

J A A R V E R S L A G  
2 0 0 4

# KERNCIJFERS

## KERNCIJFERS op 30.09.2004

TOTALE OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE	541 842 m <sup>2</sup>
WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE <sup>(1)</sup> (duizend €)	1 129 005 €
BEZETTINGSGRAAD	91,4%
EIGEN VERMOGEN (duizend €)	603 797 €
SCHULDRATIO	46,9%

## KERNCIJFERS PER AANDEEL op 30.09.2004

NETTO CASHFLOW	5,36 €
RETURN	4,88 €
BRUTO DIVIDEND	4,62 €
RETURN OP EIGEN VERMOGEN	7,9%
BRUTO RENDEMENT <sup>(2)</sup>	6,0%

(1) De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aanschafwaarde van de portefeuille mee te delen; deze laatste wordt ook «waarde akte in handen» genoemd. Deze omvat de variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. Bijgevolg zou, in de veronderstelling van een verkoop van de portefeuille tegen de expertisewaarde, de nettoverkoopwaarde voor de vastgoedbevak tussen 1.129 miljoen € en 999,5 miljoen € uitkomen.

(2) Bruto dividend gedeeld door de beurskoers per 30 september.

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

BETAALBAARSTELLING VAN HET DIVIDEND 2004	vanaf
AAN DE LOKETTEN VAN DE BANKEN DEXIA, FORTIS EN ING TEGEN AFGIFTE VAN COUPON NR. 10	21 december 2004
BEKENDMAKING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE, AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2004	vrijdag 25 februari 2005
BEKENDMAKING VAN DE HALFJAARRESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 31 MAART 2005	donderdag 19 mei 2005
BEKENDMAKING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 30 JUNI 2005	dinsdag 30 augustus 2005
BEKENDMAKING VAN DE JAARRESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 30 SEPTEMBER 2005	donderdag 17 november 2005
GEWONE ALGEMENE VERGADERING 2005	dinsdag 13 december 2005
BETAALBAARSTELLING VAN HET DIVIDEND 2005	vanaf
AAN DE LOKETTEN VAN DE BANKEN DEXIA, ING EN FORTIS TEGEN AFGIFTE VAN COUPON NR. 11	20 december 2005

## EVOLUTIE VAN DE CASHFLOW

(€/aandeel)



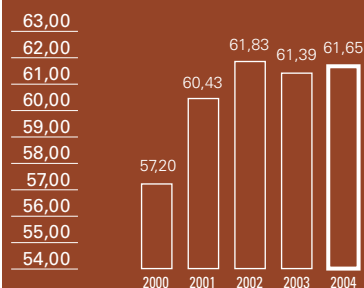
## EVOLUTIE VAN HET BRUTO DIVIDEND

(€/aandeel)



## EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

(€/aandeel)



# INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag van het boekjaar afgesloten per 30 september 2004

voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders op 14 december 2004

4	<b>BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS</b>
6	<b>BEHEERSVERSLAG</b>
6	DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR
10	DE VASTGOEDMARKT
12	PROFIEL EN STRATEGIE VAN BEFIMMO
13	DE PORTEFEUILLE
19	CONCLUSIES VAN DE EXPERT
20	DE BRUSSELSE PORTEFEUILLE IN DETAIL
32	FINANCIËLE RESULTATEN
35	BESTEMMING VAN HET RESULTAAT
35	GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING
36	VOORUITZICHTEN, DIVIDENDBELEID
38	HET BEFIMMO-AANDEEL
41	CORPORATE GOVERNANCE
48	VERPLICHTE VERMELDINGEN
49	<b>FINANCIËEL VERSLAG</b>
50	BALANS
52	RESULTATENREKENING
54	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS
56	BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN
61	TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN
62	FINANCIËRINGSTABEL
63	SCHULDEN, WAARBORGEN EN RATING
65	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
67	<b>ALGEMENE INLICHTINGEN</b>
68	IDENTIFICATIE
69	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL
70	IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO C.V.A.
70	COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN
70	IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE EXPERTS
71	STATUTEN VAN BEFIMMO C.V.A.
80	DE VASTGOEDBEVAK

# BOEKJAAR 2004



**B**efimmo blijft  
op koers en behoudt  
haar waarde door  
een soepele aanpassing  
van de strategie

## BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte Aandeelhouders,

Het jaar 2004 was zoals verwacht wel degelijk een jaar van overgang tussen twee economische cycli. De nationale en multinationale bedrijven herstructureren en maken zich op voor de economische heropleving.

