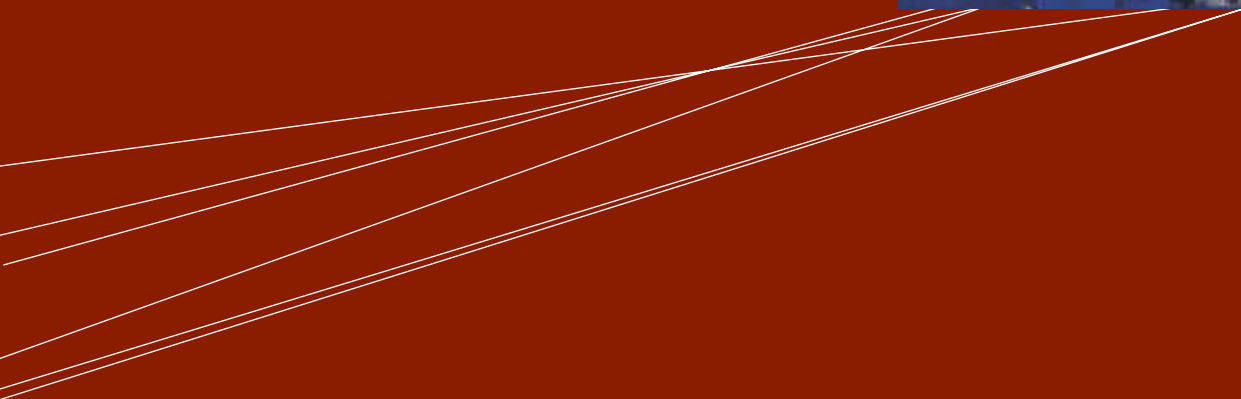


Befimmo

RAPPORT ANNUEL 2001

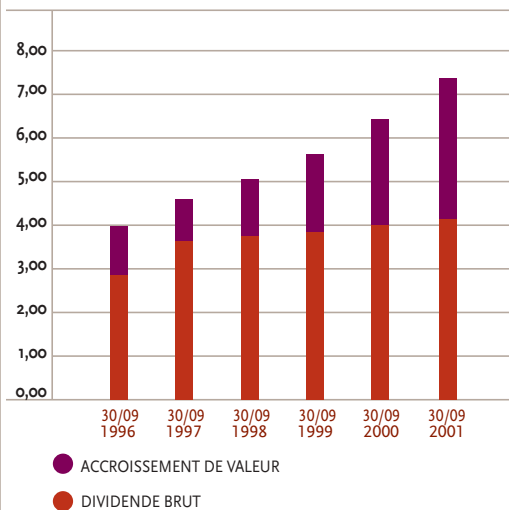


CHIFFRES CLÉS

> CHIFFRES CLÉS 2001 (au 30 septembre 2001)

SURFACE TOTALE DU PORTEFEUILLE :	339 935 m ²
VALEUR DU PORTEFEUILLE ⁽¹⁾ :	628 853 000 EUR
TAUX D'OCCUPATION :	96,04%
FONDS PROPRES :	477 856 000 EUR
ACTIF NET PAR ACTION :	60,43 EUR

> RETURN⁽²⁾ PAR ACTION (EUR/action)



(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 de portefeuille à une valeur d'expertise, la valeur de vente nette pour la SICAFI s'établirait entre 557 387 000 EUR et 628 853 000 EUR.

(2) 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.



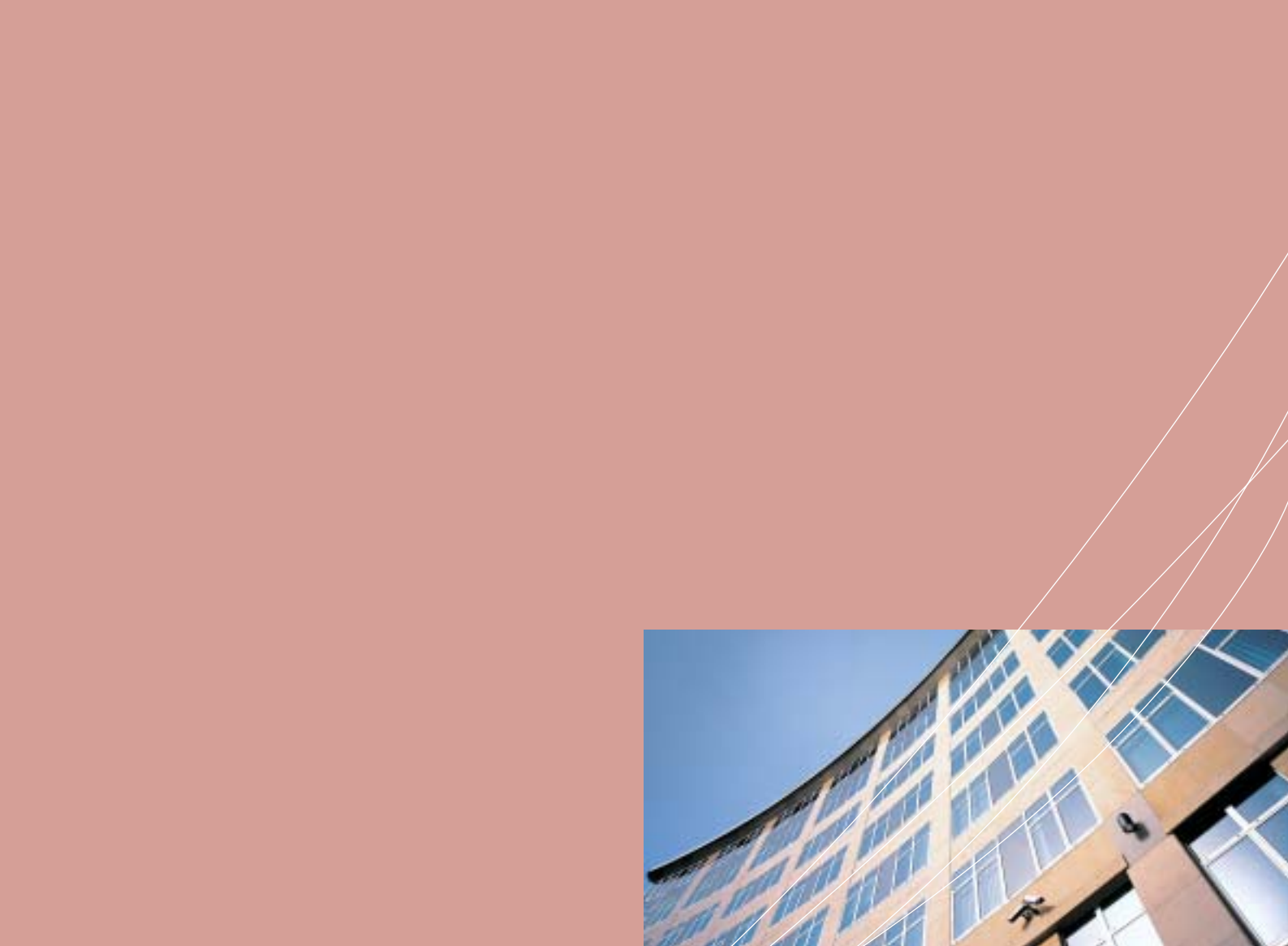
> *Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.*

> *This annual report is also available in English.*



SOMMAIRE

LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
RAPPORT DE GESTION	6
LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS	6
LE MARCHÉ IMMOBILIER	8
LE PORTEFEUILLE	10
CONCLUSIONS DE L'EXPERT	14
LES RÉSULTATS FINANCIERS	16
L'AFFECTATION DU RÉSULTAT	19
LES ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	21
LES PERSPECTIVES, LA POLITIQUE DE DIVIDENDE	26
L'ACTION BEFIMMO	28
L'IDENTITÉ DE BEFIMMO	29
LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	31
LE CADRE LÉGISLATIF	38
RAPPORT FINANCIER	39
COMPTES CONSOLIDÉS	40
BILAN	40
RÉSULTATS	42
RÉSUMÉ DES RÈGLES DE CONSOLIDATION	44
ANNEXE AUX COMPTES	45
RAPPORT DU COMMISSAIRE	47
COMPTES NON CONSOLIDÉS	48
BILAN	48
RÉSULTATS	50
RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION	52
ANNEXE AUX COMPTES	54
NOTES CONCERNANT LES COMPTES	59
TABLEAU DE FINANCEMENT	60
DETTES ET GARANTIES	61
RAPPORT DU COMMISSAIRE	62
MENTIONS OBLIGATOIRES	63
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	65
IDENTIFICATION	66
CAPITAL SOCIAL	67
IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO S.C.A.	68
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS	68
IDENTITÉ ET QUALIFICATION DES EXPERTS	68
STATUTS DE BEFIMMO S.C.A.	69



B E F I M M O 2 0 0 1
creating value in real estate

BEFIMMO POURSUIT
SON OBJECTIF
DE CRÉATION DE VALEUR.

ELLE GÈRE ACTIVEMENT
SON PORTEFEUILLE
IMMOBILIER
SANS ATTENDRE
L'ÉVÉNEMENT ET
RÉPOND AUX ATTENTES
DE SES CLIENTS.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

2001 a encore été une bonne année pour Befimmo.

Ses bénéfices ont progressé de plus de 25 % pour atteindre 49,2 millions d'EUR. A la fin de l'année, la valeur intrinsèque atteignait le niveau record de 60,43 EUR par action.

Sur un marché réputé pour sa stabilité plutôt que pour ses hausses ou chutes explosives de rendement, Befimmo offre un return de 13 % à ses actionnaires.

Ce succès, nous le devons aux talents conjugués de notre Conseil d'Administration et de nos équipes, dont l'expertise, l'expérience et le discernement ont permis de déceler les opportunités offertes par le marché.

Nous sommes persuadés que pour offrir le meilleur return à nos actionnaires, nous devons constamment encourager nos clients à utiliser l'immobilier comme un véritable avantage compétitif.

Cela nous pousse à poursuivre inlassablement notre objectif d'attirer en notre sein les professionnels les plus talentueux, capables de fournir des solutions innovantes aux besoins immobiliers de nos clients.

Nous savons également que le marché immobilier évolue chaque jour et que les valeurs des biens immobiliers reflètent les changements dans la façon dont nous souhaitons vivre et travailler.

Cette certitude nous incite à remettre constamment en question nos investissements : après avoir mis l'accent sur la périphérie à la fin des années nonante, nous souhaitons à présent rééquilibrer notre portefeuille en investissant dans des quartiers d'affaires du centre de Bruxelles, bien desservis par les transports publics.

C'est la raison pour laquelle nous sommes heureux d'avoir pu conclure un accord de cession avec les actionnaires majoritaires de Cibix. Le portefeuille de Cibix nous permet non seulement de réaliser la réorientation que nous souhaitons apporter à nos investissements mais il s'avère également que nous partageons une même vision de notre secteur et de ses exigences opérationnelles.


Nous pensons qu'après la fusion envisagée avec Cibix, nous restons les mieux placés pour continuer à offrir des rendements supérieurs à nos actionnaires.

Nous disposons encore d'une marge de manœuvre pour investir mais comme dans le passé, nous étudierons de façon professionnelle toutes les alternatives afin de sélectionner exclusivement celles qui créent le plus de valeur dans le temps.

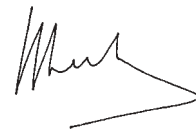
Nous tenons également à remercier nos actionnaires pour le soutien et l'intérêt qu'ils nous témoignent chaque jour et pour le support qu'ils nous apportent dans la poursuite de notre stratégie.

Bruxelles, le 11 décembre 2001

*Votre Gérant Statutaire,
Befimmo S.A.*



Benoît De Blicq
Administrateur délégué



Jean-François van Hecke
Président

RAPPORT DE GESTION

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES

➤ INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS

••• Befimmo a poursuivi ses investissements en intégrant dans son portefeuille :

- **l'immeuble « Média »** (18 651 m² de bureaux) à Vilvoorde.
Cet immeuble est loué à long terme à la multinationale KPN qui en a fait son quartier général belge, et le nœud de son réseau de communication.
- **l'immeuble Van Maerlant** (17 700 m² de bureaux et de salles de conférences).
Cet immeuble était à ce moment loué à la Commission Européenne jusqu'en 2007. Befimmo souhaitait pourtant lever l'incertitude sur le sort du bail à l'échéance, alors que la Commission Européenne souhaitait s'assurer un droit d'occupation à très long terme sur cet immeuble stratégiquement situé en plein cœur de l'échiquier européen. Un nouveau bail emphytéotique de 27 1/2 ans avec option d'achat (1 EUR) a pu être négocié et conclu fin juin. Enfin, début août, Befimmo a logiquement cédé la créance de loyers résultant du bail à un organisme financier en dégageant une importante plus-value.

Ces deux immeubles ont été intégrés dans le portefeuille de Befimmo respectivement lors de la fusion du 12 décembre 2000 avec la S.A. Wetinvest, une filiale de la S.A. Bernheim-Comofi, et lors de la fusion du 22 mars 2001 avec la S.A. Bastionen Léopold, une société immobilière détenue conjointement 50/50 en partenariat avec Fortis Banque. Il en a résulté la création de 358 378 nouveaux titres, consistant en une augmentation des fonds propres de 4,75 %.

••• Befimmo détient également, en partenariat avec Fortis Banque, 50 % des actions des sociétés Immobilière du Triomphe S.A. et Bastionen Parc Léopold S.A., respectivement propriétaires des immeubles Triomphe (7 173 m² de bureaux) à Auderghem, et Wiertz (10 816 m² de bureaux) à Ixelles à côté du nouveau Parlement Européen. Le premier est loué à deux importantes multinationales, le second à de multiples institutions ou représentations pour lesquelles la situation à côté du Parlement Européen est essentielle.

