

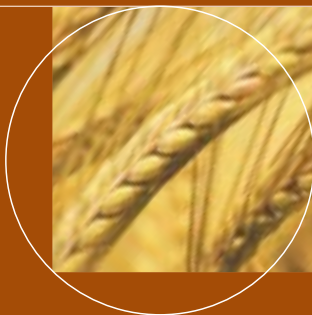
C R E A T I N G V A L U E I N R E A L E S T A T E



Befimmo

Befimmo

R A P P O R T A N N U E L 2 0 0 2

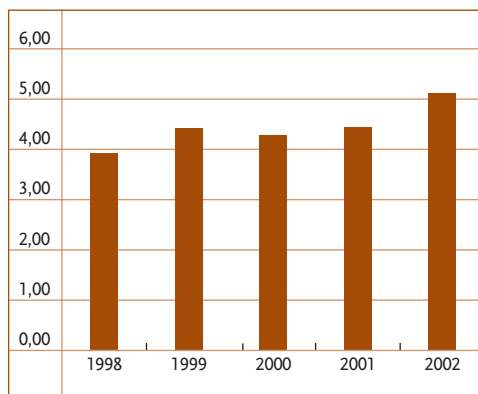


chiffres clés

CHIFFRES CLÉS 2002 (au 30/09/2002)

SURFACE TOTALE DU PORTEFEUILLE	527 842 m²
VALEUR DU PORTEFEUILLE ⁽¹⁾	1 074 202 000 EUR
TAUX D'OCCUPATION	95,87%
FONDS PROPRES	605 597 000 EUR
ACTIF NET PAR ACTION	61,83 EUR

RÉSULTAT COURANT PAR ACTION (EUR)



(1) Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur de vente que la valeur d'acquisition du portefeuille; cette dernière étant appelée « valeur acte en mains ». Celle-ci incorpore des frais de transaction variables d'au maximum 13 %, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier en direct. En conséquence, dans l'hypothèse d'une vente du portefeuille à une valeur d'expertise, la valeur de vente nette pour la SICAFI s'établirait entre 951,7 millions d'EUR et 1 074,2 millions d'EUR.



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

exercice 2002

R A P P O R T P R É S E N T É À L ' A S S E M B L É E
O R D I N A I R E D E S A C T I O N N A I R E S
D U 1 0 D É C E M B R E 2 0 0 2

sommaire

lettre aux actionnaires	4
rapport de gestion	6
■ les événements marquants	6
■ le marché immobilier	8
■ l'identité de Befimmo	11
■ le portefeuille	12
■ les conclusions de l'expert	17
■ les résultats financiers	18
■ l'affectation du résultat	21
■ les événements survenus après la clôture	21
■ les perspectives, la politique de dividende	22
■ l'action Befimmo	24
■ le gouvernement d'entreprise	29
rapport financier	37
■ bilan	38
■ résultats	40
■ résumé des règles d'évaluation	42
■ annexe aux comptes	44
■ notes concernant les comptes	49
■ tableau de financement	50
■ dettes, garanties et rating	51
■ rapport du commissaire	53
■ mentions obligatoires	54
renseignements généraux	55
■ identification	56
■ capital social	57
■ identité du fondateur de Befimmo SCA	58
■ Société en Commandite par Actions	58
■ identité et qualification des experts	58
■ statuts de Befimmo SCA	59
■ la Sicaf immobilière	68





Befimmo 2002

C R E A T I N G | V A L U E |
| I N | R E A L | E S T A T E |

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

Chers Actionnaires,

2002 a été l'année de l'intégration du portefeuille de la Sicafi Cibix en Befimmo. Grâce au succès de cette opération, Befimmo a pu poursuivre sa stratégie de recentrage vers l'intérieur de la ville.

Dans une conjoncture plus difficile, cette stratégie s'est avérée fondée. En périphérie, les valeurs immobilières diminuent rapidement sous l'effet conjugué d'un marché qui manque de moteurs alors que les promoteurs doivent mener à bonne fin les développements qu'ils ont entamés.

Le portefeuille de Befimmo est à présent situé à 75 % à l'intérieur des 19 communes de la région bruxelloise, et même à 60 % dans le Central Business District. Les valeurs continuent d'y augmenter parce que l'offre y est limitée alors que la demande reste soutenue par les institutions nationales et internationales.

Grâce à cette stratégie, Befimmo peut cette année encore offrir un return à ses actionnaires approchant les 10 %. Le résultat courant de la Sicafi est en croissance continue depuis sa création en 1995, et approche les 15 % d'augmentation par action pour cet exercice.

C'est le résultat d'une approche sereine et pragmatique des opérations de croissance, privilégiant la qualité des cash flows et la maîtrise des coûts opérationnels, qui permet par ailleurs à Befimmo d'étoffer son équipe propre et ainsi augmenter encore son autonomie fonctionnelle.

L'immobilier n'est pas une valeur refuge, mais bien un type d'investissement distinct qui doit avoir sa place à tout moment dans un portefeuille de placement. Pour l'actionnaire, il est fondamental d'examiner la stratégie menée par chacun des fonds dans lequel il envisage d'investir, et la crédibilité de ses perspectives. Certes Befimmo n'échappe pas à la conjoncture, mais nous pensons avoir mis tout en œuvre pour limiter les impacts négatifs.

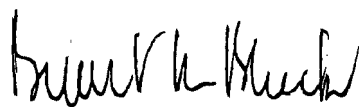
2002 a été une année de changement importante pour le promoteur de la Sicafi : le groupe Bernheim a en effet été racheté par Fortis AG, le premier propriétaire du pays. L'ancrage de Befimmo dans l'industrie immobilière européenne en est renforcé alors que la consolidation de la dite industrie se poursuit. Befimmo compte sur son promoteur pour l'appuyer dans les opérations de croissance auxquelles elle entend participer dans ce contexte.

Nous voulons également rendre hommage à l'immense contribution de Monsieur Jean-François van Hecke, président de notre Conseil d'administration jusqu'à la fin du mois d'août, à la naissance et au développement de la Sicafi. Dès 1995, il avait vu l'intérêt pour les investisseurs et les épargnants de constituer un véritable opérateur immobilier, investisseur armé d'une stratégie et d'une rigueur de gestion lui permettant de créer de la valeur. Son départ de la Sicafi ne change en rien la volonté du Conseil d'administration et du management de poursuivre le travail entamé.

Nous remercions encore tous nos actionnaires du soutien et de l'intérêt qu'ils nous témoignent chaque jour, et qui se perçoit dans l'augmentation sensible de la liquidité de l'action depuis le début de l'année.

Bruxelles, le 10 décembre 2002.

*Le Gérant Statutaire
Befimmo SA*



Benoît De Blicq
Administrateur délégué

rapport de gestion

les événements marquants

| L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES

■ INVESTISSEMENTS ET DÉSIGNIFICATIONS

Les sociétés Bastionen Parc Léopold S.A. et Immobilière du Triomphe S.A., acquises en décembre 2000 en partenariat 50/50 avec Fortis Banque, ont été intégrées par voie de fusion dans Befimmo lors de son assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2001.

Après l'offre publique d'échange d'actions Befimmo contre des actions Cibix, les actionnaires de Befimmo ont approuvé, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2001, la fusion entre les deux sicafis. Celle-ci s'est réalisée par l'émission de 2 actions nouvelles Befimmo contre 3 actions Cibix, portant ainsi le nombre total d'actions Befimmo à 9 794 227 actions. L'augmentation du nombre d'actions a contribué à améliorer sensiblement la liquidité du titre.

Par l'intégration du portefeuille Cibix, Befimmo a ainsi poursuivi sa stratégie d'investissement dans des immeubles de qualité et à potentiel de création de valeur, en augmentant sa présence dans le Central Business District et dans le Quartier Léopold. C'est dans ces quartiers que le taux de vacance est le plus faible, avec une mobilité excellente et adéquatement desservis par les transports en commun. Depuis le 1^{er} octobre 2001, les immeubles de Befimmo situés dans ces quartiers ont augmenté de valeur pour un montant total de 9 690 000 EUR.

Ces opérations ont permis à Befimmo d'accroître la taille de son portefeuille immobilier de 71 %, en passant d'une valeur de 621 208 000 EUR au 30/09/2001 à 1 064 818 000 EUR au 30/09/2002.

L'élargissement du portefeuille a aussi permis de diversifier les risques, notamment en périphérie, où la situation locative est plus difficile compte tenu de la conjoncture économique que nous connaissons aujourd'hui. Il a également augmenté le nombre d'immeubles neufs ou rénovés de moins de 5 ans, passant de 37 % à 51 %.

■ LOCATIONS

Au 30 septembre 2002, le taux d'occupation du portefeuille total de Befimmo s'élève à 95,87 %.

Dans le courant de l'exercice, Befimmo a conclu des baux pour une superficie totale de 16 275 m² de bureaux et 12 508 m² d'entrepôts et espaces polyvalents.

Les reconductions de baux négociées directement entre Befimmo et ses clients représentent 48,53 % des transactions.

Parmi les locations majeures réalisées cette année, il faut mettre en évidence la prise en occupation de 4 284 m² par General Electric dans l'immeuble Schuman pour une durée ferme de 9 ans et pour un loyer proche du « prime rent » sur le marché bruxellois actuellement.

D'autres nouveaux clients occupent les immeubles de Befimmo, il s'agit de Stanbrook & Hooper, NautaDutilh, Hogan & Hartson, Global Marketing, TG Europe, Harco, Wincor Nixdorf, Neopost...

| L'ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Dans un souci permanent de qualité et de performance, Befimmo améliore ses immeubles très régulièrement. C'est ainsi qu'au cours de l'année écoulée, des investissements pour un montant de 6 804 000 EUR ont été réalisés.

Parmi les investissements les plus importants, nous retiendrons :

- Schuman 3 : rénovation terminée et immeuble pris en location par General Electric pour une durée de 9 ans (investissement total : 2 842 000 EUR),
- Brederode 1 : rénovation entièrement terminée et immeuble pris en location par le bureau d'avocats Linklaters De Bandt pour une durée de 12 ans (investissement total : 1 362 000 EUR),
- Mons, rue du Joncquois : les travaux de rénovation sont terminés et l'immeuble a été réceptionné en octobre 2002 (investissement total : 514 000 EUR).

Befimmo a également poursuivi ses investissements dans le parc Ikaros, acquérant 4 immeubles en état de futur achèvement pour un montant de 13 861 000 EUR.

Pour le prochain exercice 2003, Befimmo poursuivra sa politique d'investissements :

- Les travaux de rénovation profonde de l'immeuble Rond-Point Schuman n° 11 (investissement de 8 millions EUR) seront commencés début 2003 et achevés un an plus tard.
- Les études se poursuivent en vue d'une rénovation prochaine des immeubles Justice et Borschette.

Dans la tour 2 du World Trade Center, en raison d'un différend né à l'occasion de travaux effectués par La Poste, locataire depuis 25 ans, Befimmo et La Poste ont convenu de confier à un expert la mission d'établir un inventaire complet de l'amiante encore présent dans la tour.