In dat opzicht heeft Brussel duidelijk aangetoond hoe stabiel haar vastgoedmarkt wel is in vergelijking met de andere grote Europese steden. In de voorbije twee jaar namen de Belgische staat en de Europese instellingen immers de fakkel over van de privé-sector en namen ze twee derde van de ingebruiknames voor hun rekening.

Binnen dit nieuwe kader handhaaft Befimmo haar doelstelling op lange termijn, namelijk maximale cashflow over lange periodes, om zo de aandeelhouders een gezond groeiend dividend te verzekeren.

Concreet betekent dit dat ze de inspanningen, nog meer dan voordien, toespitst op de versteviging van de vertrouwensrelatie die ze wil uitbouwen met haar klanten die in haar gebouwen hun intrek namen. Zo kon Befimmo een aantal multinationale klanten overtuigen te weerstaan aan de aantrekkelijke maar tijdelijke voorwaarden van bepaalde actoren op de markt, te wijten aan de huurleegstand in de Brusselse rand. Dit beleid houdt wel in dat de huurprijzen op korte termijn aansluiten op de realiteit van de markt maar maakt ook dat de duur van de cashflows vergroot.

Dat alles zou uiteraard niet mogelijk zijn zonder de stevige grondslagen waarop Befimmo rust, namelijk een portefeuille van kwalitatieve gebouwen met een goede ligging die de klanten weten te waarderen. Na de bijsturing van vorig jaar is de portefeuillevaarde nu globaal stabiel. De waardestijgingen van het Central Business District, die representatief zijn voor de gretigheid van de beleggers, compenseerden de dip in de gedecentraliseerde zone en in de rand.

Daaruit volgt voor dit jaar een return van 7,9% op het eigen vermogen, een forse stijging ten opzichte van de 6,5% van vorig jaar. De cashflow van 5,36 € per aandeel leunt nauw aan bij de eerder aangekondigde vooruitzichten. Er wordt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgesteld om het aangekondigde dividend van 4,62 € per aandeel (3,93 € netto), een toename van 3,9%, goed te keuren.

Overeenkomstig haar groeistrategie bleef Befimmo erg selectief inzake de nieuwe investeringen. De aankoop van het Poelaert gebouw, tegenover het Justitiepaleis in Brussel, is een toonbeeld van haar investeringsstrategie: een uitzonderlijke ligging, een tijdloze gevel, een eersterangshuurder, een langlopend huurcontract en een financiering op lange termijn. Kortom, een hele reeks elementen die waarde creëren voor de aandeelhouder. Befimmo blijft deze weg bewandelen en wil zich op deze manier eerder onderscheiden door de kwaliteit dan door de hoeveelheid van investeringen.

Befimmo heeft ook haar schuldenlast volledig her-schikt door de kans aan te grijpen om de kosten op een historisch laag peil te consolideren.

Dit werk zal zeker zijn vruchten afwerpen tijdens de volgende boekjaren, waarin enkele belangrijke vastgoedprojecten van de vastgoedbevak gerealiseerd moeten worden.

Befimmo juicht trouwens de recente algemene beleidsverklaring van de regering toe, waaruit de bereidheid blijkt om het vergelijkend nadeel van de vastgoedbevaks weg te werken op het stuk van "exit tax", sinds de daling van de vennootschap-penbelasting in 2003.