La fusion de ces deux sociétés sera proposée aux actionnaires lors des Assemblées Extraordinaires du 27 novembre 2001, ou à défaut de quorum, du 11 décembre 2001. Il en résultera à nouveau une augmentation des fonds propres par la création de 78 812 titres nouveaux.

Befimmo a ainsi poursuivi sa croissance tout en augmentant ses fonds propres ce qui lui ouvre de nouvelles perspectives.

••• La commercialisation de la phase 3 du Parc Ikaros (6 immeubles, 9 670 m²) est à présent terminée. Le développement de la phase 4 du Parc Ikaros se poursuit. Sur les huit immeubles acquis en mai 2000 en état de futur achèvement, deux immeubles sont à présent terminés et deux autres en construction. Pour mémoire, Befimmo ne paie le prix de construction au promoteur qu'au moment où les surfaces correspondantes sont louées.

> LOCATIONS

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2001 est de 96,04 %.

Au cours de l'exercice, Befimmo a conclu des baux pour une superficie de 16 300 m² de bureaux et 12 800 m² d'entrepôts, soit au total plus de 29 000 m².

Plus de 60 % des transactions réalisées concernent des reconductions de baux négociées directement entre Befimmo et ses clients.

Befimmo a accueilli dans son portefeuille de nouveaux clients tels que National Instruments, CBSI, Aucon, Vutech, NEC Industrial Solutions, De La Rue, Semco, Union Technologies, Neopost, Adexa, SBT, Raymond Ghysels, Straumann, City Flyers Express, Chrysler Jeep Automotive, ACS, Applied films, EIA, Papyrus.

Le 30 juin 2001, EDS a quitté le bâtiment 504 du Fountain Plaza, représentant 3 700 m² de bureaux. Befimmo a entrepris une rénovation substantielle de cet immeuble qui répond tout à la fois aux attentes d'un occupant unique, ou de plusieurs occupants par plateau. Il est disponible à la location depuis le 1^{er} octobre 2001.

Le bail de courte durée avec la S.A. SOPIMA pour l'immeuble Rond-Point Schuman a pris fin le 30 septembre 2001. Le permis d'urbanisme pour une rénovation complète de cet immeuble devrait être délivré fin 2001 ou début 2002. Les travaux de rénovation lourde, pour un montant de 7 885 000 EUR (honoraires et TVAC), devraient alors démarrer.

AMÉLIORATIONS DANS LES IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 720 000 EUR sont :

- **Fountain Plaza** : Rénovation complète de l'immeuble libéré par EDS et installation de l'air conditionné à chaque étage (investissement total : 600 000 EUR),
- **Mons, rue du Joncquois** : Poursuite des travaux de rénovation des bureaux et du hall d'entrée (investissement total : 1 000 000 EUR),
- **Kontich 1** : Réfection de l'étanchéité de la toiture (investissement total : 375 000 EUR).

ANALYSE

Le marché bruxellois des bureaux paraît solide, même dans une perspective de ralentissement économique, parce que deux facteurs, l'un conjoncturel, et l'autre, structurel, combinent leurs effets favorables :

- **Le taux de vacance locative est** depuis plus de deux ans et de manière continue en baisse significative ; avec une moyenne de 6%, il est même **historiquement bas**.
- **Bruxelles est moins sensible aux variations de conjoncture** que les autres grandes villes européennes parce le marché y est animé pour une bonne moitié par des institutions, belges, européennes ou internationales.

Le risque d'une surabondance de surfaces de bureaux paraît donc faible. Cette analyse générale doit cependant être nuancée par une analyse plus fine des différents sous-marchés.

Le taux de vacance locative dans les quartiers décentralisés et de la périphérie est du double de la moyenne (10 à 12 %) alors que dans le Centre, le Nord et le Quartier Léopold, il est d'un quart inférieur à cette moyenne (3,5 % à 4,5 %).

Le marché bruxellois évolue donc vers un marché à deux vitesses :

- **Dans le Centre, le Quartier Léopold, et l'Espace Nord**, facilement desservis par les transports en commun, la croissance des valeurs immobilières devrait être soutenue à la fois par une croissance des loyers et une diminution des rendements exigés par les investisseurs qui se font concurrence pour acquérir les bons projets immobiliers.

La demande, générée par les institutions européennes, les administrations et les grandes compagnies nationales et internationales, devrait continuer à croître alors que l'offre de nouveaux immeubles de bureaux restera limitée, malgré l'avènement d'un nouveau Plan Régional d'Affectation du Sol.

- **En régions décentralisées et périphériques, surtout dans la zone Zaventem - Diegem** où les problèmes de mobilité se posent avec de plus en plus d'acuité, la situation est en général inverse : la croissance des valeurs immobilières devrait y être sinon négative, du moins très ralentie.

La demande qui était conduite dans les dernières années par les sociétés des secteurs informatique et télécommunications s'effrite alors que de nombreux projets immobiliers (plus de 250 000 m²) sont encore en cours de développement.

LA POSITION DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO

Grâce à sa stratégie d'anticipation des cycles de marché, Befimmo a pu anticiper ces tendances et adapter à temps la répartition géographique de son portefeuille : le processus de recentrage vers la ville enclenché l'année dernière aboutit à un portefeuille relativement peu investi dans les zones décentralisées ou périphériques à forte vacance locative.

Après l'absorption de Cibix par Befimmo, prévue ce 11 décembre 2001, trois quarts des actifs seront situés à l'intérieur des 19 communes bruxelloises. Parmi ceux-ci, 80 % sont situés dans le quartier Léopold, l'Espace Nord, ou le Centre, à proximité des grands nœuds de communication (principales gares bruxelloises) ; précisément là où on attend une poursuite de la croissance des loyers et des valeurs immobilières.

Les immeubles en zone périphérique à Zaventem (parc Ikaros, Planet, Green Hill), sont eux situés dans une niche de marché spécifique, celle des PME et filiales de multinationales qui y recherchent à la fois souplesse, facilité d'accès et identité propre. Le succès de ces immeubles ne se dément pas.

La répartition géographique du portefeuille de Befimmo devrait lui permettre de bénéficier pleinement du potentiel de hausse des valeurs immobilières qui s'annonce en ville.

LE PORTEFEUILLE

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Befimmo vise l'acquisition de trois catégories de biens :

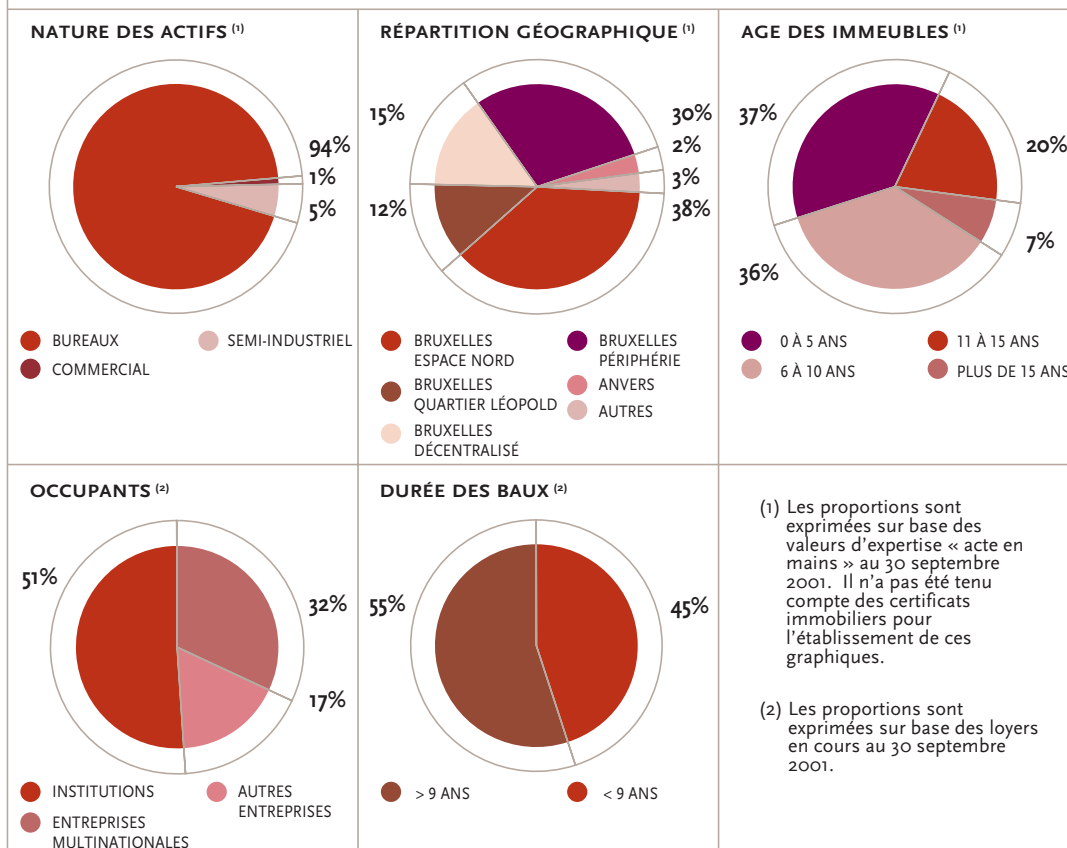
- des immeubles de bureaux situés à Bruxelles ou dans sa périphérie,
- des bâtiments semi-industriels sur l'axe Bruxelles – Anvers,
- des immeubles commerciaux structurés en Belgique.

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.

> PROFIL (au 30 septembre 2001)



➤ **RÉSUMÉ DES TYPES DE BIENS DÉTENUS, PAR NATURE**
(au 30 septembre 2001 - en milliers d'EUR)

	SURFACE (m ²)	VALEUR INVE- STISSEMENT	VALEUR ASSURÉE ⁽¹⁾	VALEUR D'EXPERTISE ⁽²⁾⁽³⁾	LOYER ANNUEL
BUREAUX					
CENTRE	137 823	289 708	255 524	307 959	22 595
DÉCENTRALISÉ	33 083	84 318	70 037	86 541	5 694
PÉRIPHÉRIE	102 012	171 660	125 691	177 601	12 564
AUTRES	15 122	15 262	18 297	15 477	2 054
TOTAL BUREAUX	288 040	560 948	469 549	587 578	42 907
SEMI-INDUSTRIEL	49 599	25 126	27 201	28 077	2 596
COMMERCIAL	2 296	5 578	1 664	5 553	405
TOTAL	339 935	591 652	498 414	621 208	45 908

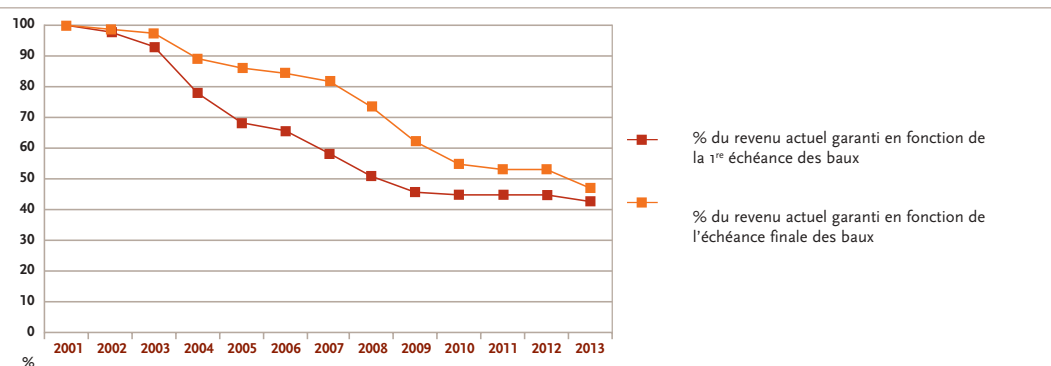
- (1) La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).
La valeur assurée de l'immeuble « Joseph II », assuré par l'Union Européenne, est estimée à sa valeur d'expertise.
- (2) Le gérant est d'avis qu'il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs d'acquisition et valeurs 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.
- (3) La valeur d'expertise est établie « acte en mains », laquelle incorpore des frais de transaction variables et d'au maximum 13 %, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier.

➤ **ÉVOLUTION DU RENDEMENT** (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

	1997	1998	1999	2000	2001
SUPERFICIE TOTALE (m ²)	145 118	173 362	299 094	303 068	339 935
VALEUR D'INVENTAIRE					
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	261 865	282 523	556 261	543 036	621 208
CERTIFICATS IMMOBILIERS	6 134	7 482	7 600	6 813	7 646
PATRIMOINE GLOBAL	267 999	290 005	563 861	549 849	628 854
TAUX D'OCCUPATION ⁽¹⁾	98%	94%	98%	98%	96%
RENDEMENTS ⁽²⁾					
DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	7,93%	7,65%	8,06%	7,65%	7,64%
RÉPARTITION ⁽³⁾					
m ² DE BUREAUX	95 519	123 763	247 199	251 173	288 040
m ² DE SEMI-INDUSTRIEL	49 599	49 599	49 599	49 599	49 599
m ² DE RETAIL	-	-	2 296	2 296	2 296
% DE BUREAUX	88%	88%	94%	94%	94%
% DE SEMI-INDUSTRIEL	10%	9%	5%	5%	5%
% DE RETAIL	2%	3%	1%	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. À partir de 1999, ils ne concernent que les biens immobiliers détenus en direct.