Comme les travaux d'assainissement nécessaires ont été réalisés, en accord avec La Poste, entre 1997 et 1999, Befimmo n'estime pas nécessaire de devoir effectuer des travaux complémentaires.

| MARCHÉ LOCATIF

Le ralentissement économique que nous envisagions dans notre dernier rapport annuel n'a pas manqué de se concrétiser et à l'heure actuelle, les perspectives de reprise sont repoussées de mois en mois.

Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur le marché locatif bruxellois. Depuis le troisième trimestre 2001, nous avons observé une baisse significative de la prise en occupation, principalement dans le chef des entreprises actives dans les secteurs des télécommunications et de la technologie.

L'impact de ce mouvement n'a pas été ressenti de manière identique par l'ensemble des sous-marchés.

Dans le Central Business District (Quartier Léopold, Espace Nord et Centre Ville), adéquatement desservi par les transports en commun, le taux de vacance locative est resté à un niveau historiquement bas. Les loyers se sont maintenus au niveau de l'année précédente. La demande, émanant des institutions européennes, des administrations belges et de grandes entreprises nationales ou internationales s'est trouvée confrontée à une offre de nouveaux projets relativement limitée. Cette situation devrait encore perdurer quelque temps jusqu'à ce que le nouveau Plan Régional d'Affectation du Sol, finalement approuvé en 2001, sorte ses effets.

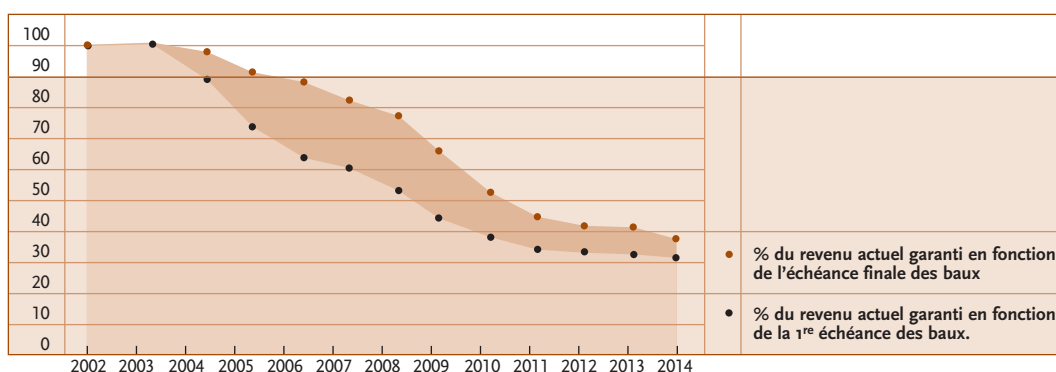
Dans ce contexte, les valeurs immobilières ont poursuivi leur croissance car les rendements exigés par les investisseurs ont encore diminué, les taux d'intérêt restant particulièrement bas.

Dans les zones décentralisées, et plus encore en périphérie, les loyers sont à la baisse. Les concessions commerciales (période de gratuité et prise en charge des travaux d'aménagement du locataire) se multiplient. En effet, les nombreux projets qui avaient démarré pour répondre à la demande croissante de la nouvelle économie n'ont pu être arrêtés et la concurrence pour attirer les trop rares locataires fait rage. Dans ces conditions, le taux de disponibilité, principalement dans la zone Zaventem-Diegem, approche, voire dépasse, le cap des 20 %.

En conséquence, les experts qui procèdent à la valorisation trimestrielle du portefeuille des sicafis ont revu à la baisse la valeur des immeubles situés dans ces zones.

La politique de Befimmo visant à conclure des baux à long terme avec des candidats occupants de premier plan lui permet de présenter des courbes rassurantes quant à la pérennité de ses revenus sur le long terme comme l'indique le graphique ci-dessous. Cela lui permettra de ne pas trop souffrir des conditions de marché difficiles actuelles.

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



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Si la situation du marché locatif semble préoccupante, l'activité reste très soutenue dans le domaine de l'investissement.

Après l'absorption de Cibix par Befimmo en 2001, le phénomène de consolidation s'est poursuivi notamment avec la reprise de Banimmo, de quelques grands immeubles de Dexia, de Bernheim par Fortis en juillet 2002 et celle de Siref. Les investisseurs hollandais (acquisition de la Tour des Finances) et allemands (achat du projet Mondrian) sont également restés très actifs.

De gros mouvements de portefeuille devraient encore se concrétiser dans les prochains mois. Avec une capacité d'investissement de l'ordre de 130 millions d'EUR, Befimmo veille à saisir les opportunités qui lui permettront de répondre à ses objectifs de création de valeur.



DES IMMEUBLES
RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉS

l'identité de Befimmo

L'ESPRIT IMMOBILIER

Befimmo a été créée en 1995 avec un portefeuille de 130 millions d'EUR. Depuis les dernières fusions qui ont eu lieu en décembre 2001, la valeur de ce portefeuille hors certificats immobiliers est passée à 1 065 millions d'EUR.

Grâce aux liens structurels qui unissent la Sicafi à son promoteur Bernheim-Comofi, lui-même arrimé à Fortis depuis juillet 2002, 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 par rapport à ses concurrents.

LA CRÉATION DE VALEUR EN PERSPECTIVES

Befimmo est un propriétaire immobilier expérimenté qui ambitionne de créer 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'investissement.



le portefeuille

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Befimmo vise l'acquisition de trois catégories de biens :

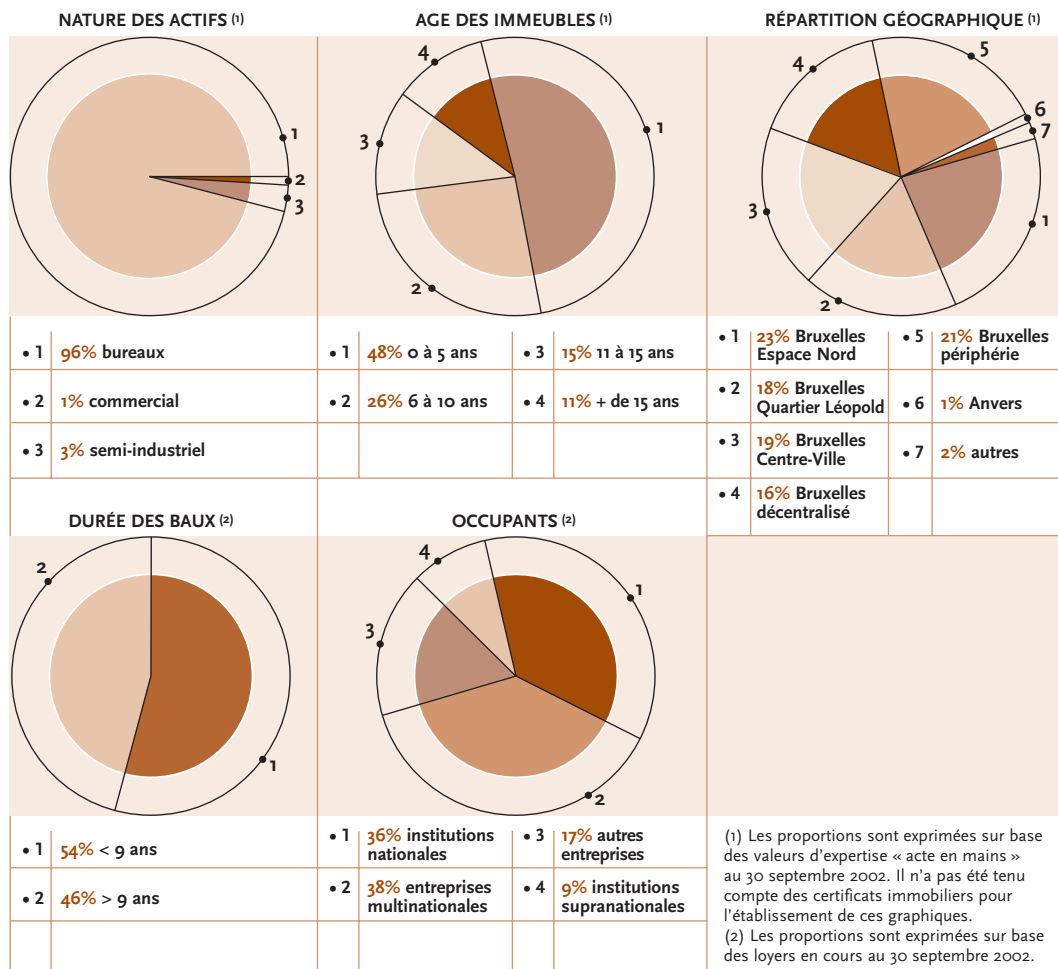
- des immeubles de bureaux situés à Bruxelles ou dans sa périphérie,
- des bâtiments semi-industriels sur l'axe Bruxelles – Anvers,
- des immeubles commerciaux structurés en Belgique.

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.

PROFILS (au 30/09/2002)



RÉSUMÉ DES TYPES DE BIENS DÉTENUS, PAR NATURE (au 30/09/2002 - en milliers d'EUR)

	SURFACE (m ²)	VALEUR ASSURÉE (1)	VALEUR D'EXPERTISE (2)(3)	LOYER ANNUEL
BUREAUX				
CENTRE	282 228	539 526	634 006	46 339
DÉCENTRALISÉ	61 189	166 437	162 018	11 527
PÉRIPHÉRIE	117 408	149 505	218 992	15 163
AUTRES	15 122	18 748	16 171	1 947
TOTAL BUREAUX	475 947	874 216	1 031 187	74 976
SEMI-INDUSTRIEL	49 599	27 872	28 131	2 509
COMMERCIAL	2 296	1 705	5 500	425
TOTAL	527 842	903 794	1 064 818	77 910

(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) 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 direct.

ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU PORTEFEUILLE (au 30/09 - en milliers d'EUR)

	1998	1999	2000	2001	2002
SUPERFICIE TOTALE (m²)	173 362	299 094	303 068	339 935	527 842
VALEUR D'INVENTAIRE					
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	282 523	556 261	543 036	621 208	1 064 818
CERTIFICATS IMMOBILIERS	7 482	7 600	6 813	7 646	9 384
PATRIMOINE GLOBAL	290 005	563 861	549 849	628 854	1 074 202
TAUX D'OCCUPATION (1)	94%	98%	98%	96%	96%
RENDEMENTS (2)					
DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	7,65%	8,06%	7,65%	7,64%	7,71%
RÉPARTITION (3)					
m ² DE BUREAUX	123 763	247 199	251 173	288 040	475 947
m ² DE SEMI-INDUSTRIEL	49 599	49 599	49 599	49 599	49 599
m ² DE COMMERCIAL	-	2 296	2 296	2 296	2 296
% DE BUREAUX	88%	94%	94%	94%	96%
% DE SEMI-INDUSTRIEL	9%	5%	5%	5%	3%
% DE COMMERCIAL	3%	1%	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 augmenté 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. A partir de 1999, ils ne concernent que les biens immobiliers détenus en direct.

