	6,98
Alain De Pauw	08/02/2000	721 152	9,55
Patrick De Pauw	08/02/2000	712 382	9,44
Decia Knowland	08/02/2000	422 791	5,60
Dorothee De Pauw	08/02/2000	401 404	5,32
Olivia De Pauw	08/02/2000	401 404	5,32
Caroline De Pauw	08/02/2000	401 404	5,32

### 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 chaussée de La Hulpe 166 à 1170 Bruxelles.

#### CAPITAL ET STRUCTURE DES ACTIONNAIRES :

Au 31 décembre 1999, le capital de Bernheim-Comofi S.A. s'élevait à 3 754 451 milliers de BEF et était représenté par 4 023 300 actions. Le total des fonds propres consolidés atteignait 7 257 082 milliers de BEF au 31 décembre 1999.

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

### 4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

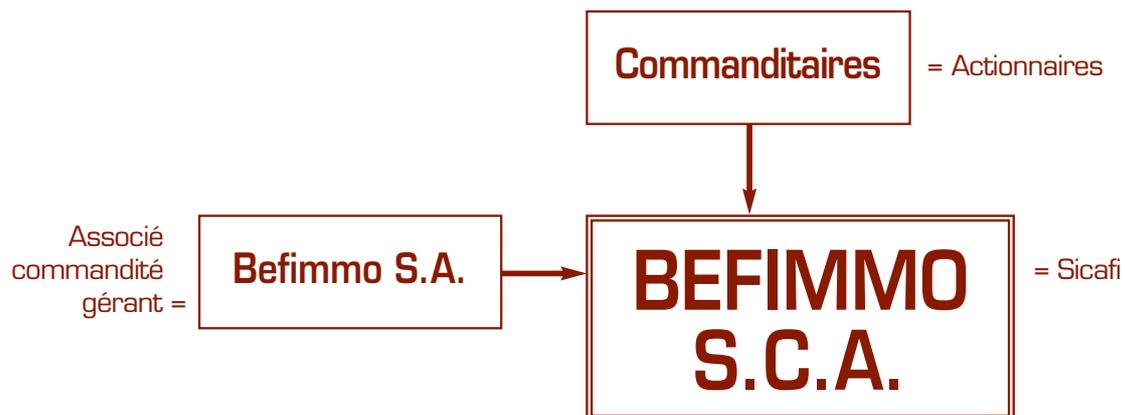
BEFIMMO S.C.A. est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions ("S.C.A.").

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 Winessinger & Associés.

Il s'agit de sociétés d'expertises immobilières ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

# STATUTS DE BEFIMMO S.C.A.

"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.

Watermael-Boitsfort, 1170 Bruxelles, chaussée de la Hulpe 166.

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 du seize janvier mil neuf cent nonante-neuf sous les numéros 990116-451 à 457 du dix décembre mil neuf cent nonante-neuf sous les numéros 2000 0205-211 et 212.

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

### TITRE PREMIER

**CARACTERE DE LA SOCIÉTÉ – ASSOCIÉES  
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 Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), chaussée de la Hulpe, 166.

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 cent onze millions trois cent neuf mille EUR (111.309.000 EUR); 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 (1/7.549.042me) 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.

11. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 1999 a décidé :  
- d'exprimer le capital en Euros (€) et a constaté sur base du taux de conversion de l'Euro en francs belges, fixé irrévocablement par le Conseil des Ministres de l'Union Européenne, le trente et un décembre mil neuf cent nonante-huit, à un (1) Euro égale quarante virgule trois mille trois cent nonante-neuf francs belges (1 € = 40,3399 BEF), sans arrondi, le capital de quatre milliards quatre cent nonante millions cent nonante-trois mille neuf cent vingt-neuf virgule un francs belges (4.490.193.929,1 BEF) équivalait à cent onze millions trois cent neuf mille Euros (111.309.000 €).

#### 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 cent dix millions neuf cent soixante-deux mille quatre cent soixante quatre Euros (110.962.464 €).

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(ces) 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'égard 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 désigné(s) 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 gestion 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-COMOF".

#### **ARTICLE DIX-NEUF : GÉRANCE STATUTAIRE UNIQUE**

Est nommée gérant statutaire unique :

La société anonyme "BEFIMMO", ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), chaussée de la Hulpe, 166, 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 (2/100<sup>èmes</sup>) 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, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> ou 3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> ou 3<sup>o</sup> 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'associé commandité 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 2000	<b>le 12 décembre 2000</b>
Mise en paiement du dividende 2000 aux guichets des banques Artesia et BBL sur présentation du coupon n°6.	<b>à partir du 21 décembre 2000</b>
Publication de la valeur intrinsèque arrêtée au 31 décembre 2000	<b>le 17 février 2001</b>
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2001	<b>le 19 mai 2001</b>
Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2001	<b>le 18 août 2001</b>
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2001	<b>le 17 novembre 2001</b>
Assemblée Générale Ordinaire 2001	<b>le 11 décembre 2001</b>

**BEFIMMO S.C.A.**

Société en Commandite par Actions

Siège social

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](mailto:contact@befimmo.be)



**BEFIMMO** S.C.A.

166 Chaussée de La Hulpe,

1170 - BRUXELLES

Tél.: 32-2 679 38 60

Fax: 32-2 679 38 66

E-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)