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



➤ SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m ²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers d'EUR)	QUOTE-PART PORTE-FEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYER EN COURS AU 30/09/01 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION ⁽²⁾ AU 30/09/01 (%)
BUREAUX							
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD							
RUE JOSEPH II, 27	1994	12 831	27	3 259	7,1%	3 263	100,0%
VAN MAERLANT ⁽³⁾				2 847	0,0%		
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	880	2,6%	1 197	100,0%
ROND-POINT SCHUMAN, 11	1964	5 124	1,5	636	1,8%	847	100,0%
		28 771		7 622	11,6%	5 308	100,0%
BRUXELLES ESPACE NORD							
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	10 341	22,6%	10 388	99,7%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	6 851	15,0%	6 899	100,0%
		109 052		17 192	37,7%	17 287	99,8%
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ							
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	3 841	8,5%	3 884	100,0%
TRIOMPHE III	1993	7 173	3/6/9	503	1,5%	670	98,4%
CHAUSSÉE DE LA HULPE	1970	1 462	3/6/9	59	0,2%	70	29,0%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	940	1,7%	780	58,9%
RUE EUDORE DEVROYE, 245	1996	1 576	4/6/9	289	0,6%	290	100,0%
		33 083		5 632	12,4%	5 694	88,7%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE							
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	1 577	3,5%	1 584	100,0%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	1 507	3,3%	1 517	100,0%
IKAROS BUSINESS PARK ⁽⁴⁾	1990 à 2001	40 965	3/6/9	3 027	7,5%	3 433	97,6%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2 374	4,1%	1 899	67,9%
MEDIA	1999	18 651	9	2 959	6,5%	2 998	100,0%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1 097	2,5%	1 133	95,3%
		102 012		12 541	27,4%	12 564	92,4%
MONS							
RUE DU JONCQUOIS, 118	1974	7 851	18	1 023	2,2%	1 025	100,0%
DIGUE DES PEUPLIERS, 71	1976	7 271	9	1 027	2,2%	1 029	100,0%
		15 122		2 050	4,5%	2 054	100,0%
TOTAL BUREAUX		<u>288 040</u>		<u>45 037</u>	<u>93,5%</u>	<u>42 907</u>	<u>96,0%</u>

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers d'EUR)	QUOTE-PART PORTEFEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYER EN COURS AU 30/09/01 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION ⁽²⁾ AU 30/09/01 (%)
SEMI-INDUSTRIEL							
BRUXELLES ANDERLECHT BOULEVARD INDUSTRIEL RUE BOLLINCKX	1976	7 790	1/2/3	336	0,7%	336	98,6%
	1980	8 098	3/6/9	524	1,1%	524	100,0%
		15 888		860	1,9%	860	99,4%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	484	1,2%	543	98,6%
		7 187		484	1,2%	543	98,6%
ANVERS KONTICH 1 KONTICH 2	1983	18 452	3/6/9	729	1,7%	778	99,5%
	1990	8 072	3/6/9	413	0,9%	416	97,4%
		26 524		1 141	2,6%	1 194	98,7%
TOTAL SEMI-INDUSTRIEL		<u>49 599</u>		<u>2 486</u>	<u>5,7%</u>	<u>2 596</u>	<u>98,9%</u>
COMMERCIAL							
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	COMMERCIAL	459	0,9%	405	100,0%
TOTAL COMMERCIAL		<u>2 296</u>		<u>459</u>	<u>0,9%</u>	<u>405</u>	<u>100,0%</u>
DIVERS							
REVENUS PROVENANT D'OPÉRATEURS TÉLÉPHONIQUES				20			
TOTAL DIVERS				<u>20</u>			
CERTIFICATS				<u>495</u>			
TOTAL DU PORTEFEUILLE		<u>339 935</u>		<u>48 497</u>	<u>100,0%</u>	<u>45 908</u>	<u>96,2%</u>

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2001.

(2) Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours au 30 septembre 2001 et ce même loyer, augmenté de la valeur locative estimée à la même date des surfaces libres d'occupation.

(3) Immeuble Van Maerlant : La créance de loyers résultant du bail emphytéotique de 27 1/2 ans avec option d'achat pour 1 EUR conclu avec la Commission Européenne a été cédée le 31 juillet 2001 à une institution financière contre paiement unique.

(4) Ikaros Business Park : les surfaces locatives comprennent les surfaces des immeubles de la phase IV acquise en état de futur achèvement.

CONCLUSIONS DE L'EXPERT

Conclusions établies par l'expert Winssinger & Associés le 2 octobre 2001, à la suite de l'évaluation globale au 30 septembre 2001 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

Messieurs,

Concerne : Évaluation au 30 septembre 2001

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 2001.

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 $\pm 94,41$ % de bureaux ; 63,92 % sont situés à Bruxelles 19 communes. $\pm 55,66$ % 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 96,04 %.
- 3) le loyer en cours global est supérieur de 9,72 % 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 2001, de 621 207 500 EUR – (SIX CENT VINGT ET UN MILLIONS DEUX CENT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS) ; ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Healey & Baker et CB Richard Ellis.

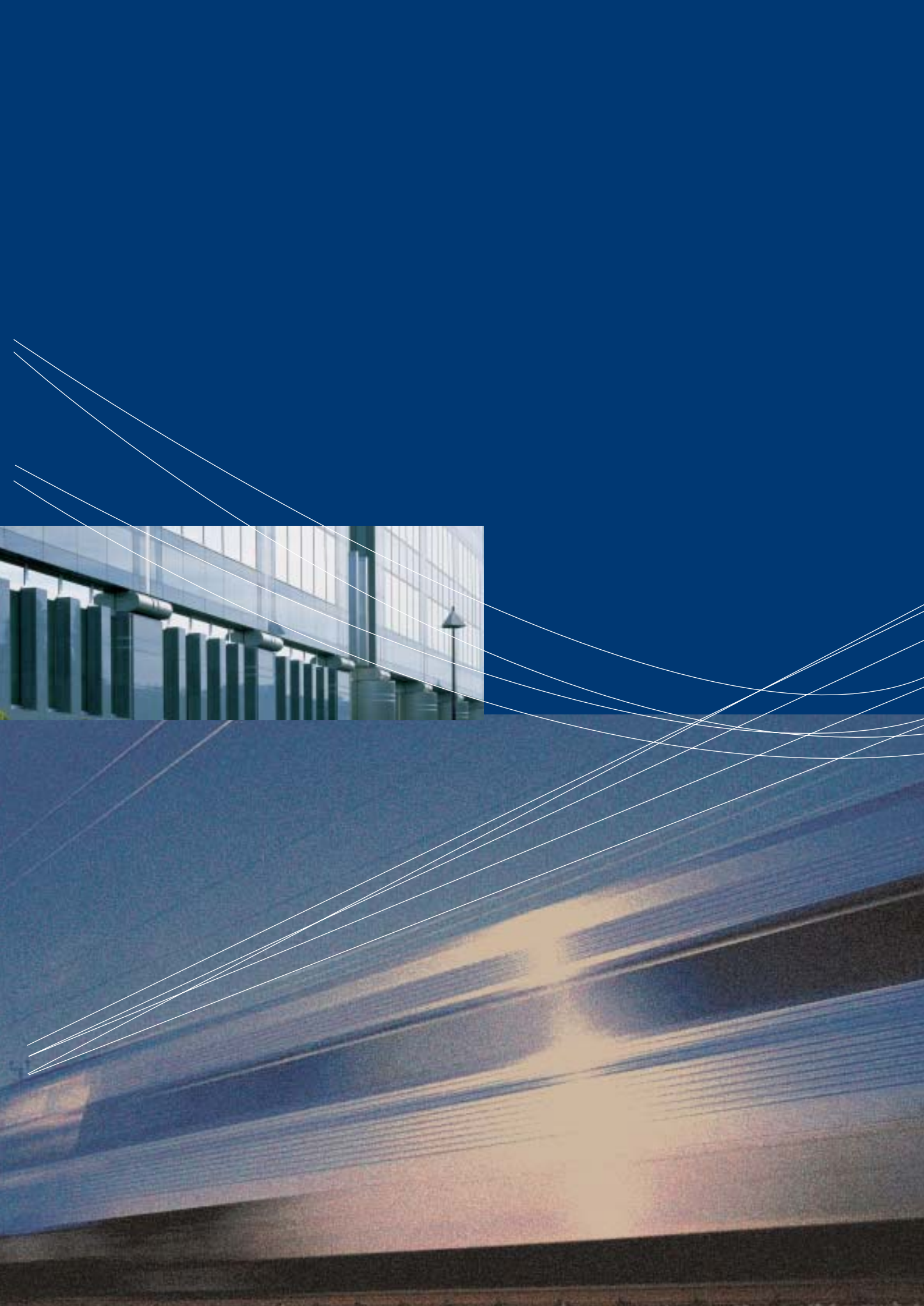
Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours ressort à 7,34 % et le rendement locatif global sur loyer en cours, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 7,64 %.

Bruxelles, le 2 octobre 2001

WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.

Benoît FORGEUR
Administrateur

Philippe WINSSINGER
Administrateur délégué



LES RÉSULTATS FINANCIERS

➤ (au 30 septembre – en milliers d'EUR)

	1999	2000	2001 ⁽¹⁾
BILAN			
ACTIF			
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	4 175	3 360	2 573
VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	556 261	543 036	621 208
VALEUR DES CERTIFICATS IMMOBILIERS	7 600	6 813	7 646
AUTRES ACTIFS	28 199	19 409	68 633
TOTAL DE L'ACTIF	<u>596 236</u>	<u>572 617</u>	<u>700 060</u>
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	413 487	431 777	477 856
DETTES À + D'UN AN	69 670	61 394	52 978
DETTES À UN AN AU PLUS	113 080	79 447	169 226
DETTES FINANCIÈRES	66 412	18 442	108 762
DETTES COMMERCIALES	2 904	6 545	4 210
AUTRES DETTES ET RÉGULARISATION	43 763	54 461	56 255
TOTAL DU PASSIF	<u>596 236</u>	<u>572 617</u>	<u>700 060</u>
CHIFFRES CLÉS			
RATIO D'ENDETTEMENT	30,65%	24,60%	29,07%
RETURN SUR FONDS PROPRES ⁽²⁾	10,60%	11,7%	12,9%
COURS DE BOURSE (EUR)	64,00	58,00	63,00
ACTIF NET PAR ACTION (APRÈS AFFECTATION) (EUR)	54,77	57,20	60,43
ANALYSE DES RESULTATS			
CHIFFRE D'AFFAIRES	45 784	41 146	48 002
REVENUS DE CERTIFICATS	400	448	495
REVENUS EXCEPTIONNELS NETS ET AUTRES REVENUS	2 105	4 964	18 843 ⁽³⁾
TOTAL DES REVENUS IMMOBILIERS	48 289	46 558	67 340
FRAIS IMMOBILIERS NETS	4 328	1 219	1 549
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	3 586	3 595	3 941
AMORTISSEMENTS	824	829	836
RÉSULTAT FINANCIER	3 662	3 552	6 952
IMPÔTS	838	-18	-
RÉSULTAT APRÈS IMPÔTS	<u>35 051</u>	<u>37 381</u>	<u>54 062⁽³⁾</u>
CHIFFRES CLÉS			
RETURN PAR ACTION (EUR)	5,63	6,42	7,35
BÉNÉFICE PAR ACTION (EUR)	4,64	4,95	6,84
DIVIDENDE BRUT PAR ACTION (EUR)	3,85	4,00	4,12
DIVIDENDE NET PAR ACTION (EUR)	3,27	3,40	3,50
PAY OUT ⁽⁴⁾	82,9%	80,8%	60%

(1) Pour la première fois en 2001, Befimmo, actionnaire à 50/50 de deux sociétés immobilières détenues en partenariat avec Fortis Banque, établit des comptes consolidés par intégration proportionnelle. Comme Befimmo ne détenait précédemment aucune filiale, la comparaison avec les exercices précédents est pertinente.

(2) 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.

(3) En ce compris une reprise de plus-value de réévaluation de 4 838 milliers d'EUR.

(4) Le « pay out » est égal au dividende brut divisé par le résultat après impôts. Conformément à l'article 62 de l'Arrêté Royal Sicafi, la plus-value de réalisation de la créance de loyers Van Maerlant est exclue du produit net de la Sicafi.

Le tableau qui suit est établi en vue de permettre la comparaison des résultats avec ceux des sicafis 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)

	1999	2000	2001
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL			
CHIFFRE D'AFFAIRES	45 784 ⁽¹⁾	41 146	48 002
+ REVENUS DE CERTIFICATS	400	448	495
- FRAIS IMMOBILIERS NETS	3 931	1 219	1 549
- FRAIS DE FONCTIONNEMENT	4 410	4 414	4 777
= RÉSULTAT D'EXPLOITATION	37 843	35 961	42 171
- RÉSULTAT FINANCIER NET ET IMPÔTS	4 500	3 534	6 952
= RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	33 343	32 427	35 219
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			
+ PLUS-VALUE S/ RÉALISATION D'ÉLÉMENTS DU PORTEFEUILLE	1 764	4 533	20 152
+ REPRISE DE RÉDUCTION DE VALEUR	-56	422	3
+ VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ	122 758	11 104	24 443
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	122 812	16 059	44 598
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0	-1 312
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	157 810	48 486	78 505
TRANSFERT EN PLUS-VALUE DE RÉÉVALUATION	-122 758	-11 104	-29 281
RÉSULTAT ÉCONOMIQUE (CASH) DE LA PÉRIODE	35 051	37 381	49 224
+ REPRISE DE PLUS-VALUE DE RÉÉVALUATION	-	-	4 838
RÉSULTAT COMPTABLE	<u>35 051</u>	<u>37 381</u>	<u>54 062</u>

(1) 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 au 30 septembre 2001 à 621 208 000 EUR (environ 340 000 m² de surfaces locatives).