La valeur du portefeuille immobilier (476 000 m² de bureaux) au 30 septembre 2002 s'élevait à 1 074,2 millions EUR. Cette valeur se compare à celle de 628,9 millions EUR qui prévalait en début d'exercice. La différence de 445,3 millions EUR provient de l'intégration du portefeuille Cibix et Bastionen (422,3 millions EUR), des investissements effectués depuis le début de l'exercice (22,2 millions EUR) et de l'augmentation de valeur du portefeuille, immeubles et certificats, soit 0,8 millions EUR.

A périmètre comparable, l'augmentation de valeur du portefeuille d'immeubles s'élève globalement à 0,6 millions EUR, soit 0,06 % de la valeur du portefeuille, inférieure aux prévisions d'il y a un an (+ 1 %). Néanmoins, ceci démontre la pertinence de la stratégie d'investissement mise en œuvre depuis la mi-2000 : dans un climat économique plus difficile, la valeur du portefeuille d'immeubles s'est maintenue.

Cette augmentation de valeur globale est la résultante de fortes variations par quartier. En centre-ville (Pentagone, quartier Léopold et Espace Nord), les valeurs augmentent de 9,7 millions EUR (soit 1,5 % de la valeur d'investissement), alors qu'en décentralisé et en périphérie les valeurs diminuent de respectivement 1,3 millions EUR (soit <0,8 %> de la valeur d'investissement) et de 7,7 millions EUR (soit <3,3 %> de la valeur d'investissement).

Le taux d'occupation moyen du portefeuille sur l'année est resté stable à 96 %.

le portefeuille

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES DU PORTEFEUILLE BEFIMMO (au 30/09/2002)

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 PORTE-FEUILLE (1) (%)	LOYER EN COURS au 30/09/02 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION au 30/09/02 (%)
BUREAUX							
BRUXELLES CENTRE-VILLE							
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	4 226	5,52%	4 301	99,63%
BREDERODE 1	1990-2001	24 968	14	2 740	3,88%	3 020	98,03%
EXTENSION JUSTICE	+ de 15 ans	18 795	9	2 916	3,79%	2 955	100,00%
IMPÉRATRICE	1997-2000	17 072	9/12/15/18	2 412	3,13%	2 442	100,00%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	1 854	2,41%	1 877	100,00%
EMPEREUR	1997	5 953	9	822	1,06%	822	100,00%
		105 972		14 970	19,79%	15 417	99,50%
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD							
BORSCHETTE	1981	17 657	12	3 440	4,42%	3 444	100,00%
RUE JOSEPH II, 27	1994	12 831	27	3 317	4,28%	3 335	100,00%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	2 436	3,19%	2 483	100,00%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	1 574	1,93%	1 504	92,23%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1 127	1,46%	1 135	100,00%
SCHUMAN 1	1964	5 124	-	0	0,00%	0	0,00%
SCHUMAN 2	2001	5 122	9	478	1,73%	1 345	100,00%
		67 204		12 372	17,00%	13 245	90,13%
BRUXELLES ESPACE NORD							
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	10 590	13,72%	10 690	99,71%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	6 974	8,97%	6 987	100,00%
		109 052		17 564	22,69%	17 677	99,82%
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ							
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	3 941	5,13%	3 999	100,00%
TRIOMPHE I	1998	11 080	3/6/9	2 385	3,10%	2 413	100,00%
TRIOMPHE II	1998	9 282	9	1 711	2,22%	1 731	100,00%
JEAN DUBRUCQ 167-181	1991	7 744	9/12	748	0,97%	757	100,00%
TRIOMPHE III	1993	7 173	3/6/9	1 368	1,79%	1 396	98,42%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	799	1,03%	802	62,08%
RUE EUDORE DEVROYE, 245	1996	1 576	4/6/9	230	0,34%	265	100,00%
CHÉE DE LA HULPE	1970	1 462	3/6/9	86	0,21%	164	70,79%
		61 189		11 268	14,79%	11 527	95,21%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE							
IKAROS BUSINESS PARK (2)	1990 à 2002	40 965	3/6/9	3 312	4,57%	3 562	74,55%
MEDIA	1999	18 651	9	3 018	3,93%	3 058	100,00%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	1 865	2,27%	1 772	64,16%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1 062	1,26%	982	80,92%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1 351	1,77%	1 379	100,00%
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	1 622	2,10%	1 632	100,00%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	1 547	2,00%	1 562	100,00%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	824	1,02%	795	100,00%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	418	0,54%	421	100,00%
		117 408		15 019	19,46%	15 163	86,15%
MONS							
RUE DU JONCQUOIS 118	1974	7 851	18	1 054	1,26%	978	100,00%
DIGUE DES PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1 057	1,24%	969	100,00%
		15 122		2 111	2,50%	1 947	100,00%
TOTAL BUREAUX		475 947		73 304	96,23%	74 976	94,25%

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 PORTE-FEUILLE (1) (%)	LOYER EN COURS au 30/09/02 (milliers d'EUR)	TAUX D'OCCUPATION au 30/09/02 (%)
SEMI-INDUSTRIEL							
BRUXELLES ANDERLECHT RUE BOLLINCKX BOULEVARD INDUSTRIEL	1980	8 098	3/6/9	520	0,70%	548	100,00%
	1976	7 790	1/2/3	339	0,43%	331	94,96%
		15 888		859	1,13%	879	98,04%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	554	0,72%	560	98,58%
		7 187		554	0,72%	560	98,58%
ANVERS KONTICH 1 KONTICH 2	1983	18 452	3/6/9	715	0,83%	646	90,51%
	1990	8 072	3/6/9	418	0,54%	424	99,74%
		26 524		1 133	1,37%	1 070	93,95%
TOTAL SEMI-INDUSTRIEL		49 599		2 546	3,22%	2 509	96,37%
COMMERCIAL							
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	commercial	424	0,55%	425	100,00%
TOTAL COMMERCIAL		2 296		424	0,55%	425	100,00%
TOTAL DU PORTEFEUILLE		527 842		76 274	100,00%	77 909	95,87%

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur base du loyer en cours au 30/09/2002.

(2) Pour l'Ikaros Business Park, les surfaces locatives mentionnées comprennent les surfaces des immeubles de la phase IV acquise en état futur d'achèvement.



U N | P O R T E F E U I L L E
É Q U I L I B R É

les conclusions de l'expert

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

BEF/frs/36.958
Messieurs,

Concerne : Évaluation au 30 septembre 2002

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la valeur d'investissement du patrimoine de la S.C.A. Befimmo au 30 septembre 2002.

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 et créances immobilières) est constitué de $\pm 96,80$ % de bureaux; 55,09 % sont situés à Bruxelles 19 communes. $\pm 32,21$ % 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 95,87 %.
- 3) Le loyer en cours global est supérieur de 7,99 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour et ce principalement en raison des loyers payés pour les immeubles du quartier Nord loués à long terme jusqu'en 2015 au moins.

Nous avons déterminé pour l'ensemble des immeubles de la SCA Befimmo une valeur d'investissement (acte en mains), au 30 septembre 2002, de € 1.064.818.000 (UN MILLIARD SOIXANTE QUATRE MILLIONS HUIT CENT DIX HUIT MILLE EUROS); ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Healey & Baker, CB Richard Ellis et Codemer.

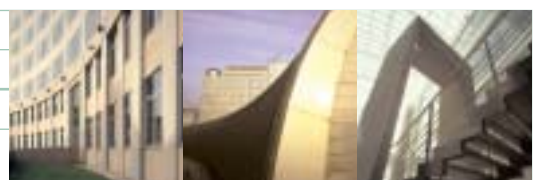
Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours (hors projets et rénovations) ressort à 7,39 % et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 7,71 %.

Bruxelles, le 21 octobre 2002

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR

Philippe WINSSINGER



les résultats financiers

(au 30/09 - en milliers d'EUR après répartition)

	2000	2001	2002
BILAN			
ACTIF			
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	3 360	2 573	0
VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	543 036	621 208	1 064 818
VALEUR DES CERTIFICATS IMMOBILIERS	6 813	7 646	9 384
AUTRES ACTIFS	19 409	68 633	10 198
TOTAL DE L'ACTIF	572 617	700 060	1 084 400
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	431 777	477 856	605 597
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			2 351
DETTES À + D'UN AN	61 394	52 978	161 203
DETTES À UN AN AU PLUS	61 602	151 029	308 249
DETTES FINANCIÈRES	18 442	108 762	224 606
DETTES COMMERCIALES	6 545	4 210	39 880
AUTRES DETTES	36 615	38 057	43 763
COMPTES DE RÉGULARISATION	17 845	18 197	7 000
TOTAL DU PASSIF	572 617	700 060	1 084 400
CHIFFRES CLÉS			
RATIO D'ENDETTEMENT	21,48%	29,07%	43,30%
RETURN SUR FONDS PROPRES	11,7%	12,9%	9,4%
COURS DE BOURSE AU 30 SEPTEMBRE (EUR)	58,00	63,00	62,45
ACTIF NET PAR ACTION (APRÈS AFFECTATION) (EUR)	57,20	60,43	61,83
ANALYSE DES RÉSULTATS			
CHIFFRE D'AFFAIRES	41 146	48 002	76 275
REVENUS DE CERTIFICATS	448	495	693
TOTAL DES REVENUS IMMOBILIERS	41 594	48 497	76 968
FRAIS IMMOBILIERS NETS	1 219	1 549	4 940 ⁽⁴⁾
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	3 595	3 941	5 156
AMORTISSEMENTS	829	836	-
RÉSULTAT FINANCIER	3 552	6 952	16 628
IMPÔTS	-18	-	-66
RÉSULTATS EXCEPTIONNELS NETS	4 964	18 843 ⁽²⁾	-2 040
RÉSULTAT APRÈS IMPÔTS	37 381	54 062⁽²⁾	48 270
CHIFFRES CLÉS			
RETURN PAR ACTION (EUR) ⁽¹⁾	6,42	7,35	5,68
BÉNÉFICE PAR ACTION (EUR)	4,95	6,84	4,93
DIVIDENDE BRUT PAR ACTION (EUR)	4,00	4,12	4,28
DIVIDENDE NET PAR ACTION (EUR)	3,40	3,50	3,64
PAY OUT ⁽³⁾	80,8%	60%	86,8%

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

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

(3) 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.

(4) En ce compris une moins-value latente sur certains immeubles de périphérie pour 1 927 milliers d'EUR.