SCHUMAN 11

Uit een recente studie blijkt dat Brussel nog bovenaan staat in de ranglijst van meest gewaardeerde Europese steden, alle criteria door elkaar, door de Europese kaders. Dat is op zich uitstekend nieuws, maar het zal nu zaak zijn om, met de hulp van de politiek, verder inspanningen te leveren om Brussel aantrekkelijker te maken voor bedrijven. Er is immers steeds meer concurrentie tussen steden om de hoofdzetels van bedrijven die supranationaal willen opereren te onthalen. En Brussel mag

er geen genoeg mee nemen enkel een centrum te zijn voor administraties en ambassades, ook al stralen ze prestige uit, maar moet de ambitie koesteren om een economisch centrum van de hoogste rang te zijn dat bedrijven aantrekt.

Befimmo is zich bewust van deze belangen en is vastberaden om de komende jaren nog professioneler te werken door er voortdurend over te waken dat u voor uw vertrouwen beloond wordt.

Brussel, 14 december 2004.

De Statutaire Zaakvoerder

Befimmo NV

Benoît De Blicq  
Gedelegeerd Bestuurder  
Vast vertegenwoordiger

Alain Devos  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

# BEHEERSVERSLAG

## DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

### EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN

#### INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

In december 2003 verwierf Befimmo het kantoorgebouw in Brussel, aan het Poelaertplein nr. 2/3/4, tegenover het Justitiepaleis. Het betreft een nieuw gebouw van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> dat in 2000/2001 volledig werd herbouwd en dat geniet van een uitstekende zichtbaarheid.

Het beschikt over een tijdloze architectuur en beantwoordt aan de kenmerken die Befimmo altijd centraal stelt, zowel inzake ligging, omvang, als flexibiliteit en voorzieningen. Het zal zo nog lange tijd kunnen voldoen aan de eisen van de huurders.

Het gebouw werd verhuurd met een vast huurcontract van 18 jaar aan de Regie der Gebouwen, maar het zijn de diensten van de Federale Overheidsdienst "Justitie" die er hun intrek namen. Het staat borg voor geïndexeerde cashflows op lange termijn. Befimmo maakte gebruik van de lage intrestvoeten om deze aankoop grotendeels te financieren op basis van een vast percentage over 18 jaar van 4,58%, marge inbegrepen, op grond van een financieringsstructuur waarvan de kostprijs het kredietrisico weergeeft dat aan de huurder gekoppeld is, in dit geval de Belgische staat. Deze aankoop is een uitgelezen voorbeeld van de investeringsstrategie van Befimmo.

Befimmo werd ook eigenaar van de vier laatste gebouwen van de vierde fase van het Ikaros Park in Zaventem. De vier gebouwen, samen goed voor 8.315 m<sup>2</sup> kantoren en polyvalente ruimtes, worden door de verkoper deels gecommercialiseerd tot in juni 2005 en deels tot in oktober 2006. Ter herinnering, Befimmo neemt deze gebouwen economisch enkel ten laste naarmate ze verhuurd worden. Ondertussen is een gebouw van 2.835 m<sup>2</sup> al volledig verhuurd.

Daarnaast liet Befimmo de vastgoedcertificaten die ze bezat in het Kortrijk Ring Shopping

Center over, met een (latente) meerwaarde van 2,582 miljoen €. Deze investering verantwoordde niet langer, door de geringe omvang en de geografische ligging, de inzet van de middelen die nodig zijn voor een goed inzicht in deze markt. De waarde van de portefeuille certificaten slonk aldus tot 3,693 miljoen € tegen 10,069 miljoen € op 30 september 2003.

Befimmo bestudeerde tevens zeven investeringsdossiers die samen 215.000 m<sup>2</sup> en een investeringswaarde van ongeveer 550 miljoen € vertegenwoordigden. Met uitzondering van de aankoop van het Poelaert gebouw, waarvan sprake hiervoor, kregen deze projecten niet concreet vorm:

- ofwel omwille van de concurrentie: de wedijver tussen beleggers duwt de waarden nog steeds naar omhoog en in die omstandigheden is voorzichtigheid geboden,
- ofwel omwille van het dossier zelf. Uit de analyse van bepaalde dossiers bleek immers dat deze grote risico's inhielden die Befimmo niet kon verzoenen met haar statuut van vastgoedbevak.