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 1,4 %.

Les fonds propres avant répartition s'élèvent à 510 435 000 EUR contre 431 777 000 EUR au début de l'exercice. La différence résulte de l'augmentation des fonds propres intervenue lors des fusions avec les S.A. Wetinvest et Bastionen Léopold (358 378 actions nouvelles), et du return de l'exercice pour un montant de 58 135 000 EUR (7,35 EUR par action), soit 12,9 %.

Sur base des comptes arrêtés au 30 septembre 2001 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 60,43 EUR.

Les frais immobiliers nets, pour un montant de 1 549 000 EUR, concernent les charges immobilières non imputables aux occupants des immeubles.

Il s'agit principalement - de charges récurrentes (précomptes immobiliers, taxes régionales, assurances et honoraires de gérance) pour un montant total de 660 000 EUR ; - des travaux et réparations d'entretien et de maintenance pour un montant de 599 000 EUR ; et de charges non récurrentes (frais de mise en location, frais juridiques pour un montant de 291 000 EUR).

Les frais de fonctionnement récurrents, pour un montant total de 4 777 000 EUR, concernent – les frais du personnel propre à Befimmo, les frais d'occupation des locaux, et les honoraires dus à des tiers (en ce compris le groupe Bernheim) en vertu de missions spécifiques (1 882 000 EUR) ; les frais de formalités légales (Banquier dépositaire, paiement du coupon, taxe sur les OPC, assemblées et rapport annuel et expertises trimestrielles) (956 000 EUR) ; la rémunération du gérant Befimmo S.A. (1 103 000 EUR) et enfin l'amortissement des incorporels (836 000 EUR).

Le résultat exceptionnel (- 1 312 000 EUR) concerne une charge exceptionnelle relative à l'étude d'une opération de croissance significative n'ayant pas abouti.

Le résultat consolidé net de l'exercice s'élève à 54 062 000 EUR, soit 6,84 EUR par action. Tenant compte d'une reprise de plus-value de réévaluation de 4 838 000 EUR ou 0,61 EUR par action, il s'élève en termes économiques à 6,23 EUR par action en progression de plus de 25 % comparé aux 4,95 EUR de l'exercice précédent. Comme indiqué ci-dessus, cette augmentation s'explique par la croissance du résultat courant et par la plus-value réalisée.

L' AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat consolidé de l'exercice s'établit à 54 061 586,00 EUR, le résultat non consolidé s'établit à 53 752 281,96 EUR. Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent, le bénéfice de l'exercice à affecter s'élève à 92 299 984,83 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, conformément à la politique de distribution menée jusqu'à présent, le gérant proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de reporter une partie du bénéfice à concurrence de 21 173 711,56 EUR.

Le financement d'éventuelles dépenses engendrées par les risques propres à l'activité se trouve de la sorte conforté, de même bien entendu que la pérennité de la politique de distribution.

La progression du dividende serait cette année inférieure au double de l'inflation. En effet, pour ne pas défavoriser les actionnaires de Cibix S.C.A. ayant apporté leurs titres à l'offre publique d'échange ou les apportant à la fusion du 11 décembre, nous proposons à l'Assemblée de décider d'un dividende conforme aux projections publiées dans le rapport annuel 2000.

Nous vous proposons ainsi d'opérer l'affectation suivante :

> BÉNÉFICE À REPORTER	59 721 414,43 EUR
> RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	32 578 570,40 EUR

Si vous approuvez cette affectation, le dividende net de précompte mobilier s'élèvera à 3,50 EUR (4,12 EUR brut) pour chacune des 7 907 420 actions. Il sera payable à partir du 19 décembre 2001 contre remise du coupon n° 7 détaché des actions aux guichets des banques suivantes :

- > BANQUE ARTESIA
- > BANQUE BRUXELLES LAMBERT
- > FORTIS BANQUE

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 (la plus-value de réalisation de la créance du loyer Van Maerlant en est en effet exclue, conformément au même article). Le pourcentage de distribution est de 60 %.



LES ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, Befimmo a poursuivi son développement.

CIBIX S.C.A.

Befimmo a conclu le 4 septembre 2001 avec les actionnaires majoritaires de la Sicafi Cibix S.C.A. (Cibix) une convention de cession portant sur 64,27 % des titres de Cibix : *pour 10 actions de Cibix (ex-coupon de l'exercice 2001), ces actionnaires ont reçu trois actions de Befimmo (jouissance 1^{er} octobre 2001) ainsi qu'une soule en cash de 211,21 EUR.*

Dès la réalisation de toutes les conditions suspensives, Befimmo a, le 11 octobre 2001, augmenté son capital dans le cadre du capital autorisé à concurrence d'un nombre maximum de 1 656 673 actions nouvelles (en ce inclus les 1 064 688 nouvelles actions Befimmo déjà attribuées aux actionnaires majoritaires de Cibix) par apport d'un maximum de 5 222 243 actions de Cibix (en ce également inclus les 3 548 960 actions Cibix qui étaient détenues par les actionnaires majoritaires).

Befimmo a également acquis 100 % du capital de la S.A. Cibix, le gérant de la Sicafi Cibix S.C.A.

Conformément aux dispositions légales, Befimmo a alors lancé une Offre Publique d'Échange ouverte à tous les actionnaires de Cibix afin de leur permettre de bénéficier des mêmes conditions que celles offertes aux actionnaires majoritaires. Cette opération a été amplement décrite dans un Prospectus approuvé par la Commission Bancaire et Financière en date du 25 octobre 2001.

A l'issue de cette Offre Publique d'Échange, Befimmo détenait 94 % des actions Cibix, sous réserve du résultat de la réouverture qui se termine le 5 décembre 2001.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires, Befimmo et Cibix fusionneront le 11 décembre. Cette fusion se réaliserait par l'émission de 2 actions nouvelles Befimmo (jouissance 1^{er} octobre 2001) contre 3 actions de Cibix (ex-coupon de l'exercice 2000/2001).

L'objectif poursuivi par Befimmo est de regrouper le portefeuille d'immeubles Cibix avec le sien. Stratégiquement, cette opération est pleine de sens pour Befimmo :

- Le portefeuille de Cibix complète très bien celui de Befimmo en renforçant sa présence en ville dans des quartiers d'affaires bien desservis par les transports en commun.
- Les actifs de Cibix sont d'excellente qualité, comparable à celle de Befimmo. Ils disposent d'un potentiel de création de valeur.
- Le timing est excellent puisque Befimmo peut ainsi rapidement optimiser sa capacité de croissance engendrée par le relèvement à 50 % du ratio d'endettement en vertu de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001. Les fonds propres seront donc augmentés d'un peu plus de 100 millions d'EUR, et la capacité d'investissement de 150 millions d'EUR reste substantielle.
- Le résultat et la valeur nette par action seront augmentés, ce qui conforte la perspective d'un return annuel supérieur à 11 %, et d'un dividende dont la croissance égale le double de l'inflation. Le rendement pour tous les actionnaires devrait s'en trouver amélioré.
- L'élargissement du portefeuille accroît encore la diversification des risques.
- L'augmentation du nombre d'actions dans une société dont le portefeuille dépassera le milliard d'EUR d'actifs contribuera à améliorer la liquidité du titre.

Cette opération constitue une étape supplémentaire vers un positionnement de Befimmo comme opérateur de référence, local mais dominant sur son marché et atteignant une dimension de niveau européen.

BASTIONEN PARC LÉOPOLD S.A. ET IMMOBILIÈRE DU TRIOMPHE S.A.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ses Actionnaires du 11 décembre 2001, Befimmo intégrera également par voie de fusion les immeubles de bureaux détenus par les Sociétés Bastionen Parc Léopold S.A. et Immobilière du Triomphe S.A., respectivement le Wiertz (10 816 m² de bureaux) et le Triomphe (7 173 m² de bureaux).

Ces deux sociétés ont été acquises en décembre 2000 en partenariat 50/50 avec Fortis Banque. Au moment de la fusion, et conformément aux accords avec Fortis Banque, cette dernière détiendra encore 25 % des actions des deux sociétés.

Les rapports d'échanges se basent sur les valeurs d'actif net réévaluées au 30 septembre 2001 de Befimmo et des deux sociétés absorbées. Il en résultera la création de 78 812 nouvelles actions de Befimmo.

Le gérant de Befimmo a établi le 12 octobre 2001 les projets de fusion avec les sociétés concernées. Le gérant de Befimmo a également adressé aux actionnaires en date du 26 octobre 2001, les rapports de fusion requis.

Stratégiquement ces deux immeubles correspondent très bien à la stratégie d'investissement de la Sicafi (quartier Léopold à côté du Parlement européen, et Boulevard du Triomphe à proximité des transports en commun et de grands axes de communication). Leur intégration en la Sicafi constitue l'aboutissement d'une opération initiée en décembre 2000 lors de l'acquisition du portefeuille Bastionen conjointement avec Fortis Banque.

A l'issue de ces opérations, la valeur des actifs de Befimmo devrait s'élever à environ 1 045 millions d'EUR, pour des fonds propres approchant les 600 millions d'EUR d'actifs. Une projection du portefeuille de Befimmo après ces opérations est donnée ci-après.

► RÉSUMÉ DES TYPES DE BIENS DÉTENUS, PAR NATURE, APRÈS FUSIONS DU 11 DÉCEMBRE 2001 (au 30 septembre 2001 - en milliers d'EUR)

	SURFACE (m ²)	VALEUR INVES- TISSEMENT	VALEUR ASSURÉE ⁽¹⁾	VALEUR D'EXPERTISE ⁽²⁾⁽³⁾	LOYER ANNUEL
BUREAUX					
CENTRE	282 228	581 244	562 671	619 041	44 381
DÉCENTRALISÉ	61 189	157 509	132 261	163 239	11 169
PÉRIPHÉRIE	117 408	206 018	164 879	212 133	15 104
AUTRES	15 122	15 262	18 297	15 477	2 054
TOTAL BUREAUX	475 947	960 032	878 108	1 009 889	72 709
SEMI-INDUSTRIEL	49 599	25 126	27 201	28 077	2 596
COMMERCIAL	2 296	5 578	1 664	5 553	405
TOTAL	<u>527 842</u>	<u>990 736</u>	<u>906 974</u>	<u>1 043 519</u>	<u>75 710</u>

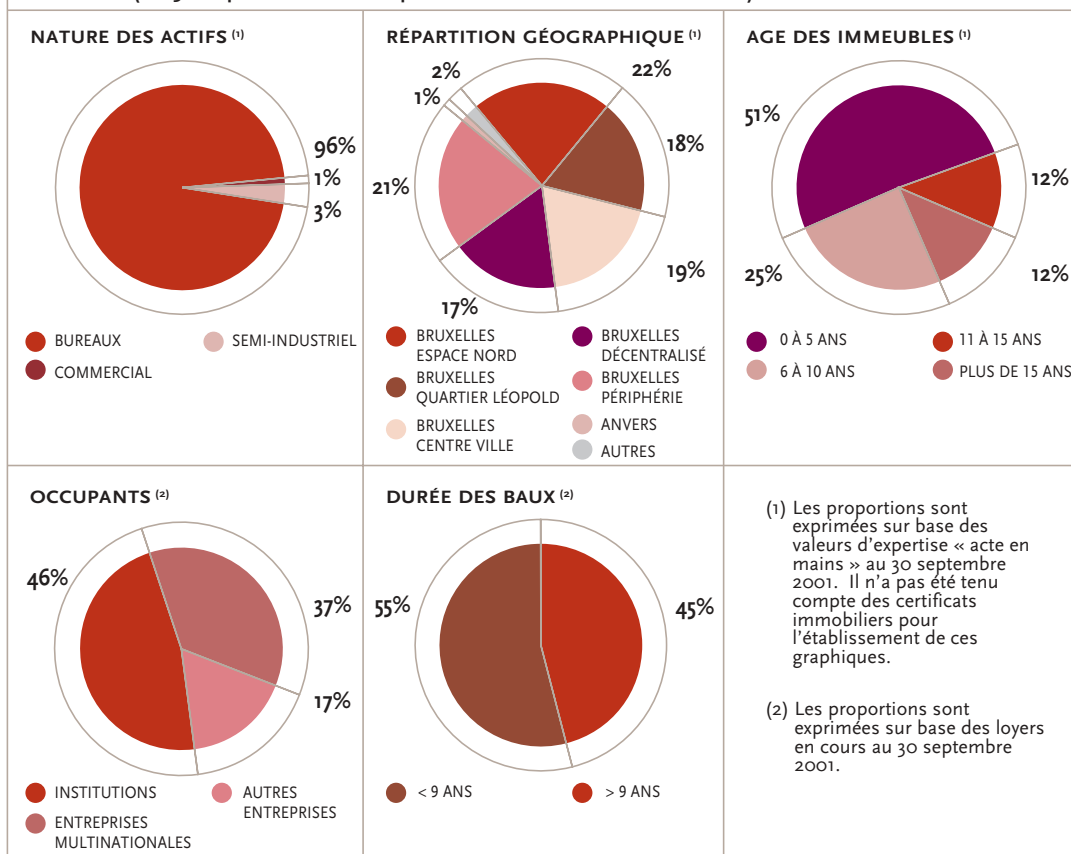
(1) La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).