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 30/09 - en milliers d'EUR)

	2000	2001	2002
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL			
LOYERS ET REDEVANCES BRUTS	41 146	48 002	76 275
+ COUPONS DE CERTIFICATS	448	495	693
- FRAIS IMMOBILIERS NETS	-1 219	-1 549	-3 068
- FRAIS DE FONCTIONNEMENT	-4 414	-4 777	-5 156
= RÉSULTAT D'EXPLOITATION	35 961	42 171	68 744
- RÉSULTAT FINANCIER NET	-3 552	-6 952	-16 628
- IMPÔTS	18	0	66
= RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	32 427	35 219	52 182
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			
- MOINS-VALUE LATENTE NON RÉALISÉE			-1 927
+ PLUS-VALUE S/ RÉALISATION D'IMMEUBLES	4 533	20 152	-
+ REPRISE DE RÉDUCTION DE VALEUR	421	3	55
+ VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ	11 104	24 443	2 506
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16 058	44 598	634
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL NET	0	-1 312	-2 040
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	48 485	78 505	50 776
TRANSFERT EN PLUS-VALUE DE RÉÉVALUATION	-11 104	-29 281	-2 506
RÉSULTAT ÉCONOMIQUE DE LA PÉRIODE	37 381	49 224	48 270
+ REPRISE DE PLUS-VALUE DE RÉÉVALUATION	-	4 838	-
RÉSULTAT COMPTABLE	37 381	54 062	48 270

COMMENTAIRE SUR LES RÉSULTATS

Sur base des comptes arrêtés au 30 septembre 2002 qui tiennent compte de l'évaluation du patrimoine immobilier à cette même date, la valeur d'actif net au 30 septembre 2002 après répartition s'élève à 605,6 millions EUR contre 477,9 millions EUR au début de l'exercice.

L'augmentation des fonds propres, pour un montant de 127,7 millions EUR résulte des fusions de décembre 2001 (114,0 millions EUR) et du return de l'exercice (55,7 millions EUR) sous déduction du dividende (41,9 millions EUR).

Le return de l'exercice est l'expression de la création de valeur : par action, il s'élève à 5,68 EUR, soit 9,4 % des fonds propres de début de l'exercice.

Cette création de valeur est générée par le résultat net (48,3 millions EUR), par l'augmentation de la valeur du portefeuille (2,7 millions EUR), immeubles et certificats, qui n'est pas déjà prise en compte en résultats et par le caractère relatif (4,7 millions EUR) des opérations de fusions précitées.

les résultats financiers

Le résultat net s'élève à 48,3 millions EUR, soit 4,93 EUR par action. Il comprend le résultat courant (50,2 millions EUR) et le résultat exceptionnel (<2,0> millions EUR).

Le résultat courant par action (5,12 EUR) est en croissance de 15 % par rapport à l'année dernière (4,45 EUR), et ce malgré une conjoncture plus difficile.

La diminution des valeurs des immeubles situés en périphérie bruxelloise et en décentralisé a eu cette année un impact direct, soit <1,9> millions EUR, mais bien entendu non réalisé, sur le résultat courant. Befimmo comptabilise en effet certaines moins valeurs en compte de résultats conformément au prescrit de l'arrêté royal Sicafis de 1995.

La performance résulte de l'intégration de la Sicafi Cibix et des sociétés immobilières du groupe Bastionen en décembre 2001, opérations qui étaient relatives du résultat.

Le montant des loyers appelés pendant l'exercice est conforme aux prévisions, et les charges courantes (immobilières et de fonctionnement) sont restées stables, s'élevant au total à moins de 1 % de la valeur des actifs.

Les frais immobiliers nets, pour un montant de 4,9 millions EUR, concernent :

- les charges immobilières nettes (principalement les précomptes immobiliers, taxes régionales, assurances et honoraires de gérance non récupérés auprès des occupants) pour un montant total de 0,6 million EUR;
- les travaux et réparations d'entretien et de maintenance pour un montant de 2,4 millions EUR;
- et des moins-values non réalisées sur valeur d'acquisition historique pour un montant de 1,9 millions EUR.

Les frais de fonctionnement récurrents, pour un montant total de 5,2 millions 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 (2,3 millions EUR);
- les frais de formalités légales (Banquier dépositaire, paiement du coupon, taxe sur les OPC, assemblées et rapport annuel et expertises trimestrielles) (1,6 millions EUR);
- la rémunération du gérant Befimmo S.A. (1,0 million EUR);
- et les frais d'études de projets d'investissements (0,2 million EUR).

Le résultat exceptionnel provient principalement d'une part de la plus-value de fusion réalisée sur les actions de la Sicafi Cibix (5,3 millions EUR) lors de l'offre publique d'échange et de certaines plus-values réalisées, et d'autre part (7,7 millions EUR) de l'amortissement intégral de tous les éléments incorporels figurant à l'actif du bilan (cf. communiqué du 2 mars 2002), ainsi que de la prise en charge des frais de montage de l'opération de fusion avec la Sicafi Cibix et d'un crédit syndiqué.

La valeur d'actif net par action après affectation s'élève à 61,83 EUR.

l'affectation du résultat

Le résultat de l'exercice s'établit à 48 269 779,75 EUR. Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent, le bénéfice à affecter s'élève à 107 991 194,18 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 66 048 857,38 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 égale à 4 % soit plus du double de l'inflation. Nous proposons, en effet, à l'assemblée de décider d'un dividende conforme aux projections publiées dans le rapport annuel 2001.

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

BÉNÉFICE À REPORTER	66 048 857,38 EUR
RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	41 942 336,80 EUR

Si vous approuvez cette affectation, le dividende net de précompte mobilier s'élèvera à 3,64 EUR (4,28 EUR brut) pour chacune des 9 794 227 actions. Il sera payable à partir du 17 décembre 2002 contre remise du coupon n° 8 détaché des actions aux guichets des banques suivantes :

- Banque Dexia
- 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. Le pourcentage de distribution est de 87 %.

les événements survenus après la clôture

Hors la gestion courante, le gérant précise qu'il n'y a pas d'événements particuliers à mentionner survenus après la clôture.

les perspectives, la politique de dividende

Comme par le passé, Befimmo poursuivra une 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, et vise un objectif de return annuel de 10 % de la valeur d'inventaire de début d'exercice.

Les prévisions ci-après tiennent néanmoins compte pour le prochain exercice d'une poursuite de la baisse des valeurs en périphérie bruxelloise.

■ 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 2003, 2004 et 2005.

■ Les paramètres pris en compte sont :

- Variation de valeur du portefeuille :

2003 :	périphérie :	-5 %
	CBD :	+1 %
	autres :	0 %
2004 et 2005 :	globalement :	+0,5 %
- Progression de l'indice-santé de 1 %.
- Taux d'intérêt à court terme de 3,5 % et à long terme de 5 %.
- Ratio d'endettement : 45 %.
- Des investissements à concurrence de 30 millions d'EUR en 2003, 10 millions d'EUR en 2004 et en 2005 ont été pris en considération, rendement des nouveaux investissements : 7 %.
- 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 30/09 - en milliers d'EUR)

	2002	2003	2004	2005
BILANS				
TOTAL DES ACTIFS	1 084 400	1 118 244	1 133 833	1 149 500
IMMEUBLES	1 064 818	1 098 767	1 114 261	1 129 832
CERTIFICATS	9 384	9 477	9 572	9 668
AUTRES ACTIFS	10 198	10 000	10 000	10 000
TOTAL DES FONDS PROPRES	605 597	607 566	615 937	628 332
ENDETTEMENT TOTAL	478 803	510 678	517 896	521 168
RATIO D'ENDETTEMENT	43%	45%	45%	45%
VALEUR D'INVENTAIRE PAR ACTION (EUR)	61,83	62,03	62,89	64,15
COMPTES DE RÉSULTATS				
REVENUS				
LOYERS ET REDEVANCES BRUTS	76 275	80 125	81 626	83 142
CERTIFICATS IMMOBILIERS	693	732	739	747
REVENUS EXCEPTIONNELS NETS	-2 040	0	0	0
CHARGES				
CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES	-3 067	-5 008	-5 102	-5 196
MOINS-VALUES NON RÉALISÉES	-1 873	-4 382	0	0
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	-5 156	-4 990	-5 040	-5 090
IMPÔTS	66	-470	-475	-479
FRAIS FINANCIERS	-16 628	-19 640	-19 772	-19 924
RÉSULTAT NET	48 270	46 367	51 976	53 200
MISE EN RÉSERVE	6 351	2 783	6 727	6 188
DIVIDENDE BRUT	41 919	43 584	45 249	47 012
DONNÉES PAR ACTION (EUR)				
COURS AU 30 SEPTEMBRE 2002	62,45			
VALEUR INTRINSÈQUE DÉBUT D'EXERCICE	60,43	61,83	62,03	62,89
VALEUR INTRINSÈQUE FIN D'EXERCICE	61,83	62,03	62,89	64,15
RÉSULTAT NET	4,93	4,73	5,31	5,43
DIVIDENDE BRUT	4,28	4,45	4,62	4,80
DIVIDENDE NET	3,64	3,78	3,93	4,08
RENDEMENT BRUT	6,9%	7,1%	7,4%	7,7%
RETURN	9,4%	7,5%	8,8%	9,6%
NOMBRE D' ACTIONS	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227

l'action befimmo

DONNÉES PAR ACTION (au 30/09 - en EUR)

	1998	1999	2000	2001	2002
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	4 366 082	7 549 042	7 549 042	7 907 420	9 794 227
COURS DE BOURSE					
PLUS HAUT	66,81	77,59	73,40	63,10	69,45
PLUS BAS	56,40	64,00	51,10	55,10	59,00
CLÔTURE	66,68	64,00	58,00	63,00	62,45
VALEUR D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ ⁽¹⁾	53,00	54,78	57,20	60,43	61,83
RETURN PAR ACTION	5,06	5,63	6,42	7,35	5,68
RETURN ⁽²⁾	9,8%	10,6%	11,7%	12,9%	9,4%
RÉSULTAT PAR ACTION	4,39	4,64	4,95	6,84	4,93
PAY-OUT	85%	83%	81%	60%	87%
DIVIDENDE BRUT	3,74	3,84	4,00	4,12	4,28
RENDEMENT BRUT ⁽³⁾	5,61%	6,01%	6,90%	6,54%	6,85%
DIVIDENDE NET	3,17	3,27	3,40	3,5	3,64
P.E.R.	15,20	13,79	11,72	9,21	12,67

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

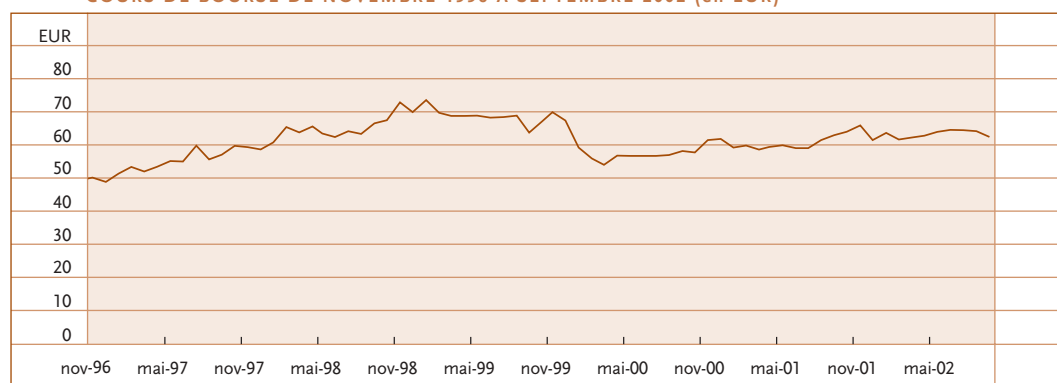
(2) Le return est le dividende brut de l'exercice plus l'accroissement de valeur d'inventaire pendant l'exercice divisé par la valeur d'inventaire en début d'exercice.