#### VERHUUR

In deze periode van zwakke conjunctuur herstructureren veel bedrijven en trachten ze hun algemene kosten te verminderen. Daartoe behoren de kosten voor de huur van hun lokalen.

Vooral in de gedecentraliseerde en in de randzones, waar het onevenwicht op de huurmarkt fors in het voordeel van de kandidaat-huurders speelt, worden de huurcontracten regelmatig heronderhandeld op hun vervalddag.

Daarbij is de vraag naar kantoorruimtes van nieuwe kandidaat-huurders die groeien, momenteel een





WOLUWE GARDEN

uitzondering. Alle aandacht moet dus gaan naar de bestaande klanten.

In het licht van deze situatie, die nog enkele jaren kan aanhouden, neemt Befimmo een pragmatische houding aan en tracht de huidige huurders van haar gebouwen aan zich te binden. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de marktrealiteit, maar met oog voor de vooruitzichten bij een heropleving. Zo stelt Befimmo alles in het werk om in haar portefeuille die klanten te behouden die geen echte strategische redenen hebben om weg te gaan en kan zo als tegengewicht voor eventuele toegevingen haar cashflows op langere termijn in stand houden.

Zo vernieuwde Befimmo, sinds de technologische zeepbel midden 2002 uiteenspatte, 77% - in huurwaarde - van de contracten die vervielen. Tot de belangrijkste heronderhandelingen van het boekjaar 2004, behoorden de VDAB voor het gebouw aan de Keizerslaan, Levi Strauss voor het gebouw Triomf I, Shell Belgium die haar historische zetel aan Cantersteen inruilt om het nieuw Brussels hoofdkantoor onder te brengen in het gebouw Triomf II en Texaco voor het gebouw Triomf III.

De resterende 23% betreft hoofdzakelijk herstructureringen, overnames van bedrijven, strategische beslissingen tot zelfs stopzettingen van activiteiten waarop Befimmo uiteraard geen enkel vat heeft. Een voorbeeld is Agfa Gevaert die na herstructurering wegging uit het gebouw Kontich en Ikea en Synstar in Zaventem die zich terugtrokken in hun eigen gebouwen. In fine vertegenwoordigen de klanten die werkelijk uit de portefeuille verdwenen, slechts 4% van de huurwaarden van de aflopende contracten.

In dit stadium is de portefeuille buiten het centrum stabiel op middellange termijn, lang voorbij 2010. De gemiddelde duur van de lopende huurcontracten bedraagt inderdaad 8 jaar. Per 30 september 2004 blijven er slechts 2.896 m<sup>2</sup> kantoren werkelijk onmiddellijk beschikbaar voor verhuur, wat neerkomt op een huurleegstand van 5,38%, een stuk onder de marktrealiteit.

In de rand sloot de portefeuille logischerwijze aan op de marktsituatie, gezien de huurcontracten er meestal van het klassieke 3/6/9-type zijn. Befimmo zal zich in de komende boekjaren nog sterker inspannen om huurders te vinden.

In het CBD is de portefeuille omzeggens volledig ingenomen.

Als alles daarnaast zo blijft, en rekening houdend met de heronderhandelingen van huurcontracten in de voorbije twee boekjaren, lijkt het realistisch om een stabilisering te verwachten, of zelfs een verbetering van de bezettingsgraad in de komende twee boekjaren.

Per 30 september 2004 bedroeg de bezettingsgraad<sup>(1)</sup> van de portefeuille van Befimmo 91,39%, terwijl de gemiddelde bezettingsgraad<sup>(2)</sup> tijdens het boekjaar op 91,72% lag. Deze percentages daalden sinds het begin van het boekjaar, toen namelijk respectievelijk 94,72% en 95,19%. Deze daling is vooral te wijten aan de herstructurering van twee multinationals in de gedecentraliseerde zone. Zij bleven wel huurder van Befimmo maar verkleinden hun oppervlaktes tot 16.000 m<sup>2</sup> kantoren tegenover 23.000 m<sup>2</sup> voordien.