La valeur assurée de l'immeuble « Joseph II », assuré par l'Union Européenne, est estimée à sa valeur d'expertise.

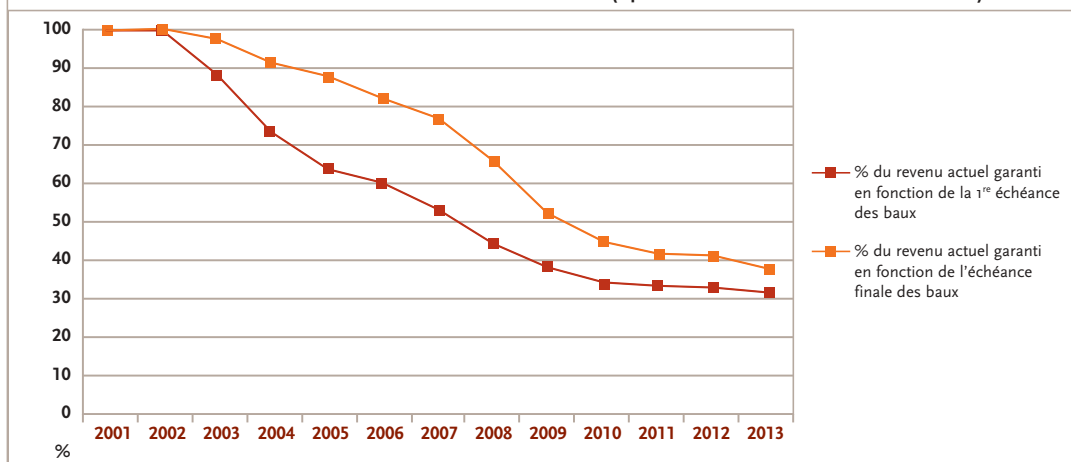
(2) Le gérant est d'avis qu'il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs d'acquisition et valeurs d'expertise individuellement par immeuble. La valeur d'acquisition s'entend être la valeur d'expertise au jour de l'acquisition ou de l'apport ou le cas échéant, en cas de fusion, le jour du calcul du rapport d'échange.

(3) 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 (au 30 septembre 2001 - après fusions du 11 décembre 2001)



➤ POURCENTAGE DU REVENU ACTUEL ASSURÉ EN FONCTION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX (après fusions du 11 décembre 2001)



➤ SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES (après fusions du 11 décembre 2001)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m ²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	QUOTE-PART PORTEFEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYER EN COURS AU 30/09/01 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION ⁽²⁾ (%)
BUREAUX						
BRUXELLES CENTRE-VILLE						
BREDERODE	1990-2001	24 968	14	3,1%	2 354	79,9%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	2,4%	1 821	100,0%
EMPEREUR	1997	5 953	9	1,1%	800	100,0%
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	5,4%	4 087	100,0%
IMPÉRATRICE	1997-2000	17 072	9/12/15/18	3,2%	2 408	100,0%
EXTENSION JUSTICE	PLUS DE 15 ANS	18 795	9	3,8%	2 871	100,0%
		105 972		18,9%	14 341	96,0%
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD						
RUE JOSEPH II, 27	1994	12 831	27	4,3%	3 263	100,0%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	3,2%	2 394	100,0%
SCHUMAN 1	1964	5 124	1,5	1,1%	847	100,0%
BORSCHETTE	1981	17 657	12	4,4%	3 351	100,0%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1,5%	1 114	100,0%
SCHUMAN 2	2001	5 122	9	0,0%	15	1,7%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	2,3%	1 768	100,0%
		67 204		16,8%	12 753	93,3%
BRUXELLES ESPACE NORD						
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	13,7%	10 388	99,7%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	9,1%	6 899	100,0%
		109 052		22,8%	17 287	99,8%
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ						
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	5,1%	3 884	100,0%
TRIOMPHE III	1993	7 173	3/6/9	1,8%	1 340	98,4%
CHÉE. DE LA HULPE	1970	1 462	3/6/9	0,1%	70	29,0%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	1,0%	780	58,9%
RUE EUDORE DEVROYE, 245	1996	1 576	4/6/9	0,4%	290	100,0%
TRIOMPHE I	1998	11 080	3/6/9	3,1%	2 365	100,0%
TRIOMPHE II	1998	9 282	9	2,2%	1 697	100,0%
JEAN DUBRUCQ 167-181	1991	7 744	9/12	1,0%	744	100,0%
		61 189		14,8%	11 169	93,8%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE						
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	2,1%	1 584	100,0%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	2,0%	1 517	100,0%
IKAROS BUSINESS PARK ⁽³⁾	1990 à 2001	40 965	3/6/9	4,5%	3 433	97,6%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2,5%	1 899	67,9%
MEDIA	1999	18 651	9	4,0%	2 998	100,0%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1,5%	1 133	95,3%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	1,0%	775	100,0%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1,8%	1 355	100,0%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	0,5%	410	100,0%
		117 408		19,9%	15 104	93,6%
MONS						
RUE DU JONCQUOIS 118	1974	7 851	18	1,4%	1 025	100,0%
DIGUE DES PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1,4%	1 029	100,0%
		15 122		2,7%	2 054	100,0%
TOTAL BUREAUX		475 947		96,0%	72 709	95,6%

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m ²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	QUOTE-PART PORTEFEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYER EN COURS AU 30/09/01 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION ⁽²⁾ (%)
SEMI-INDUSTRIEL						
BRUXELLES ANDERLECHT						
BOULEVARD INDUSTRIEL	1976	7 790	1/2/3	0,4%	336	98,6%
RUE BOLLINCKX	1980	8 098	3/6/9	0,7%	524	100,0%
		15 888		1,1%	860	99,4%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE						
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	0,7%	543	98,5%
		7 187		0,7%	543	98,5%
ANVERS						
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	1,0%	778	99,5%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	0,5%	416	97,4%
		26 524		1,6%	1 194	98,7%
TOTAL SEMI-INDUSTRIEL		<u>49 599</u>		<u>3,4%</u>	<u>2 596</u>	<u>98,9%</u>
COMMERCIAL						
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	COMMERCIAL	0,5%	405	100,0%
TOTAL COMMERCIAL		<u>2 296</u>		<u>0,5%</u>	<u>405</u>	<u>100,0%</u>
TOTAL DU PORTEFEUILLE		<u>527 842</u>		<u>100,0%</u>	<u>75 710</u>	<u>95,8%</u>

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur base du loyer en cours au 30 septembre 2001

(2) Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours au 30 septembre 2001 et ce même loyer, augmenté de la valeur locative estimée à la même date des surfaces libres d'occupation

(3) Ikaros Business Park : les surfaces locatives comprennent les surfaces des immeubles de la phase IV acquise en état futur d'achèvement.

En grisé, les immeubles qui proviennent des fusions.

LES PERSPECTIVES, LA 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 11 % de la valeur d'inventaire de début d'exercice.

> Cette croissance peut être, et sera d'ailleurs, effectuée de deux manières :

- une croissance régulière et progressive par acquisitions directes et indirectes en fonction des capacités d'endettement de Befimmo ;
- 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 2002, 2003 et 2004, 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 4,40 % et à long terme de 5,25 %
- Finalisation des opérations de fusion avec la Sicafi Cibix S.C.A., Cibix S.A., Bastionen Parc Léopold S.A., l'Immobilière du Triomphe S.A., avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2001, et poursuite de l'acquisition du Parc Ikaros.
- La capacité d'investissement de Befimmo n'a pas été prise en considération.
- A l'exception des fusions prévues, 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. Quoique Befimmo entende poursuivre sa politique d'arbitrage de portefeuille, aucune opération n'a été budgétée.

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.

LA POLITIQUE DE DIVIDENDE

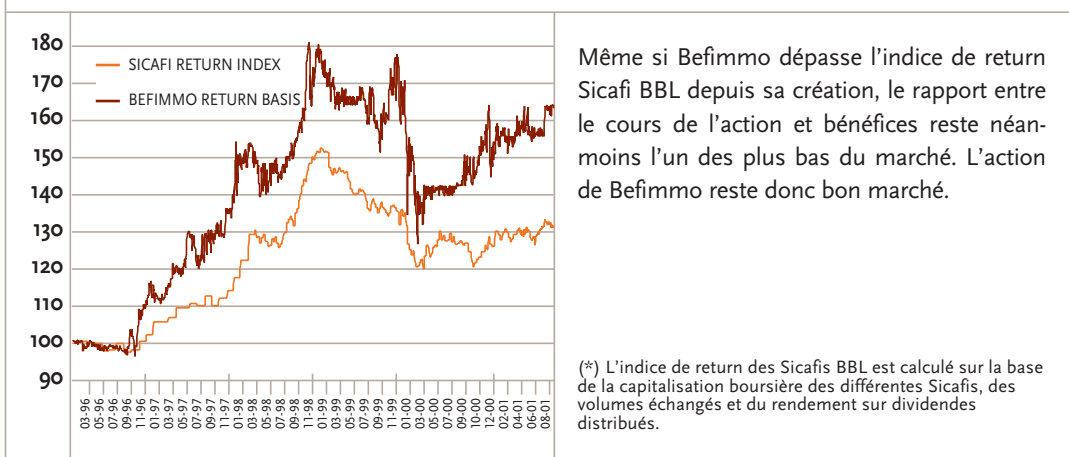
Befimmo poursuivra sa politique de croissance annuelle du dividende à un rythme supérieur à celui de l'inflation annuelle. Le solde des bénéfices distribuables est alors reporté.

➤ PERSPECTIVES (au 30 septembre – en milliers d'EUR)

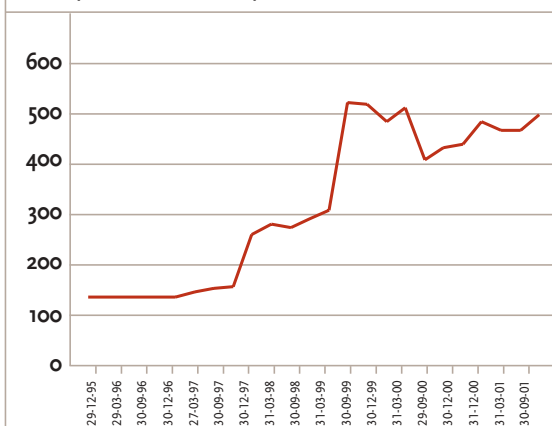
	2001	2002	2003	2004
BILANS				
TOTAL DES ACTIFS	700 060	1 093 523	1 140 804	1 190 298
IMMEUBLES	621 208	1 074 485	1 122 927	1 172 264
CERTIFICATS	7 646	7 722	7 876	8 034
AUTRES ACTIFS	71 206	11 316	10 000	10 000
TOTAL DES FONDS PROPRES	477 856	610 589	638 034	666 832
ENDETTEMENT TOTAL NET	222 204	482 934	502 770	523 465
RATIO D'ENDETTEMENT	29 %	41 %	41 %	41 %
VALEUR D'INVENTAIRE PAR ACTION	60,4	63,1	65,9	68,9
COMPTES DE RÉSULTATS				
REVENUS				
LOYERS ET REDEVANCES BRUTS	48 002	76 901	82 004	85 380
CERTIFICATS IMMOBILIERS	495	538	549	560
REVENUS EXCEPTIONNELS NETS	18 843	-	-	-
CHARGES				
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	5 490	8 599	8 949	9 317
AMORTISSEMENTS	836	1 434	1 434	1 000
IMPÔTS	1	25	25	25
FRAIS FINANCIERS	6 952	18 496	19 729	21 056
RÉSULTAT NET	54 061	48 885	52 416	54 541
MISE EN RÉSERVE	21 174	7 465	9 352	9 832
DIVIDENDE BRUT	32 579	41 420	43 064	44 709
DONNÉES PAR ACTION				
COURS AU 28 SEPTEMBRE 2001	63,00	-	-	-
VALEUR INTRINSÈQUE DÉBUT D'EXERCICE	57,20	60,4	63,1	65,9
VALEUR INTRINSÈQUE FIN D'EXERCICE	60,43	63,1	65,9	68,9
RÉSULTAT NET	6,84	5,05	5,42	5,64
P.E.R.	9,21	-	-	-
DIVIDENDE BRUT	4,12	4,28	4,45	4,62
DIVIDENDE NET	3,50	3,64	3,78	3,93
RENDEMENT BRUT	6,5%	6,8%	7,1%	7,3%
RETURN	13%	11,5%	11,5%	11,5%
NOMBRE D' ACTIONS	7 907 420	9 677 230	9 677 230	9 677 230

L'ACTION BEFIMMO

➤ ÉVOLUTION DU RETURN DE L'ACTION BEFIMMO COMPARÉE AU BBL SICAFI RETURN INDEX (*)



➤ ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE (en millions d'EUR)



➤ ÉVOLUTION DE LA PRIME ET DÉCOTE (EN %)



➤ DONNÉES PAR ACTION (au 30 septembre - en EUR)

	1997	1998	1999	2000	2001
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	4 366 082	4 366 082	7 549 042	7 549 042	7 907 420
COURS DE BOURSE					
PLUS HAUT	57,96	66,81	77,59	73,40	63,10
PLUS BAS	46,16	56,40	64,00	51,10	55,10
CLÔTURE	57,02	66,68	64,00	58,00	63,00
VALEUR D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ ⁽¹⁾	51,69	53,00	54,78	57,20	60,43
RETURN PAR ACTION	4,59	5,06	5,63	6,42	7,35
RETURN ⁽²⁾	9,0%	9,8%	10,6%	11,7%	12,9%
RÉSULTAT PAR ACTION	3,89	4,39	4,64	4,95	6,84
PAY-OUT	93%	85%	83%	81%	60%
DIVIDENDE BRUT	3,62	3,74	3,84	4,00	4,12
RENDEMENT BRUT ⁽³⁾	6,34%	5,61%	6,01%	6,90%	6,54%
DIVIDENDE NET	3,07	3,17	3,27	3,40	3,50
P.E.R.	14,65	15,20	13,79	11,72	9,21
PRICE RETURN RATIO	12,45	13,19	11,39	9,03	8,57

(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'un 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.