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

ANALYSE DE L'ACTION BEFIMMO

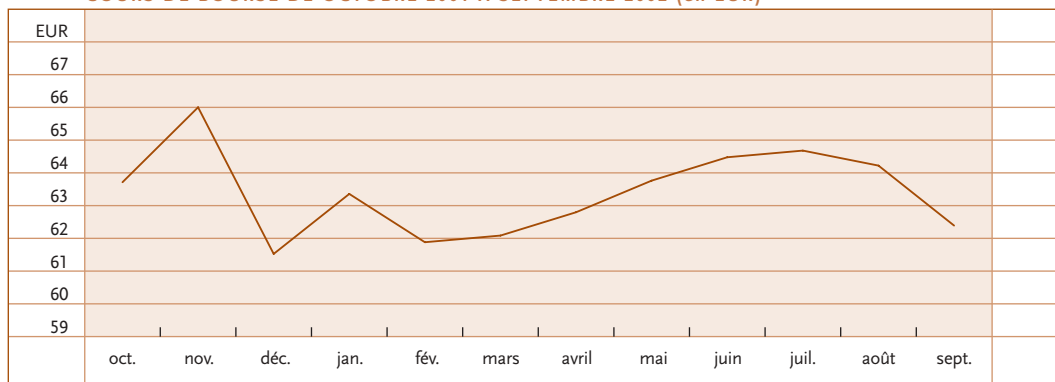
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

COURS DE BOURSE DE NOVEMBRE 1996 À SEPTEMBRE 2002 (en EUR)



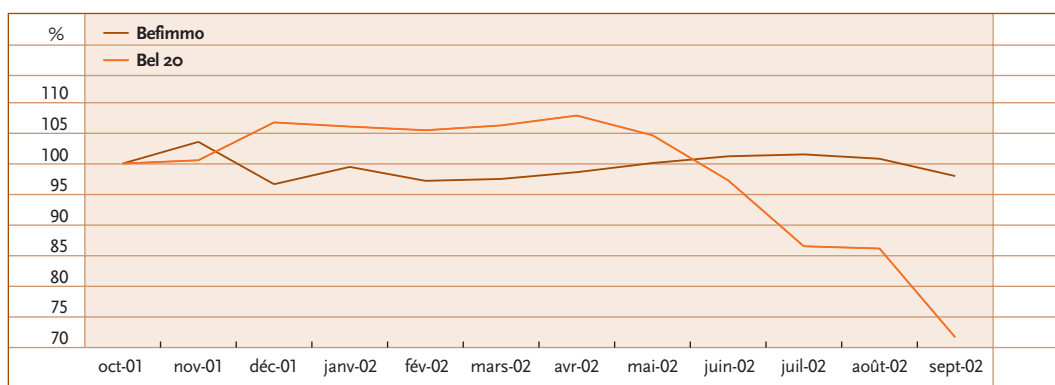
La courbe historique du cours de bourse témoigne de la stabilité de Befimmo dans un contexte économique plutôt difficile. Ceci illustre la faible corrélation entre l'immobilier et les autres types d'actifs comme les actions ou les obligations.

COURS DE BOURSE DE OCTOBRE 2001 À SEPTEMBRE 2002 (en EUR)



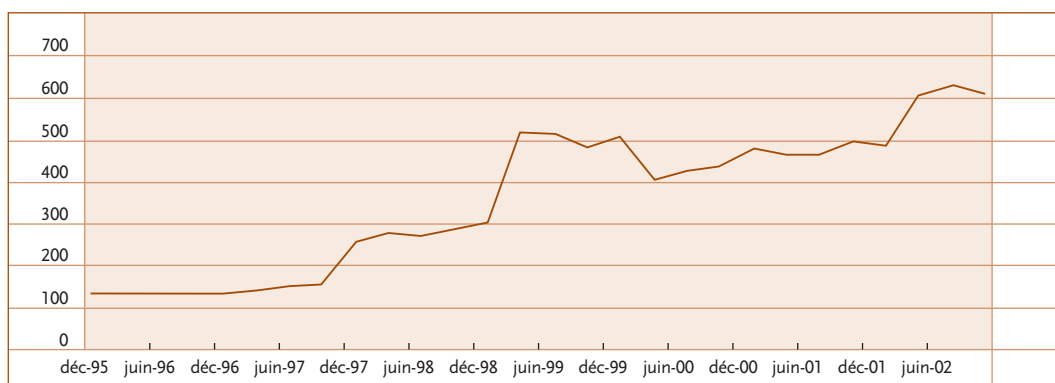
Cette tendance s'est confirmée au cours de l'année écoulée avec un cours de bourse qui est passé de 61,95 EUR en février 2002 à 62,45 EUR en septembre 2002, ce qui correspond à la période la plus douloureuse sur les marchés boursiers.

BEFIMMO FACE AU BEL 20 (en %)



Au cours de l'année écoulée, l'action Befimmo a réalisé une meilleure performance par rapport au Bel 20 avec une volatilité beaucoup plus faible. Ceci démontre combien dans le contexte de fort ralentissement économique que nous connaissons actuellement, l'immobilier constitue une valeur plus stable pour un investisseur.

CAPITALISATION BOURSIÈRE (en millions d'EUR)



Depuis 1995, la capitalisation boursière de Befimmo n'a cessé d'augmenter, passant de 136 millions d'EUR en décembre 1995 à 612 millions d'EUR en septembre 2002.

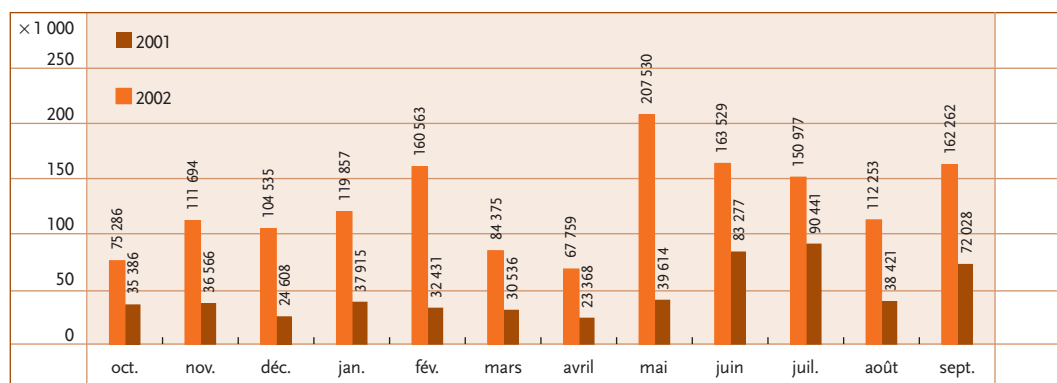
l'action befimmo

PRIME ET DÉCOTE D'AVRIL 1996 À SEPTEMBRE 2002 (en %)



Le cours de Befimmo reflète sa valeur intrinsèque. Depuis 2000, ceci se traduit parfaitement en observant la faible décote avec laquelle l'action est traitée par rapport à sa valeur intrinsèque.

VOLUMES MENSUELS (Nombre d'actions)



Les opérations de fusion de décembre 2001 ont sensiblement augmenté la liquidité du titre.

Total octobre 2000 - septembre 2001 : 544 591 actions échangées, soit une vélocité de 6,89 %

Total octobre 2001 - septembre 2002 : 1 520 620 actions échangées, soit une vélocité de 15,53 %

DIVIDENDE (en EUR)

EUR	1998	1999	2000	2001	2002
DIVIDENDE BRUT	3,74	3,85	4,00	4,12	4,28
DIVIDENDE NET	3,17	3,27	3,40	3,50	3,64
NOMBRE D'ACTIONS	4 366 082	7 549 042	7 549 042	7 907 420	9 794 227

ACTIIONNARIAT

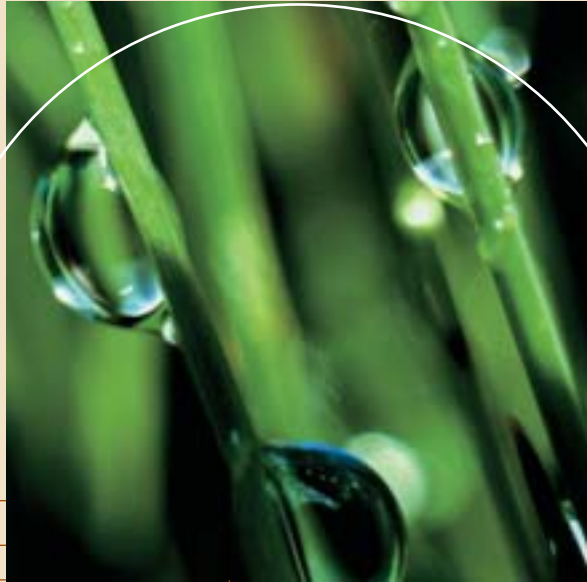
Le capital de Befimmo est détenu par de nombreux actionnaires. Le tableau ci-dessous se base sur les dernières déclarations de transparence reçues établissant une participation supérieure à 5 %.

ACTIIONNARIAT (au 30/09/2002)

DÉCLARANTS	DATE DE LA DÉCLARATION	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS	%
SOCIÉTÉS DU GROUPE BERNHEIM	11/10/2001	791 998	8,09
MR. ALAIN DE PAUW	08/02/2000	721 152	7,36
MR. PATRICK DE PAUW	08/02/2000	712 382	7,27
FREE FLOAT		7 568 695	77,28

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

	DATE
MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE 2002 AUX GUICHETS DES BANQUES DEXIA, BBL ET FORTIS SUR PRÉSENTATION DU COUPON N° 8	à partir du 17 décembre 2002
PUBLICATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE ARRÊTÉE AU 31 DÉCEMBRE 2002	le 11 mars 2003
PUBLICATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 31 MARS 2003	le 8 mai 2003
PUBLICATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 30 JUIN 2003	le 21 août 2003
PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 30 SEPTEMBRE 2003	le 18 novembre 2003
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2003	le 9 décembre 2003
MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE 2003 AUX GUICHETS DES BANQUES DEXIA, BBL ET FORTIS SUR PRÉSENTATION DU COUPON N° 9	à partir du 16 décembre 2003



L E	R E S P E C T				
D E	L ' E N V I R O N N E M E N T ,				
U N	I N V E S T I S S E M E N T	D ' A V E N I R			

le gouvernement d'entreprise

UNE GESTION AUTONOME

DANS L'INTÉRÊT EXCLUSIF DE TOUS LES ACTIONNAIRES

■ PHILOSOPHIE

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

Elle se compose de deux catégories d'associés :

- **les commanditaires ou actionnaires**, porteurs des parts, ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.
- **l'associé commandité, Befimmo S.A.**, est le gérant statutaire de la Sicafi. Il dispose de pouvoirs de gestion très étendus et est indéfiniment responsable des engagements de la Sicafi.