In de loop van het boekjaar sloot Befimmo huurovereenkomsten af voor een totale oppervlakte van 43.946 m<sup>2</sup> kantoren en 11.936 m<sup>2</sup> opslagruimte en polyvalente ruimtes. De verlengingen van huur

(1) De bezettingsgraad op een bepaalde datum wordt berekend als de verhouding tussen de huurprijs van de lopende contracten op die datum en die zelfde huur verhoogd met de geraamde huurwaarde op die datum van de leegstaande oppervlakten. Alle gebouwen van de portefeuille werden in aanmerking genomen voor de berekening van de bezettingsgraad, met uitzondering van de gebouwen (C, F, G en H) van de fase IV van het Ikaros Business Park, waarvan Befimmo de economische lasten niet draagt.

(2) De gemiddelde bezettingsgraad gedurende het boekjaar wordt berekend als de verhouding tussen de werkelijk bekomen inkomsten tijdens het boekjaar (omzet van het boekjaar) en die zelfde inkomsten, verhoogd met de geraamde huurinkomsten van de leegstaande oppervlakten tijdens de leegstandperiode.

## DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

contracten die Befimmo rechtstreeks met haar klanten bespreekt, vertegenwoordigen 47% van de transacties.

De portefeuille van Befimmo omvat nu ook nieuwe klanten: het betreft Conoco, Relaystar, Intellihome, Tripath, Celerant, Cofathec, AsiaTrade, Brink's Belgium, Wolvenberg, Samara, IT-Vision, Claessen, Belroof, Dental Promotion & Innovation, Philip Morris, British Petroleum, Ambassade van IJsland, Auxipress, Biomedical Systems, Talentium en NextiraOne.

### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

In de loop van het boekjaar investeerde Befimmo tevens 6.176.000 €, vooral in volgende gebouwen:

- **Schumanplein nr. 11:** De renovatiewerken zijn nu voltooid en opgeleverd. Het gebouw is op de markt en 40% van de oppervlakte is verhuurd. Hoewel de verhuring van de oppervlaktes minder snel gaat dan gehoopt, werd de doelstelling van een huurprijs van 300 € per m<sup>2</sup> kantoren gehaald. Dit is trouwens de nieuwe "Prime Rent" in Brussel.
- **Keizerslaan nr. 11 (VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding):** Befimmo voerde, in het kader van een nieuwe huurovereenkomst van negen jaar vast, renovatiewerken uit aan de gemeenschappelijke delen, liet de gevel reinigen, de ramen vervangen en nieuwe zonwering aan de buitenkant aanbrengen.
- **Centrum Albert Borschette (Europese Commissie):** Befimmo kreeg de stedenbouw- en milieuvergunningen voor de heropbouw en de uitbreiding van het gebouw tot conferentiecetrum, overeenkomstig de Oproep tot Voorstellen die de Europese Commissie in juni 2003 opzette. Maar er is tot nu echter nog geen enkel akkoord tussen de Europese Commissie en Befimmo aangaande het verder verblijf van de Commissie op de verhuurde locaties na oktober 2005 en het staat evenmin vast dat de Commissie in het verbouwde Borschette Centrum terugkeert. Alhoewel het waarschijnlijk is dat de behoeften van de Europese Commissie haar ertoe aanzetten om nog enkele jaren in het huidige centrum te blijven bestudeert Befimmo, gezien deze onzekerheid, een alternatief project om het gebouw te verbouwen tot een kantoorgebouw en maakt zich dus op om de werken te starten

voor de afbraak/heropbouw in de loop van het vierde kwartaal van 2005, dus zodra het lopende contract eindigt.