L'IDENTITÉ DE BEFIMMO

L'ESPRIT IMMOBILIER

Befimmo est lancée en 1995 avec un portefeuille de 130 millions d'EUR. A l'issue des fusions projetées en décembre 2001, la valeur de ce portefeuille consolidé avoisinera 1 045 millions d'EUR.

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.

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.



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 le Code des sociétés et 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.



Groupe Bernheim

Bernheim Asset Management, Promoteur et Bernheim-Comofi détiennent 100 % du 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 les fonds propres au 30 juin 2001 s'élevaient à 277 500 EUR, 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.

➤ 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.

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.

Le conseil s'est réuni 15 fois en 2000/2001.

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 523 et 524 du Code belge des Sociétés, 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 Blicck
Administrateur indépendant

➤ **ADMINISTRATEURS :**

- Gustaaf Buelens, Administrateur délégué de la N.V. Buelens.
Administrateur indépendant
- Jozef Colruyt, Président du Conseil d'Administration de Colruyt S.A./N.V.
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
- 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.

Il est prévu de nommer Messieurs Marc Blanpain et Gaëtan Piret en tant qu'administrateurs de Befimmo après la fusion avec Cibix. Messieurs Blanpain et Piret seront des administrateurs indépendants du Promoteur.

**> 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 du 10 avril 1995.
- 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 2/100èmes d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98èmes 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.

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.

Le Comité d'Audit s'est réuni 4 fois pendant l'exercice.

➤ COMMISSAIRE

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

➤ 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 ainsi que chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions, à l'inscription en bourse ou au rachat d'actions autrement qu'en bourse ou qu'elle acquiert ou cède des biens immobiliers. Cette expertise est nécessaire afin de déterminer la valeur d'inventaire, d'établir les comptes annuels, de justifier le prix d'émission ou de rachat des actions.

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, rue Bollinckx, Wiertz et Triomphe.

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

La Banque Artesia a été désignée comme banque dépositaire de Befimmo S.C.A., au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

En sa qualité de dépositaire de Befimmo S.C.A., la Banque Artesia est tenue de remplir les obligations et devoirs prescrits par la loi du 4 décembre 1990 et son arrêté d'exécution du 10 avril 1995.

Dans ce cadre, elle est chargée :

- De s'assurer que Befimmo S.C.A. perçoit immédiatement les produits exigibles lors de la vente d'actifs. A cette fin, les gérants ou les personnes qui assurent la gestion journalière de Befimmo S.C.A. informent immédiatement la Banque Artesia de chaque transaction sur des biens immobiliers ;
- De garder les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les immeubles de Befimmo S.C.A., ainsi que les documents relatifs à la situation hypothécaire de ces biens. Pour les immeubles qui seraient éventuellement situés hors de la Belgique, la banque dépositaire garde les documents équivalents à ceux-ci.

Befimmo S.C.A. doit confier à la Banque Artesia la garde de toutes valeurs mobilières et espèces. Celle-ci doit :

- En assurer la garde et notamment remplir les devoirs usuels en la matière de dépôt d'espèces et de dépôt à découvert de valeurs mobilières ;
- Exécuter à la demande de Befimmo S.C.A. les décisions que celle-ci a prises concernant ces actifs, et notamment délivrer les actifs aliénés, payer les actifs achetés, encaisser les dividendes et intérêts produits par ces actifs et exercer les droits de souscription et d'attribution attachés à ceux-ci ;
- S'assurer que, pour les opérations portant sur les actifs de Befimmo S.C.A., la contrepartie soit remise dans les délais d'usage.

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 50 % du total des actifs. L'A.R du 10 juin 2001 modifie en effet le ratio d'endettement maximum des sicafis en permettant un endettement à concurrence de 50 % des actifs. Par ailleurs, la définition de l'endettement y est précisée (rubrique VIII et IX du passif du bilan).
- 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 de principe du risque : 20 % maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier.
- 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.

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.

EXERCICE 2001

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER	39
COMPTES CONSOLIDÉS	40
BILAN	40
RÉSULTATS	42
RÉSUMÉ DES RÈGLES DE CONSOLIDATION	44
ANNEXE AUX COMPTES	45
RAPPORT DU COMMISSAIRE	47
COMPTES NON CONSOLIDÉS	48
BILAN	48
RÉSULTATS	50
RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION	52
ANNEXE AUX COMPTES	54
NOTES CONCERNANT LES COMPTES	59
TABLEAU DE FINANCEMENT	60
DETTES ET GARANTIES	61
RAPPORT DU COMMISSAIRE	62
MENTIONS OBLIGATOIRES	63

BILAN CONSOLIDÉ (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

ACTIF	2001
ACTIFS IMMOBILISÉS	631 468
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	2 573
IV. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	621 233
C. Mobilier et matériel roulant	25
E. Autres immobilisations corporelles	621 208
V. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 662
B. Autres entreprises	7 662
1. Actions et parts	7 646
2. Créances	16
ACTIFS CIRCULANTS	68 592
VI. CRÉANCES À PLUS D'UN AN	228
B. Autres créances	228
VIII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	10 441
A. Créances commerciales	9 005
B. Autres créances	1 436
IX. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE	55 500
B. Autres placements	55 500
X. VALEURS DISPONIBLES	616
XI. COMPTES DE RÉGULARISATION	1 807
TOTAL DE L'ACTIF	700 060

(en milliers d'EUR)

PASSIF		2001
CAPITAUX PROPRES		477 856
I. CAPITAL		114 883
A. Capital souscrit		114 883
II. PRIMES D'ÉMISSION		76 372
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION		209 203
IV. RÉSERVES CONSOLIDÉES		77 398
DETTES		222 204
X. DETTES À PLUS D'UN AN		52 978
A. Dettes financières		52 806
4. Établissements de crédit		52 806
D. Autres dettes		172
XI. DETTES À UN AN AU PLUS		150 563
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		8 380
B. Dettes financières		100 381
1. Établissements de crédit		100 381
C. Dettes commerciales		4 210
1. Fournisseurs		4 210
E. Dettes fiscales, salariales et sociales		2 815
1. Impôts		2 697
2. Rémunérations et charges sociales		119
F. Autres dettes		34 777
XII. COMPTES DE RÉGULARISATION		18 663
TOTAL DU PASSIF		700 060

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

CHARGES		2001
I. COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS		14 758
B. Services et biens divers		8 608
C. Rémunérations, charges sociales et pensions		431
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		836
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et créances commerciales (dotations +, reprises -)		- 43
G. Autres charges d'exploitation		4 926
V. CHARGES FINANCIÈRES		7 815
A. Charges des dettes		7 764
D. Autres charges financières		51
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 312
F. Autres charges exceptionnelles		1 312
XI. A. IMPÔTS		6
XII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		54 062
TOTAL DES CHARGES		77 953

(en milliers d'EUR)

PRODUITS		2001
I. VENTES ET PRESTATIONS		56 434
A. Chiffre d'affaires		48 002
D. Autres produits d'exploitation		8 432
IV. PRODUITS FINANCIERS		1 311
A. Produits des immobilisations financières		495
B. Produits des actifs circulants		504
C. Autres produits financiers		312
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS		20 201
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeurs/immobilisations corporelles et incorporelles		3
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés		20 198
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRISES DE PROVISIONS FISCALES		7
TOTAL DES PRODUITS		77 953

RÉSUMÉ DES RÈGLES DE CONSOLIDATION (en milliers d'EUR)

Befimmo S.C.A. consolide les sociétés Immobilière du Triomphe et Bastionen Parc Léopold par la méthode de la consolidation proportionnelle. Ces deux sociétés sont détenues directement ou indirectement à parité 50/50 avec Fortis Banque.

I. Critères d'application des méthodes de consolidation

Pour établir ses comptes consolidés, Befimmo S.C.A. s'aligne sur l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés.

Les comptes consolidés comprennent les comptes de la société mère et ceux de ses filiales.

II. Périmètre de consolidation

Les Filiales sont consolidées par intégration proportionnelle.

	Droits du Groupe	N° TVA/National	Modification du périmètre
Immobilière du Triomphe S.A. Chaussée de La Hulpe 166 – 1170 Bruxelles	50 %	NN 444.563.569	NC → PROP
Bastionen Parc Léopold S.A. Chaussée de La Hulpe 166 – 1170 Bruxelles	50 %	NN 466.357.786	NC → PROP

III. Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation présidant à l'établissement des comptes consolidés sont semblables à celles appliquées pour les comptes sociaux. Ces règles d'évaluation tiennent compte des dispositions mentionnées dans l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf Immobilières. La consolidation, établie suit l'Arrêté Royal du 6 mars 1990. Les seules différences notables entre les comptes de Befimmo S.C.A. et les comptes consolidés sont dus au fait que les parts des immobilisations financières dues aux filiales apparaissant comme participation à des entreprises liées dans les comptes de Befimmo S.C.A. sont reprises comme valeur d'acquisition, en valeur actualisée, dans les comptes consolidés comme nous le montrent les tableaux suivants.

	Compte consolidé	Compte non consolidé
V. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 662	12 395
A. Entreprises liées		4 735
1. Participations		4 735
B. Autres entreprises	7 662	7 660
1. Actions et parts	7 646	7 646
2. Créances	16	14
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
A. Valeur d'acquisition		
Valeur comptable au terme de l'exercice précédent	422 003	
Variation de périmètre	25 632	
Mutations de l'exercice		
Acquisition	31 704	
Cessions/Désaffectations		
Transfert d'une rubrique à l'autre		
Valeur comptable au terme de l'exercice	479 339	

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

(au 30 septembre - en milliers d'EUR)

I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		2001
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Amortissements		(822)
• Autres		3 396
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		2 573

III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
	MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES
A. VALEUR D'ACQUISITION			
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Autres variations	39	621 205	
AU TERME DE L'EXERCICE	39	621 205	
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)			
MUTATIONS DE L'EXERCICE			
• Actés	(14)		
• Repris car excédentaires		3	
AU TERME DE L'EXERCICE	(14)	3	
D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	621 208	

(en milliers d'EUR)

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2001
1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS		
A. VALEUR D'ACQUISITION		
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Acquisitions		7 646
AU TERME DE L'EXERCICE		7 646
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		7 646
2. CRÉANCES ET CAUTIONNEMENTS EN NUMÉRAIRE		
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Autres		16
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		16

RAPPORT DU COMMISSAIRE

**Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés clôturés le 30 septembre 2001
présentés à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Befimmo S.C.A.**

DELOITTE & TOUCHE
Reviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerpen

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 consolidés établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 septembre 2001, dont le total du bilan s'élève à 700.060(000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice consolidé de l'exercice de 54.062(000) EUR.

Nous avons également procédé à la vérification du rapport consolidé de gestion.

ATTESTATION SANS RÉSERVE DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu les explications et informations requises pour nos contrôles. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clôturés au 30 septembre 2001 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'ensemble consolidé en conformité aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

ATTESTATIONS (ET INFORMATIONS) COMPLÉMENTAIRES

Nous complétons notre rapport par l'attestation complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- Le rapport de gestion consolidé contient les informations requises par le Code des Sociétés et concorde avec les comptes consolidés.