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

- Elle permet une application analogique des principes de corporate governance.

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

La majorité des administrateurs n'a aucun lien avec les actionnaires de Befimmo S.A. Le gérant est donc à la fois en mesure de remplir au mieux sa mission légale de gérer la Sicafi dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires, et soumis en fait à un contrôle au moins aussi efficace que celui d'une Assemblée Générale de Société Anonyme.

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

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

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

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

- **Actionnaire de Befimmo S.A.** : l'intérêt du gérant est aligné sur celui des actionnaires de la Sicafi.
- **Actionnaire de la Sicafi Befimmo S.C.A.** : même qualité que les autres actionnaires.
- **Prestataire de services** : des prestations de gérance d'immeubles et d'assistance à la structuration d'opérations sont délivrées à des conditions normales de marché dans le respect d'un juste rapport qualité/prix et des règles de prévention des conflits d'intérêt prévus par le Code des sociétés et par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.



le gouvernement d'entreprise

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 2002 s'élevaient à 119 144 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 collégialement 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.

le gouvernement d'entreprise

Il est composé de onze 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.
- Deux administrateurs sont nommés, actionnaires importants de la Sicafi.
- Un administrateur est nommé en représentation des banques promotrices de la Sicafi.
- Six administrateurs, dont l'Administrateur délégué, sont indépendants.

Les mandats des administrateurs sont de trois ans et renouvelables.

Le conseil s'est réuni 11 fois en 2001/2002.

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 :

■ ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

- Benoît De Blicq

■ ADMINISTRATEURS LIÉS AU PROMOTEUR

- Alain Devos, Administrateur délégué de la S.A. Bernheim-Comofi.
(à partir du 8 octobre 2002)
- Benoît Godts, Administrateur délégué de la S.A. Bernheim Asset Management.

■ ADMINISTRATEUR LIÉ AUX BANQUES PROMOTRICES

- Luc Vandewalle, Président de la Banque Bruxelles Lambert.

■ ADMINISTRATEURS, ACTIONNAIRES IMPORTANTS DE LA SICAFI

- Alain De Pauw, Coprésident Administrateur délégué de la S.A. Compagnie De Promotion.
- Patrick De Pauw, Coprésident Administrateur délégué de la S.A. Compagnie De Promotion.

■ ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

- Marc Blanpain, Président de la Banque Belgoise.
- Gustaaf Buelens, Administrateur délégué de la N.V. Buelens.
- Jozef Colruyt, Président du Conseil d'Administration de Colruyt S.A./N.V.
- Gaëtan Piret, Administrateur de la S.A. Compagnie Immobilière de Belgique.
- Daniel Schuermans, Président de la Copropriété du World Trade Center.

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.

Les mandats de Messieurs Blanpain et Piret viennent à échéance le 31 décembre 2002. Les autres mandats viennent à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de Befimmo S.A. de mars 2004 pour Monsieur Jozef Colruyt, et de celle de 2005 pour les autres administrateurs.

■ 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 (jusqu'au 28 août 2002) 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.

le gouvernement d'entreprise

■ 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 actionnaire important de la Sicafi, 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, Brederode 1, Brederode 2, Empereur, Impératrice, Extension Justice, Borschette, Guimard, Schuman 2, View Building, Triomphe I, Triomphe II, Triomphe III, Jean Dubrucq, Ocean House, Eagle Building et Waterloo Office Park.
De plus, Winssinger & Associés a reçu une mission de coordination des expertises.
- Cushman & Wakefield 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.
- Deloitte & Touche Real Estate - Catella Codemer qui évalue l'immeuble Shell.

■ BANQUE DÉPOSITAIRE

La Banque Dexia 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 Dexia 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 Dexia de chaque transaction sur des biens immobiliers ;

le gouvernement d'entreprise

- 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 Dexia 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.

exercice 2002

R A P P O R T F I N A N C I E R

sommaire

Bilan	38
Résultats	40
Résumé des règles d'évaluation	42
Annexe aux comptes	44
Notes concernant les comptes	49
Tableau de financement	50
Dettes, garanties et rating	51
Rapport du Commissaire	53
Mentions obligatoires	54



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

ACTIF	2000	2001	2002
ACTIFS IMMOBILISÉS	553 513	610 382	1 074 439
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	3 360	2 573	–
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	543 057	595 414	1 065 033
C. Mobilier et matériel roulant	21	25	215
E. Autres immobilisations corporelles	543 036	595 389	1 064 818
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 097	12 395	9 406
A. Entreprises liées			–
1. Participations		4 735	–
C. Autres immobilisations financières			
1. Actions et parts	6 813	7 646	9 384
2. Créances et cautionnements en numéraire	284	14	22
ACTIFS CIRCULANTS	19 104	88 785	9 961
V. CRÉANCES À PLUS D'UN AN		228	515
A. Créances commerciales		228	515
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	16 283	30 716	7 286
A. Créances commerciales	12 344	8 196	6 562
B. Autres créances	3 939	22 520	724
VIII. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE	1 000	55 500	–
B. Autres placements	1 000	55 500	–
IX. VALEURS DISPONIBLES	416	287	1 377
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	1 406	2 054	783
TOTAL DE L'ACTIF	572 617	699 167	1 084 400

(en milliers d'EUR)

PASSIF	2000	2001	2002
CAPITAUX PROPRES	431 777	477 856	605 597
I. CAPITAL	111 309	114 883	142 295
A. Capital souscrit	111 309	114 883	142 295
II. PRIMES D'ÉMISSION	76 372	76 372	161 261
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	185 070	209 513	214 879
IV. RÉSERVES	17 367	17 367	21 113
A. Réserve légale	1 293	1 293	1 295
B. Réserves indisponibles	1 293	1 293	3 633
D. Réserves disponibles	16 074	16 074	16 185
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	41 658	59 721	66 049
PROVISIONS ET DETTES	140 841	221 311	478 803
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES			2 351
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	61 394	52 978	161 203
A. Dettes financières	61 186	52 806	160 336
D. Autres dettes	208	172	867
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	61 602	150 135	308 249
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	8 380	8 380	43 562
B. Dettes financières	10 062	100 382	181 044
C. Dettes commerciales	6 534	4 066	39 675
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	2 192	2 544	205
1. Impôts	2 138	2 426	37
2. Rémunérations et charges sociales	54	118	168
F. Autres dettes	34 434	34 764	43 763
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	17 845	18 197	7 000
TOTAL DU PASSIF	572 617	699 167	1 084 400

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

CHARGES	2000	2001	2002
I. COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS	16 004	14 448	25 951
B. Services et biens divers	8 092	8 543	12 623
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	333	431	810
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	826	836	1 998
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution, sur créances commerciales (dotations +, reprises -)	147	- 38	72
G. Autres charges d'exploitation	6 606	4 676	10 448
V. CHARGES FINANCIÈRES	4 485	7 813	17 849
A. Charges des dettes	4 470	7 761	17 559
C. Autres charges financières	15	52	290
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	80	1 312	7 548
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	80		0
E. Autres charges exceptionnelles		1 312	7 548
X. A. IMPÔTS	26	6	197
XI. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	37 381	53 752	48 270
TOTAL DES CHARGES	57 976	77 331	99 815
XIII. BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	37 381	53 752	48 270

(en milliers d'EUR)

PRODUITS	2000	2001	2002
I. VENTES ET PRESTATIONS	51 517	54 825	91 978
A. Chiffre d'affaires	41 146	46 619	76 312
D. Autres produits d'exploitation	10 371	8 206	15 666
IV. PRODUITS FINANCIERS	1 372	2 301	2 068
A. Produits des immobilisations financières	448	494	693
B. Produits des actifs circulants	114	1 520	1 250
C. Autres produits financiers	810	287	125
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 043	20 201	5 507
A. Reprises de réductions de valeur s/immobilisations corporelles	501	3	—
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés	4 533	20 198	—
E. Autres produits exceptionnels	9	—	5 507
X. B. RÉGULARISATIONS D'IMPÔTS ET REPRISES DE PROVISIONS FISCALES	43	4	262
TOTAL DES PRODUITS	57 976	77 331	99 815
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	2000	2001	2002
A. BÉNÉFICE À AFFECTER	75 139	92 300	107 991
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	37 381	53 752	48 270
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	37 758	38 548	59 721
C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	- 3 285	—	—
D. RÉSULTAT À REPORTER	- 41 658	- 59 721	- 66 049
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER	- 30 196	- 32 579	- 41 942

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 (adaptation de règles d'évaluation)

Les frais d'établissement sont pris directement en charge en compte de résultats.

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, 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 dans l'exercice.

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

ANNEXE

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

I. ÉTAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

2002

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	2 573
MUTATIONS DE L'EXERCICE	
• Amortissements	(2 573)
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	0

III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
A. VALEUR D'ACQUISITION		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	56	453 707
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Acquisitions (y compris la production immobilisée)	261	468 795
AU TERME DE L'EXERCICE	317	922 502
B. PLUS-VALUES		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		211 608
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Actées		10 963
• Annulées		(8 457)
AU TERME DE L'EXERCICE		214 114
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR (-)		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	31	69 925
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Actés	71	1 928
• Repris car excédentaires		(55)
AU TERME DE L'EXERCICE	102	71 798
D. VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	215	1 064 818

(en milliers d'EUR)

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2002
1. PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS		
A. VALEUR D'ACQUISITION		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		9 901
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Acquisitions		2 799
• Cessions		(5 337)
AU TERME DE L'EXERCICE		7 363
B. PLUS-VALUES		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		2 480
MUTATIONS DE L'EXERCICE		
• Actées		325
• Annulées à la suite de réalisations		(784)
AU TERME DE L'EXERCICE		2 021
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		9 384
2. CRÉANCES ET CAUTIONNEMENTS EN NUMÉRAIRE		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		14
MUTATIONS DE L'EXERCICE		8
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22
VII. COMPTES DE RÉGULARISATION		
CHARGES DIVERSES PAYÉES D'AVANCE		781
PRODUITS ACQUIS		2

ANNEXE

AUX COMPTES (au 30 septembre)

VIII. ÉTAT DU CAPITAL

MONTANTS EUR

NBRE D' ACTIONS

A. CAPITAL SOCIAL

1. CAPITAL SOUSCRIT

AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

114 883 000

7 907 420

MODIFICATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

27 412 000

1 886 807

AU TERME DE L'EXERCICE

142 295 000

9 794 227

2. REPRÉSENTATION DU CAPITAL

2.1. Catégories d'actions ordinaires

• Actions ordinaires

9 794 227

2.2. Actions nominatives ou au porteur

• Nominatives

1 301 808

• Au porteur

8 492 419

E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT (EUR)