Antwerpen, le 26 novembre 2001

Le Commissaire,

DELOITTE & TOUCHE
Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Représentée par Jos VLAMINCKX

BILAN

NON CONSOLIDÉ (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

ACTIF	1999	2000	2001
ACTIFS IMMOBILISÉS	568 080	553 513	610 382
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	4 175	3 360	2 573
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	556 291	543 057	595 414
C. Mobilier et matériel roulant	30	21	25
E. Autres immobilisations corporelles	535 019	543 036	595 389
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	21 242		
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 615	7 097	12 395
A. Entreprises liées			4 735
1. Participations			4 735
C. Autres immobilisations financières	7 615	7 097	7 660
1. Actions et parts	7 600	6 813	7 646
2. Créances et cautionnements en numéraire	15	284	14
ACTIFS CIRCULANTS	28 156	19 104	88 785
V. CRÉANCES À PLUS D'UN AN			228
A. Créances commerciales			228
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	21 981	16 283	30 716
A. Créances commerciales	1 529	12 344	8 196
B. Autres créances	20 452	3 939	22 520
VIII. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE		1 000	55 500
B. Autres placements		1 000	55 500
IX. VALEURS DISPONIBLES	4 696	416	287
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	1 479	1 406	2 054
TOTAL DE L'ACTIF	596 236	572 617	699 167

(en milliers d'EUR)

PASSIF	1999	2000	2001
CAPITAUX PROPRES	413 487	431 777	477 856
I. CAPITAL	111 309	111 309	114 883
A. Capital souscrit	111 309	111 309	114 883
II. PRIMES D'ÉMISSION	76 372	76 372	76 372
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	173 966	185 070	209 513
IV. RÉSERVES	14 083	17 367	17 367
A. Réserve légale	1 293	1 293	1 293
D. Réserves disponibles	12 789	16 074	16 074
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	37 758	41 658	59 721
DETTES	182 749	140 841	221 311
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	69 670	61 394	52 978
A. Dettes financières	69 566	61 186	52 806
4. Établissements de crédit	69 566	61 186	52 806
D. Autres dettes	103	208	172
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	109 737	61 602	150 135
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	8 380	8 380	8 380
B. Dettes financières	58 033	10 062	100 382
1. Établissements de crédit	58 033	10 062	100 382
C. Dettes commerciales	2 904	6 534	4 066
1. Fournisseurs	2 904	6 534	4 066
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	817	2 192	2 544
1. Impôts	797	2 138	2 426
2. Rémunérations et charges sociales	20	54	118
F. Autres dettes	39 603	34 434	34 764
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	3 342	17 845	18 197
TOTAL DU PASSIF	596 236	572 617	699 167

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

CHARGES	1999	2000	2001
I. COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS	12 621	16 004	14 448
B. Services et biens divers	9 142	8 092	8 543
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	331	333	431
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	824	826	836
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution, sur créances commerciales (dotations +, reprises -)	41	147	- 38
G. Autres charges d'exploitation	2283	6 606	4 676
V. CHARGES FINANCIÈRES	5 303	4 485	7 813
A. Charges des dettes	4 881	4 470	7 761
C. Autres charges financières	423	15	52
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	397	80	1 312
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	320	80	
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	5		
E. Autres charges exceptionnelles	71		1 312
X. A. IMPÔTS	839	26	6
XI. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	35 051	37 381	53 752
TOTAL DES CHARGES	54 211	57 976	77 331
XIII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	35 051	37 381	53 752

(en milliers d'EUR)

PRODUITS			
	1999	2000	2001
I. VENTES ET PRESTATIONS	47 724	51 517	54 825
A. Chiffre d'affaires	45 784	41 146	46 619
D. Autres produits d'exploitation	1 940	10 371	8 206
IV. PRODUITS FINANCIERS	2 041	1 372	2 301
A. Produits des immobilisations financières	400	448	494
B. Produits des actifs circulants	630	114	1 520
C. Autres produits financiers	1 012	810	287
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 444	5 043	20 201
A. Reprises de réductions de valeur s/immobilisations corporelles	265	501	3
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	2 339		
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés	114	4 533	20 198
E. Autres produits exceptionnels	1 727	9	
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRIS DE PROVISIONS FISCALES	1	43	4
TOTAL DES PRODUITS	54 211	57 976	77 331
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS			
	1999	2000	2001
A. BÉNÉFICE À AFFECTER	70 240	75 139	92 300
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	35 052	37 381	53 752
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	35 188	37 758	38 548
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	- 3 420	- 3 285	NIHIL
3. Aux autres réserves	- 3 420	- 3 285	NIHIL
D. RÉSULTAT À REPORTER	- 37 758	- 41 658	- 59 721
1. Bénéfice à reporter	- 37 758	- 41 658	- 59 721
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER	- 29 061	- 30 196	- 32 579
1. Rémunération du capital	- 29 061	- 30 196	- 32 579

RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

ACTIF

I. Frais d'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 Gérant 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.

À 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant 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 bénéficiant 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 NON CONSOLIDÉS (au 30 septembre - en milliers d'EUR)

I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT				2001
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT				3 360
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Amortissements				(787)
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE				2 573
III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES	
A. VALEUR D'ACQUISITION				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	38	422 003		
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Acquisitions (y compris la production immobilisée)	18	31 704		
• Cessions/Désaffectations				
• Transfert d'une rubrique à une autre				
AU TERME DE L'EXERCICE	56	453 707		
B. PLUS-VALUES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		187 873		
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Actées		23 735		
• Annulées				
• Acquis de tiers				
AU TERME DE L'EXERCICE		211 608		
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	17	66 840		
MUTATIONS DE L'EXERCICE				
• Actés	14			
• Repris car excédentaires		(3)		
• Annulés à la suite cessions/désaffectations				
• Acquis de tiers		3 089		
AU TERME DE L'EXERCICE	31	69 925		
D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	595 390		

(en milliers d'EUR)

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2001
1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS		
A. VALEUR D'ACQUISITION		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		5 039
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Acquisitions		4 862
AU TERME DE L'EXERCICE		9 901
B. PLUS-VALUES		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		1 774
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Actées		706
AU TERME DE L'EXERCICE		2 480
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		12 381
2. CRÉANCES ET CAUTIONNEMENTS EN NUMÉRAIRE		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		284
MUTATIONS DE L'EXERCICE		(270)
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		14
VII. COMPTES DE RÉGULARISATION		
CHARGES DIVERSES PAYÉES D'AVANCE		1 344
PRODUITS ACQUIS		710

ANNEXE AUX COMPTES NON CONSOLIDÉS (au 30 septembre)

VIII. ÉTAT DU CAPITAL		MONTANTS EUR	NBRE D'ACTIONS	
A. CAPITAL SOCIAL				
1. CAPITAL SOUSCRIT				
AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		111 309 000	7 549 042	
MODIFICATIONS AU COURS DE L'EXERCICE		3 574 000	358 378	
AU TERME DE L'EXERCICE		114 883 000	7 907 420	
2. REPRÉSENTATION DU CAPITAL				
2.1. Catégories d'actions ordinaires				
• Actions ordinaires			7 907 420	
2.2. Actions nominatives ou au porteur				
• Nominatives			1 162 179	
• Au porteur			6 745 241	
E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT (EUR)		111 370 973		
G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES				
DÉCLARANTS	DATE DE LA DÉCLARATION	DÉNOMINATEUR	NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉ	%
Sociétés du groupe Bernheim	03/05/01		790 807	10,00
Alain De Pauw	08/02/00		721 152	9,12
Patrick De Pauw	08/02/00		712 382	9,01
Decia Knowland	08/02/00		422 791	5,35
Dorothée De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
Olivia De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
Caroline De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
		Dénominateur	7 907 420	

(en milliers d'EUR)

X. ÉTAT DES DETTES		2001		
A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE				
DETTES FINANCIÈRES				
4. Établissements de crédit		52 806		
DETTES À PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE		8 380		
AUTRES DETTES		172		
B. DETTES À UN AN AU PLUS				
DETTES FINANCIÈRES ET COMMERCIALES		104 448		
AUTRES DETTES		34 764		
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES				
1. IMPÔTS				
b) Dettes fiscales non échues		2 425		
2. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES				
b) Autres dettes salariales et sociales		119		
XI. COMPTES DE RÉGULARISATION				
CHARGES À PAYER		1 814		
PRODUITS À REPORTER		16 382		
XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION		1999	2000	2001
A. RÉSULTATS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET		47 724	51 517	54 825
a) Chiffre d'affaires		45 784	41 146	46 619
b) Autres produits d'exploitation		1 940	10 371	8 206
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL				
a) Nombre total à la date de clôture		5	6	8
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein		4,4	5,4	7,1
c) Nombre effectif d'heures prestées		5 565	7 219	10 039
C2. FRAIS DE PERSONNEL				
a) Rémunérations		173	201	277
b) Cotisations patronales		121	60	81
c) Primes patronales		11	37	36
d) Autres frais		26	35	37
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
• Impôts et taxes		2 231	5 758	4 207
• Autres		51	848	469

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

XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS			
	1999	2000	2001
A. REPRISES RÉDUCTION VALEURS S/IMMOBILISÉS			
• Immeuble Hulpe 3 ^e étage			3
• Immeuble Ikaros 05A		102	
• Immeuble Ikaros 04B		158	
• Immeuble Woluwe Garden B		241	
C. REPRISES DE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES EXCEPTIONNELS	2 339		
D. PLUS-VALUES SUR RÉALISATION D'ACTIFS IMMOBILISÉS			
• Trading sur portefeuille de certificats immobiliers	114		
• Immeuble M. Thiry I		2 193	
• Flat Sq Louise		3	
• Immeuble M. Thiry II		2 337	
• Immeuble Van Maerlant			20 152
• Immobilisations financières			46
E. AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS			
• Immeuble Joseph II	1 009		
• Divers	982	9	
XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT			2001
A. DÉTAIL			
1. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
a. Impôts et précomptes dus ou versés			73
b. Excédent de versements d'impôts ou de précomptes portés à l'actif			(67)
B. PRINCIPALES SOURCES DE DISPARITÉS ENTRE LE BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET LE BÉNÉFICE TAXABLE ESTIMÉ			
• Régime de taxation Sicaif résultat compt. avant impôts			53 754
XVI. AUTRES TAXES ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS			
	1999	2000	2001
A. T.V.A. PORTÉE EN COMPTE :			
1. À l'entreprise (déductible)	739	894	665
2. Par l'entreprise	1 789	2 027	1 898
B. MONTANTS RETENUS À CHARGE DE TIERS, AU TITRE DE:			
1. Précompte professionnel	61	98	105
2. Précompte mobilier	2 368	4 273	4 415
XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN			
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS			
• Créances bénéficiant de garanties de tiers	554		
• Garanties reçues	11 796	9 695	7 203
XIX. RELATIONS FINANCIÈRES			
A. LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS			
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable :			
- gérant statutaire	715	780	1 103

NOTES CONCERNANT LES COMPTES NON CONSOLIDÉS (en milliers d'EUR)

NOTES

1. Une vision qui correspond mieux à la SICAFi en "régime normal" est donnée en page 24 et 25 du présent rapport dans le chapitre "Perspectives et politique de dividende".
2. Pour 2001, les produits exceptionnels comprennent une reprise de plus-value de réévaluation de 4 838 milliers d'EUR.
3. 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.
4. Ainsi, le chiffre d'affaires de l'année '99 inclus des refacturations pour un montant de 3,47 millions d'EUR. Aux fins de comparaison, il y a lieu de reclasser ce montant en "Autres produits d'exploitation".
5. 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	33 116
Rémunération du gérant	1 103
Autres dettes tiers	544
Loyers perçus d'avance	—
Garanties perçues	—
Autres produits d'exploitation	
Récupération précomptes immobiliers	2 105
Récupération taxe bureaux, assurance	641
Autres frais généraux récupérés	4 817
Autres charges d'exploitation	
Précomptes immobiliers	2 882
Impôts communaux	1 014
Taxes diverses	312

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

	1998-99	1999-00	2000-2001
Bénéfice de l'exercice	35 051	37 381	53 752
Amortissements et réductions de valeur sur frais	1 186	552	833
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	36 237	37 933	54 585
VARIATION DES BESOINS EN FONDS DE ROULEMENT	7 147	20 215	- 16 781
CASH FLOW OPÉRATIONNEL	43 384	58 148	37 804
Dividendes	- 29 061	- 30 196	- 32 579
CASH FLOW DISPONIBLE	14 323	27 952	5 225
Acquisitions immobilières incorporelles	- 4 092		36
Acquisitions immobilières corporelles	- 274 628	13 497	52 367
Acquisitions immobilières financières	- 118	518	5 298
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 278 838	14 015	- 57 701
AUGMENTATION DES FONDS PROPRES	176 082	11 104	24 907
BESOIN DE FINANCEMENT	- 88 433	53 071	- 27 569
Placements de trésorerie		- 1 000	- 54 500
Valeurs disponibles	- 3 172	4 280	129
Dettes financières à plus d'un an	69 566	- 8 380	- 8 380
Dettes financières > 1 an échéant dans l'année	- 11 452		
Dettes financières < 1 an	33 491	- 47 971	90 320
SOURCES DE FINANCEMENT	88 433	- 53 071	27 569

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 :	52 806		
Réalisation :	Conventions de crédit long terme		
Remboursement :	Le 30 juin 2007	7 313	à la Banque Artesia
	Le 30 juin 2007	38 176	à la KBC Bank
	Le 15 janvier 2009	7 317	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.

À la clôture de l'exercice, le 30 septembre 2001, il portait sur un montant de 85 342.

➤ AUTRES EMPRUNTS COURT TERME.

Montant : 15 040 (à échéance le 8 octobre 2001).

GARANTIES OBTENUES

Montant :	2 981		
Réalisation :	Garantie reçue de Bernheim-Comofi 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.
- 905 en faveur de l'Etat Belge: Marchands de Biens.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

**Rapport du Commissaire sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2001
présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société Befimmo S.C.A.**

DELOITTE & TOUCHE
Reviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerpen

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 2001, dont le total du bilan s'élève à EUR 699.167(000) et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 53.752(000).

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 Reviseurs 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 2001 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 (ET INFORMATIONS) 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.
Dans ce rapport de gestion, le Conseil d'Administration – en application de l'article 524 du Code des sociétés (précédemment 60bis) – vous a informé de la conclusion d'une convention de gérance d'immeubles et de project management entre la SCA Befimmo et la SA Sogepro, filiale du groupe Bernheim. Cette convention porte actuellement sur la quasi totalité du portefeuille de Befimmo et concerne la gérance propriétaire, la gérance locataire et l'organisation de la maintenance technique.
Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, trois administrateurs indépendants par rapport à la transaction et un expert indépendant, ont pu constater dans leur rapport qu'il est avantageux pour Befimmo et l'ensemble de ses actionnaires de regrouper les contrats de gérance chez Sogepro. Ils ont également établi l'absence d'un avantage ayant un caractère de rémunération privilégiée qui serait consentie directement ou indirectement à un actionnaire.
A ce sujet nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler.
- 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 26 novembre 2001

Le Commissaire

DELOITTE & TOUCHE
Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL

Représentée par Jos VLAMINCKX

MENTIONS OBLIGATOIRES

MISSIONS D'ASSISTANCE DE BERNHEIM-COMOFI

Befimmo, dans le respect de l'article 524 du Code des sociétés, a passé avec Sogepro, filiale du groupe Bernheim, une convention cadre non exclusive de gérance de ses actifs immobiliers. Cette convention porte sur la quasi totalité du portefeuille de Befimmo et concerne la gérance propriétaire, la gérance locataire et l'organisation de la maintenance technique.

Chaque immeuble fait l'objet d'un avenant spécifique d'une durée initiale de 3 ans reflétant ces caractéristiques spécifiques. Les avenants peuvent ensuite être résiliés annuellement tant par Sogepro que par Befimmo.

Pour l'exercice au 30 septembre 2001, Befimmo a supporté une charge nette d'un montant de EUR 0,27 million.

Dans sa gestion courante, et en vue d'accéder à des économies d'échelle, Befimmo a accès à certains services regroupés du groupe Bernheim : juridique, fiscal, social, informatique et partage d'infrastructures telles que locaux, accueil, téléphonie etc.

Tous ces services font l'objet d'une facturation à des conditions de marché. Au titre de l'exercice au 30 septembre 2001, Befimmo a bénéficié de ces services pour un montant de EUR 0,4 million.

Dans le cadre d'opérations exceptionnelles, par exemple de croissance, Befimmo fait parfois appel aux ressources du groupe Bernheim pour l'assister dans la mise au point de ces projets spéciaux. Les prestations délivrées par le groupe Bernheim peuvent être rémunérées soit par un "success fee", soit en régie. Dans ce dernier cas, il est fait référence à un tarif horaire de EUR 300 (hors TVA), comparable aux tarifs de bureaux d'avocats ou d'audit. Au titre de l'exercice au 30 septembre 2001, Befimmo a pris en charge un montant global de EUR 0,7 million, couvrant la mise au point de 3 projets dont 2 ont abouti.

RAPPORT ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Dans le cadre de la conclusion d'un contrat de gérance et d'un contrat de project management entre Befimmo SCA et Sogepro SA, la procédure prévue par l'article 524 § 1 du Code des sociétés a été appliquée, et les administrateurs indépendants ont conclu que : "**Les conventions dont la conclusion est envisagée sont dans l'avantage de la société et des actionnaires et ne confèrent aucun avantage ayant le caractère de rémunération privilégiée pour un actionnaire**".

HONORAIRES DU COMMISSAIRE

Les honoraires du Réviseur s'élèvent à 22 781,41 EUR (TVA comprise) pour l'exercice.

En complément, Befimmo S.C.A. a confié au Réviseur des missions spécifiques dans le cadre des "due diligences" menées lors des grandes opérations de croissance. Pour ces missions, la rémunération totale du Réviseur s'est élevée à 69 674,22 EUR (TVA comprise).

EXERCICE 2001

SOMMAIRE

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	65
IDENTIFICATION	66
CAPITAL SOCIAL	67
IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO S.C.A.	68
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS	68
IDENTITÉ ET QUALIFICATION DES EXPERTS	68
STATUTS DE BEFIMMO S.C.A.	69

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR BEFIMMO S.C.A. ET SON CAPITAL

I. 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 octobre 2001 se trouvent dans ce 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

Au 30 septembre 2001, le capital social s'élève à 114 883 000 EUR. Il est représenté par 7 907 420 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 111 370 973 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 12 décembre 2000 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 2000 (EN EUR)

		MONTANT	NOMBRE D' ACTIONS
au 30.09.2000	EUR	111 309 000	7 549 042
acte 12.12.2000 Fusion WETINVEST	EUR	61 973	230 886
acte 22.03.2001 Fusion BASTIONEN LÉOPOLD	EUR	3 512 027	127 492
au 30.09.2001	EUR	114 883 000	7 907 420

2.4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (AU 30 SEPTEMBRE 2001)

DÉCLARANTS	DATE	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS	%
Sociétés du groupe Bernheim-Comofi	03/05/01	790 807	10,00
Alain De Pauw	08/02/00	721 152	9,12
Patrick De Pauw	08/02/00	712 382	9,01
Decia Knowland	08/02/00	422 791	5,35
Dorothee De Pauw	08/02/00	401 404	5,08
Olivia De Pauw	08/02/00	401 404	5,08
Caroline De Pauw	08/02/00	401 404	5,08

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 2000, le capital de Bernheim-Comofi S.A. s'élevait à 164 320 000 EUR et était représenté par 5 284 354 actions. Le total des fonds propres consolidés atteignait 264 387 000 EUR au 31 décembre 2000.

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

4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

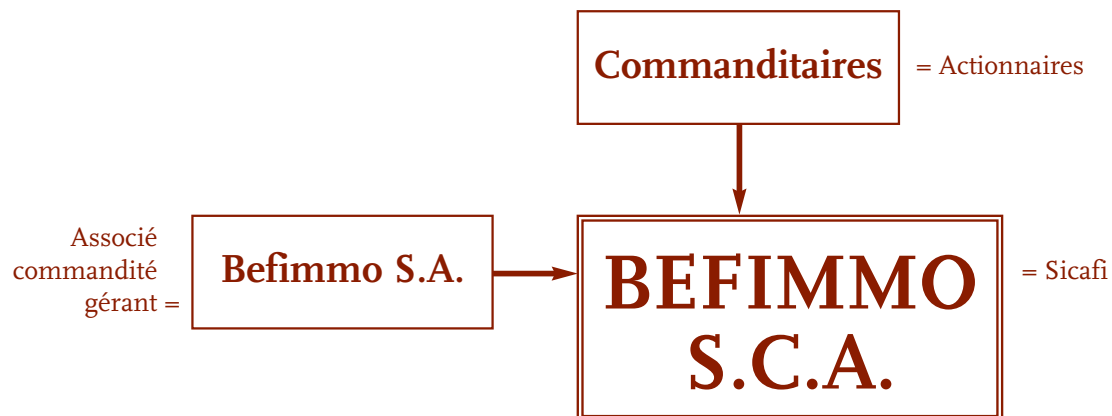
BEFIMMO S.C.A. est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions ("S.C.A.").

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 Winssinger & 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 75, 2° du Code des Sociétés

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.
 - Maîtres Gilberte RAUCQ et Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, en date du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit, publié aux Annexes au Moniteur belge du seize janvier mil neuf cent nonante-neuf sous les numéros 990116-456 et 457.
 - Maître Gilberte RAUCQ, Notaire soussigné, en date du dix décembre mil neuf cent nonante-neuf, du onze janvier deux mil et du douze décembre deux mil, publiés respectivement aux Annexes au Moniteur belge sous les numéros 20000112-289 et 290, sous les numéros 20000205-211 et 212 et sous les numéros 20010119-759 et 760.
 - Maître Gilberte RAUCQ, Notaire soussigné, en date du vingt-deux mars deux mille un, publié aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 20010419-187 et 188.
- Statuts modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ et Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, le onze octobre deux mille un, en voie de publication aux Annexes au Moniteur belge.
- Liste arrêtée après la rédaction du texte des statuts coordonnés, suite au procès-verbal dressé par le Notaire Gilberte RAUCQ à Bruxelles, en date du 11 octobre 2001.

STATUTS COORDONNES AU 11 OCTOBRE 2001

TITRE PREMIER

**CARACTERE DE LA SOCIETE - ASSOCIÉES
RAISON SOCIALE - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL
DUREE - OBJET**

ARTICLE PREMIER :

CARACTERE - DENOMINATION

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 :

ASSOCIEE COMMANDITEE - 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 :

SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 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 :

DUREE

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. Les dites 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 :

REGLES DE REPARTITION 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 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 trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule neuf mille cent quatre-vingt euros (EUR 130.351.117,9180) arrondi à cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule nonante-deux Euros (EUR 130.351.117,92). Il est représenté par huit millions neuf cent septante-deux mille cent et huit actions (8.972.108), sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 8.972.108, représentant chacune un/ huit millions neuf cent septante-deux mille cent et huitième (1/8.972.108 ème) du capital, toutes 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-OUTRE-MER, 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 libérés 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 - DEVELOPMENT", 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 onze janvier deux mil a décidé:
- d'augmenter le capital à concurrence de trois mille sept cent quarante-quatre virgule un francs belges (3.744,1 BEF) pour le porter de quatre milliard quatre cent nonante millions cent nonante mille cent quatre vingt cinq francs belges (4.490.190.185 BEF) à quatre milliard quatre cent nonante millions cent nonante-trois mille neuf cent vingt-neuf virgule un francs belges (4.490.193.929,1 BEF) sans nouveaux apports et sans création de nouvelles actions, par incorporation au capital d'une somme équivalente prélevée sur le compte "Réserves disponibles";
- d'exprimer le capital en Euros (EUR) 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 EUR = 40,3399 BEF), sans arrondi, le capital de quatre milliard 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 (EUR 111.309.000).
12. L'assemblée générale extraordinaire du douze décembre deux mil a décidé d'augmenter le capital à concurrence de soixante et un mille neuf cent septante-trois virgule trente-huit Euro (EUR 61.973,38) pour le porter à cent onze millions trois cent septante mille neuf cent septante-trois virgule trente-huit Euro (EUR 111.370.973,38) par la création de deux cent trente mille huit cent quatre-vingt-six (230.886) actions nouvelles, attribuées entièrement libérées en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "WETINVEST" société absorbée dissoute sans liquidation.
13. L'assemblée générale extraordinaire du vingt-deux mars deux mil un a décidé d'augmenter le capital à concurrence de trois millions cinq cent onze mille huit cent vingt-quatre Euro nonante-trois cents (EUR 3.511.824,93) pour le porter à cent quatorze millions huit cent quatre-vingt-deux mille sept cent nonante-huit Euro trente et un cents (EUR 114.882.798,31) par la

création de cent vingt-sept mille quatre cent nonante-deux (127.492) actions nouvelles attribuées entièrement libérées en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme "BASTIONEN LEOPOLD N.V." société absorbée dissoute sans liquidation étant précisé que l'objet social de la présente société est maintenu dans sa rédaction actuelle.

14. Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du douze décembre deux mille publié aux annexes du Moniteur Belge sous les numéros 20010119-758 et 759, a décidé en date du onze octobre deux mille un d'augmenter le capital à concurrence de quinze millions quatre cent soixante-huit mille trois cent dix-neuf virgule six mille quatre-vingt euros (EUR 15.468.319,6080) pour le porter de cent quatorze millions huit cent quatre-vingt-deux mille sept cent nonante-huit euros trente et un cents (EUR 114.882.798,31) à cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule neuf mille cent quatre-vingt euros (EUR 130.351.117,9180) souscrites par la création de un million soixante-quatre mille six cent quatre-vingt-huit (1.064.688) actions attribuées entièrement libérées en rémunération d'un apport en nature.

ARTICLE NEUF : CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de cent onze millions trois cent septante mille neuf cent septante-trois virgule trente-huit Euro (EUR 111.370.973,38).

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans, à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du douze décembre deux mil. 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 Sicaif immobilières et les présents statuts.

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

ARTICLE DIX : AUGMENTATION DE CAPITAL

1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 70 et, le cas échéant, 71 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.
2. En cas d'émission publique d'actions de la société, celle-ci devra se conformer aux règles prescrites à l'article 125 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières.
3. En cas d'augmentation de capital effectuée aux moyens 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 PREFERENTIELLE

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-COMOFI".

ARTICLE DIX-NEUF : GÉRANCE STATUTAIRE UNIQUE

Est nommée gérant statutaire unique :

Le société anonyme "Befimmo", ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1190 Bruxelles), chaussée de La Hulpe, 166, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 547.509 et au Registre National des Personnes morales, sous le numéro 444.052.241.

ARTICLE VINGT : PROCÈS-VERBAUX

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

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

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

ARTICLE VINGT ET UN : RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

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

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

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-DEUX : POUVOIRS DE LA GÉRANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-TROIS : REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE VINGT-QUATRE : PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE VINGT-CINQ :
CONTROLE**

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 :
REUNIONS**

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 A L'ASSEMBLEE**

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 :
REPRESENTATION**

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 représentés 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 PRESENCE**

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 :
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE -
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, etcetera 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 : REPARTITION

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.

TITRE DIX DISPOSITION TRANSITOIRE

Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé, du douze décembre deux mille a fait usage le onze octobre deux mille un de l'autorisation qui lui avait été faite pour un montant de quinze millions quatre cent soixante-huit mille trois cent dix-neuf virgule six mille quatre-vingt euros (EUR 15.468.319,6080) de sorte que le capital autorisé est réduit à nonante-cinq millions neuf cent deux mille six cent cinquante-trois virgule sept cent septante-deux euros (EUR 95.902.653,772).

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire 2001	le 11 décembre 2001
Mise en paiement du dividende 2001 aux guichets des banques Artesia, BBL et Fortis sur présentation du coupon n°7.	à partir du 19 décembre 2001
Publication de la valeur intrinsèque arrêtée au 31 décembre 2001	le 2 mars 2002
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2002	le 7 mai 2002
Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2002	le 20 août 2002
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2002	le 16 novembre 2002
Assemblée Générale Ordinaire 2002	le 10 décembre 2002

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
www.befimmo.be



BEFIMMO S.C.A.
166 CH. DE LA HULPE
1170 - BRUXELLES
TÉL.: 32 2 679 38 60
FAX : 32 2 679 38 66
CONTACT@BEFIMMO.BE
WWW.BEFIMMO.BE