88 246 381

**G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE
À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES**

DÉCLARANTS	DATE DE LA DÉCLARATION	TOTAL DES ACTIONS ÉMISES	NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉ	%
Sociétés du groupe Bernheim	11/10/01		791 998	8,09
Mr Alain De Pauw	08/02/00		721 152	7,36
Mr Patrick De Pauw	08/02/00		712 382	7,27
Dénominateur		9 794 227		

(en milliers d'EUR)

X. ÉTAT DES DETTES				2002					
A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE									
DETTE FINANCIÈRE				160 336					
DETTE À PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE				43 562					
AUTRES DETTES				867					
B. DETTES À UN AN AU PLUS									
DETTE FINANCIÈRE ET COMMERCIALE				220 719					
AUTRES DETTES				43 763					
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES									
1. IMPÔTS				37					
2. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES				168					
XI. COMPTES DE RÉGULARISATION									
CHARGE À PAYER				4 630					
PRODUIT À REPORTER				2 370					
XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION				2000	2001	2002			
A. RÉSULTATS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET									
a) Chiffre d'affaires							51 517	54 825	91 978
b) Autres produits d'exploitation							41 146	46 619	76 312
							10 371	8 206	15 666
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL									
a) Nombre total à la date de clôture							6	8	11
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein							5,4	7,1	10,1
c) Nombre effectif d'heures prestées							7 219	10 039	14 661
C2. FRAIS DE PERSONNEL									
a) Rémunérations							201	277	485
b) Cotisations patronales							60	81	134
c) Primes patronales							37	36	74
d) Autres frais							35	37	117
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION									
• Impôts et taxes							5 758	4 207	10 085
• Autres							848	469	363

ANNEXE

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

XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

2002

A. CHARGES EXCEPTIONNELLES

AMORTISSEMENT FRAIS D'ETABLISSEMENT	2 573
PRISE EN CHARGE UPFRONT FEE CRÉDIT SYNDIQUÉ	1 200
FRAIS ACQUISITION CIBIX	4 017
REPRISES DE PROVISIONS ANTÉRIEURES	(242)

B. PRODUITS EXCEPTIONNELS

PLUS-VALUE SUR ACQUISITION CIBIX	5 268
PLUS-VALUE SUR CERTIFICATS IMMOBILIERS	239

XVI. AUTRES TAXES ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

2000

2001

2002

A. T.V.A. PORTÉE EN COMPTE :

1. À l'entreprise (déductible)	894	665	1 503
2. Par l'entreprise	2 027	1 898	3 318

B. MONTANTS RETENUS À CHARGE DE TIERS, AU TITRE DE:

1. Précompte professionnel	98	105	159
2. Précompte mobilier	4 273	4 415	6 291

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

• Garanties reçues	9 695	7 203	10 524
--------------------	-------	-------	--------

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	780	1 103	984
---------------------	-----	-------	-----

NOTES CONCERNANT LES COMPTES (en milliers d'EUR)

QUELQUES PRÉCISIONS

2002

Autres dettes

Coupons à payer	42 606
Rémunération du gérant	984
Autres dettes tiers	173

Autres produits d'exploitation

Récupération précomptes immobiliers	7 920
Récupération taxe bureaux, assurance	1 306
Autres frais généraux récupérés	6 284

Autres charges d'exploitation

Précomptes immobiliers	9 112
Taxes régionales et communales	976
Taxes diverses	360

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

	1999-2000	2000-2001	2001-2002
Bénéfice de l'exercice	37 381	53 752	48 270
Amortissements et réductions de valeur sur frais	552	833	4 446
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	37 933	54 585	52 716
VARIATION DES BESOINS EN FONDS DE ROULEMENT	20 215	- 16 781	56 181
CASH FLOW OPÉRATIONNEL	58 148	37 804	108 897
Dividendes	- 30 196	- 32 579	- 41 942
CASH FLOW DISPONIBLE	27 952	5 225	66 955
Acquisitions immobilières incorporelles	-	36	-
Acquisitions immobilières corporelles	13 497	52 367	471 402
Acquisitions immobilières financières	518	5 298	- 3 183
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	14 015	- 57 701	468 219
AUGMENTATION DES FONDS PROPRES	11 104	24 907	123 480
BESOIN DE FINANCEMENT	53 071	- 27 569	- 277 784
Placements de trésorerie	- 1 000	- 54 500	55 500
Valeurs disponibles	4 280	129	- 1 090
Dettes financières à plus d'un an	- 8 380	- 8 380	142 711
Dettes financières < 1 an	- 47 971	90 320	80 662
SOURCES DE FINANCEMENT	- 53 071	27 569	277 784

DETTES, GARANTIES ET RATING (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

CRÉDIT SYNDIQUÉ

Befimmo a signé en juin 2002 un contrat de crédit syndiqué monté par la Société Générale (France), portant sur un montant de EUR 200 millions correspondant à deux tranches de EUR 100 millions :

- La première tranche de EUR 100 millions, qui sera amortie en quatre ans, a été utilisée pour rembourser une partie de l'endettement à court terme (en premier lieu, des straight loans non confirmés) ;
- La deuxième tranche de EUR 100 millions, crédit revolving sur quatre ans, en réponse aux prescriptions de notre rating, sert de réserve et de ligne de back-up pour le programme de papier commercial. Au 30 septembre 2002, elle n'avait pas été utilisée.

Cette ligne de crédit revolving, la plus importante conclue par Befimmo à ce jour, vient renforcer les moyens mis à la disposition de la société pour financer le développement de son activité. Elle permet à Befimmo de disposer d'un outil flexible et performant pour financer son développement, et elle témoigne de la confiance de ses partenaires bancaires.

Au 30 septembre 2002, la position de couverture de Befimmo était la suivante :

- EUR 140 millions font l'objet d'un contrat «collar» avec un floor de 3 % et un cap de 5 % sur Euribor à 3 mois pour la période de juin 2002 à juin 2004.

AUTRES

Montant :	103 897	
Réalisation :	Conventions de crédit long terme	
Remboursement :	2007	58 403 à la Banque Dexia
	2007	7 318 à la KBC Bank
	2009	38 176 à la Fortis Bank

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 200 millions d'EUR, mis au point avec la banque Dexia, qui en assure le leadership, et la banque Fortis, et de 100 millions d'EUR avec la banque KBC. Ceci lui permet de couvrir, avec souplesse et à moindre coût, ses besoins de trésorerie à court terme.

A la clôture de l'exercice, le 30 septembre 2002, il portait sur un montant de 131 millions d'EUR.

NOTATION DE DETTES CORPORATE

Depuis le 11 mars 2002, les dettes corporate de Befimmo font l'objet d'une notation par Standard & Poor's de niveaux BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme. Cette notation permet d'envisager l'utilisation de nouveaux types de financement de façon à assurer la croissance.

GARANTIES OBTENUES

Montant : 2 981

Réalisation : Garantie reçue de Bernheim-Comofi couvrant une controverse avec l'Administration fiscale.
Befimmo dispose d'une créance du même montant à l'égard de l'administration fiscale (hors 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.

RÉGULARITÉ DE L'INFORMATION TRANSMISE AU MARCHÉ

Befimmo transmet l'information au marché par le biais de rapports annuels et semestriels, de communiqués de presse et par un site internet (www.befimmo.be). Des «road-shows» ont également été organisés à Bruxelles, ainsi que dans les principales places européennes: Londres, Paris, Amsterdam, Francfort, Genève, Zurich, Luxembourg.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

**Rapport du Commissaire sur l'exercice clôturé le 30 septembre 2002
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
Belgique

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 2002, dont le total du bilan s'élève à EUR 1.084.400(000) et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 48.270(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 2002 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

ATTESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

Antwerpen, le 25 novembre 2002

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 2002, Befimmo a supporté une charge nette d'un montant de EUR 239.295.

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 2002, Befimmo a bénéficié de ces services pour un montant de EUR 661.771.

Dans le cadre d'opérations exceptionnelles, par exemple de croissance, Befimmo peut faire 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 2002, Befimmo a pris en charge un montant global de EUR 743.253.

HONORAIRES DE DELOITTE & TOUCHE

Deloitte & Touche, représenté par Monsieur Jos Vlamincx, est le Commissaire. Ses honoraires ont été fixés par l'assemblée générale ordinaire du 11 décembre 2001 et sont de EUR 37.250 (hors TVA). Son mandat viendra à échéance le 30 septembre 2004.

En complément, Befimmo S.C.A. a confié à Deloitte & Touche 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 EUR 61.807 (TVA comprise).

Deloitte & Touche Bruxelles a accompli diverses missions d'assistance fiscale consécutives à la fusion Cibix pour un montant de EUR 154.186.

Par l'absorption d'Arthur Andersen, Deloitte & Touche Real Estate est devenu, conjointement avec Catella-Codemer, expert immobilier de la Sicafi. A ce titre, ses honoraires se sont élevés à EUR 9.916.

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Befimmo n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

exercice 2002

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

sommaire

Identification	56
Capital social	57
Identité du fondateur de Befimmo S.C.A.	58
Société en commandite par actions	58
Identité et qualification des experts	58
Statuts de Befimmo S.C.A.	59
La Sicaf Immobilière	68



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

1. IDENTIFICATION

1.1. RAISON SOCIALE

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

1.2. SIÈGE SOCIAL

Chaussée de La Hulpe 166 - 1170 Bruxelles.

Il peut être transféré par simple décision du gérant en tout endroit en Belgique.

1.3. FORME JURIDIQUE

Société en commandite par actions de droit belge.

1.4. CONSTITUTION

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

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises. Les statuts coordonnés au 11 décembre 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 et peuvent être consultés sur le site internet www.befimmo.be.

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 2002, le capital social s'élève à 142 295 000 EUR. Il est représenté par 9 794 227 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 88 246 381 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 11 décembre 2001 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 2001 (EN EUR)

		MONTANT	NOMBRE D' ACTIONS
Au 30.09.2001	EUR	114 882 798	7 907 420
Acte du 11.10.2001 - Apport CIB/SITQ/Famille François	EUR	15 468 320	1 064 688
Au 12.11.2001 - OPE (1re phase)	EUR	7 228 480	497 538
Au 05.12.2001 - OPE (2e phase)	EUR	427 792	29 445
Actes du 11.12.2001			
Fusion Cibix	EUR	3 142 863	216 324
Fusion Immobilière du Triomphe	EUR	538 847	37 089
Fusion Bastionen Parc Leopold	EUR	606 172	41 723
Au 30.09.2002	EUR	142 295 272	9 794 227

2.4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (AU 30 SEPTEMBRE 2002)

DÉCLARANTS	DATE	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS	%
Sociétés du groupe Bernheim	11/10/2001	791 998	8,09
Mr Alain De Pauw	08/02/2000	721 152	7,36
Mr Patrick De Pauw	08/02/2000	712 382	7,27

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 2001, 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 283 468 000 EUR au 31 décembre 2001.

Bernheim-Comofi S.A. est une filiale de Fortis AG (depuis juillet 2002).

4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

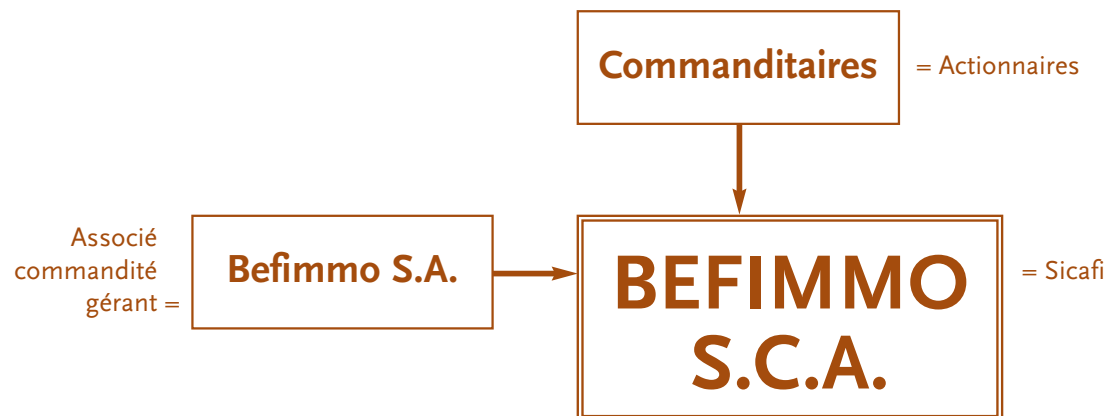
BEFIMMO S.C.A. est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions ("S.C.A.").

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: Deloitte & Touche Real Estate-Catella Codemer, CB Richard Ellis, Cushman Wakefield Healey & Baker et Winssinger & Associés.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers 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 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.
 - Maître Gilberte RAUCQ et Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, en date du onze octobre deux mille un, publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 20011107-203.
 - Maître Gilberte RAUCQ à l'intervention de Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, le quinze novembre deux mille un, publié aux Annexes au Moniteur Belge sous le numéro 20011211-365.
 - Maître Gilberte RAUCQ à l'intervention de Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, le dix décembre deux mille un, en voie de publication aux Annexes au Moniteur Belge.
- Statuts modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Gilberte RAUCQ à l'intervention de Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, tous deux Notaires à Bruxelles, le onze décembre 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 décembre 2001.

STATUTS COORDONNES AU 11 DECEMBRE 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 438 du Code des Sociétés, 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.

* Publiés aux Annexes du Moniteur Belge sous le numéro 08012002-018.

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 quarante-deux millions deux cent nonante-cinq mille deux cent septante-deux virgule quatre mille cinq cent quarante euros (EUR 142.295.272,4540) arrondi à cent quarante-deux millions deux cent nonante-cinq mille deux cent septante-deux euros quarante-cinq cents (EUR 142.295.272,45). Il est représenté par neuf millions sept cent nonante-quatre mille deux cent vingt-sept actions (9.794.227), sans désignation de valeur nominale, numérotées de là 9.794.227, représentant chacune un/ neuf millions sept cent nonante-quatre mille deux cent vingt-septième (1/9.794.227^{ème}) du capital, toutes entièrement libérées.

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 libérées à la souscription.

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

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

- velles, 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 numéro 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.
15. 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 numéro 20010119-758 et 759, a décidé en date du onze octobre deux mille un d'augmenter le capital à concurrence de maximum huit millions six cent mille six cent cinquante-quatre virgule zéro sept cent vingt-cinq euros (EUR 8.600.654,0725) pour le porter de cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept virgule neuf mille cent quatre-vingt euros (EUR 130.351.117,9180) à maximum cent trente-huit millions neuf cent cinquante et un mille sept cent septante et un virgule neuf mille neuf cent cinq euros (EUR 138.951.771,9905) par la création d'un nombre maximal de cinq cent nonante et un mille neuf cent quatre-vingt-cinq (591.985) actions, sans désignation de valeur nominale, à numéroter. A l'issue de l'offre publique d'échange ouverte le vingt-neuf octobre deux mille un pour se clôturer le douze novembre deux mille un, sous réserve de sa réouverture conformément à l'article 32 de l'Arrêté Royal précité, un million six cent cinquante-huit mille quatre cent soixante (1.658.460) actions «CIBIX» ont été apportées à la société en commandite par actions «BEFIMMO». En conséquence, le capital de la présente société «BEFIMMO» a été augmenté, à la clôture de l'offre publique d'échange initiale et sous réserve de sa réouverture, à concurrence de sept millions deux cent vingt-huit mille quatre cent quatre vingt virgule huit mille trois cent trente euros (EUR 7.228.480, 8330) pour le porter de cent trente millions trois cent cinquante et un mille cent dix-sept euros et nonante-deux cent (EUR 130.351.117,92) à cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit virgule sept mille cinq cent trente euros (EUR 137.579.598,7530), arrondi à cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit euros et septante-cinq cent (EUR 137.579.598,75) par la création de quatre cent nonante-sept mille cinq cent trente-huit (497.538) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 8.972.109 à 9.469.646, conformément au Chapitre III de l'Arrêté Royal du huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés.
16. À l'issue de la période de réouverture de l'offre publique d'échange dont question au point 15 ci-avant, nonante-huit mille cent cinquante (98.150) actions, de ladite société en commandite par actions «CIBIX» ont été apportées à la société en commandite par actions «BEFIMMO». En conséquence, le capital de la présente société «BEFIMMO» a été augmenté à concurrence de quatre cent vingt-sept mille sept cent nonante et un virgule six mille huit cent vingt cinq euros (EUR 427.791, 6825) pour le porter de cent trente-sept millions cinq cent septante-neuf mille cinq cent nonante-huit euros et septante-cinq cent (EUR 137.579.598, 75) à cent trente-huit millions sept mille trois cent nonante virgule quatre mille trois cent vingt-cinq euros (EUR 138.007.390, 4325) arrondi à cent trente-huit millions sept mille trois cent nonante euros et quarante-trois cent (EUR 138.007.390, 43) par la création de vingt-neuf mille quatre cent quarante-cinq (29.445) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 9.469.467 à 9.499.091, conformément au Chapitre III de l'Arrêté Royal du huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés.
17. L'assemblée générale extraordinaire du onze décembre deux mil un a décidé:
1. d'augmenter le capital à concurrence de trois millions cent quarante-deux mille huit cent soixante-trois virgule deux mille trois cent quarante euros (EUR 3.142.863,2340) pour le porter à cent quarante et un millions cent cinquante mille deux cent cinquante-trois virgule six mille six cent quarante euros (EUR 141.150.253,6640) par la création de eux cent seize mille trois cent vingt-quatre (216.324) actions nouvelles attribuées, entièrement libérées, en rémunération du transfert par voie de fusion de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société en commandite par actions «CIBIX», société absorbée dissoute sans liquidation.

2. d'augmenter le capital de concurrence de six cent et six mille cent septante et un euros quatre-vingt-neuf cents (EUR 606.171,89) par la création de quarante et un mille sept cent vingt-trois (41.723) 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 «BASTIEN PARC LEOPOLD», société absorbée dissoute sans liquidation.

3. d'augmenter le capital à concurrence de cinq cent trente-huit mille huit cent quarante-six euros nonante cents (EUR 538.846,90), par la création de trente-sept mille quatre-vingt-neuf (37.489) 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 «IMMOBILIERE DU TRIOMPHE», société absorbée dissoute sans liquidation.

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(s) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par les Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux 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 612 du Code des Sociétés.

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 PREFERENCE

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 les articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

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 602 alinéa 3 du Code des Sociétés, 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 conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés.
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 622 § 2 du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

TITRE TROIS DES TITRES

ARTICLE QUATORZE : FORME

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

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

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

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

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

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

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

TITRE QUATRE GÉRANCE - CONTRÔLE

ARTICLE QUINZE : GÉRANCE

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

ARTICLE SEIZE : GÉRANCE EXERCÉE PAR UNE PERSONNE MORALE

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

ARTICLE DIX-SEPT : ORGANISATION INTERNE ET QUALIFICATION DES MEMBRES DES ORGANES DU GÉRANT

Le gérant doit être organisé en manière telle qu'au sein de son conseil d'administration deux personnes physiques au moins assurent collégalement 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 : REPRESENTATION DE LA SOCIETE

1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient 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 : PREVENTION 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 aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés.

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-proprétaires, 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, etcaetera 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 616 du Code des Sociétés 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 :
COMPETENCE 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 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des Sociétés ne s'appliquent pas.

**TITRE NEUF
DISPOSITION EXCEPTIONNELLE**

**ARTICLE QUARANTE-QUATRE :
ADAPTATIONS LEGALES**

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 mil 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).

Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé du douze décembre deux mille a fait usage le quinze novembre deux mille un de l'autorisation qui lui avait été faite pour un montant de (EUR 7.228.480,8330) sept millions deux cent vingt-huit mille quatre cent quatre-vingt euros huit mille trois cent trente cent de sorte que le capital autorisé est réduit à quatre-vingt-huit millions six cent septante-quatre mille cent septante-deux virgule neuf mille trois cent nonante euros (EUR 88.674.172,9390).

Le gérant, agissant en vertu du capital autorisé du douze décembre deux mille a fait usage le dix décembre deux mille un de l'autorisation qui lui avait été faite pour un montant de quatre cent vingt-sept mille sept cent nonante et un virgule six mille huit cent vingt cinq euros (EUR 427.791,6825) de sorte que le capital autorisé est réduit à quatre-vingt-huit millions deux cent quarante-six mille trois cent quatre-vingt-un virgule deux mille cinq cent soixante-cinq cent (EUR 88.246.381,2565).

LA SICAF IMMOBILIÈRE

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 actions.
- Cotation boursière.
- Un endettement limité à 50 % du total des actifs en valeur de marché.
- Règles strictes en matière de conflits d'intérêts.
- 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 (19,5 % majorés de 3 % de cotisation complémentaire de crise).

calendrier de l'actionnaire

MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE 2002 AUX GUICHETS DES BANQUES DEXIA, BBL ET FORTIS SUR PRÉSENTATION DU COUPON N° 8	à partir du 17 décembre 2002
PUBLICATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE ARRÊTÉE AU 31 DÉCEMBRE 2002	11 mars 2003
PUBLICATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 31 MARS 2003	08 mai 2003
PUBLICATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 30 JUIN 2003	21 août 2003
PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE AU 30 SEPTEMBRE 2003	18 novembre 2003
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2003	9 décembre 2003
MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE 2003 AUX GUICHETS DES BANQUES DEXIA, BBL ET FORTIS SUR PRÉSENTATION DU COUPON N° 9	à partir du 16 décembre 2003

BEFIMMO S.C.A.
Société en Commandite par Action

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.

Chaussée de La Hulpe, 166 - 1170 Bruxelles
Tél.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66
contact@befimmo.be - www.befimmo.be