- **Uitbreiding Justitie (Regie der Gebouwen):** Befimmo ging in op het verzoek van de gebruiker, namelijk het Ministerie van Justitie, om een project te bekijken om het gebouw volledig te renoveren, teneinde er weer voor een periode van 18 jaar te kunnen blijven. De aanvragen voor de stedenbouw- en de milieuvergunningen werden ingediend bij de Stad Brussel. Als er nadien een huurovereenkomst wordt gesloten met de Belgische staat, zouden de werken moeten starten zodra de huidige gebruikers weg zijn namelijk midden 2006, dus nog voor het huidige contract afloopt (in 2008). Andere departementen van het Ministerie van Justitie zouden dan ook in het gebouw moeten trekken.
- **World Trade Center (De Post):** In 2002 kwamen Befimmo en De Post, naar aanleiding van een geschil rond werken die De Post uitvoerde, overeen om een deskundige aan te stellen die een volledige inventaris zou opmaken inzake de aanwezigheid van asbest in de toren 2 van het World Trade Center ongeacht de groot-scheepse werken tussen 1997 en 1999 met onder meer de sanering op het vlak van asbest. De lopende expertise zal het mogelijk maken om alle nodige aanpassingen te doen aan de beheersplannen van het gebouw waarvoor luchtmetingen aantonen dat er geen enkel risico bestaat voor de gezondheid van de gebruikers. De Post verklaarde momenteel haar diensten te reorganiseren. Gezien ze aan een overeenkomst gebonden is die in 2016 afloopt liet ze Befimmo weten voor haar lokalen die ze niet meer zou innemen, nieuwe gebruikers te willen zoeken.

Befimmo  
beschikt  
over stevige  
grondslagen  
voor ontwikkeling  
op lange termijn



## DE VASTGOEDMARKT

**M**et een voorraad aan kantoren die binnenkort op 12 miljoen m<sup>2</sup> komt, verheft Brussel zich tot de rang van de grote Europese steden wat kantoorruimte betreft. Het grote voordeel van Brussel is de ligging in het hart van de Belgische en Europese instellingen, waardoor de stad minder dan zijn tegenhangers lijdt onder de economische conjunctuur.

Toch blijft het heikel. Na het uitzonderlijke niveau van 708.000 m<sup>2</sup> in 2003, volgde in 2004 een krimp in take-up tot +/- 435.000 m<sup>2</sup>. Stilaan is de vraag evenwichtig verdeeld over de overheid en de privé-sector. De Belgische staat en de overheidsinstellingen vertegenwoordigen 54% terwijl de privé-sector (zeer goed gediversifieerd) tot 46% klimt ten opzichte van 25% in 2003.

Ook de leegstand neemt toe en gaat iets over de drempel van 10% tot 10,7% in het derde kwartaal van 2004 ten overstaan van 9,8% in 2003 in dezelfde periode.

De Brusselse vastgoedmarkt bestaat uit drie geografische zones: het Central Business District (CBD), gedecentraliseerd en de rand. Elke zone heeft heel eigen kenmerken en dus dringt een aparte analyse zich op.

### HET CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD)

Dit segment wordt gevormd door de Brusselse Vijfhoek, de Leopoldwijk, de Ruimte Noord en het Zuidstation. Het staat momenteel voor 49% van de vraag.

De structurele vraag gaat vooral uit van de Belgische staat en van de Europese Unie (respectievelijk 103.000 m<sup>2</sup> en 76.000 m<sup>2</sup> in de eerste drie kwartalen van 2004), wat neerkomt op 54% van de vraag. Maar de vraag van de overheidssector neemt af. De Belgische Staat heeft ondertussen immers grotendeels de oppervlaktes gevonden die hij zocht.

Er is meer leegstand, van 5% in 2003 tot 7% in 2004. Gezien de grote vraag vanwege de overheid zetten veel promotoren nieuwe projecten op (voornamelijk in het centrum van Brussel en in de Ruimte Noord). Veel van die projecten zijn ondertussen af en moeten dus nog verhuurd worden. Op korte termijn zou de leegstand dus nog moeten toenemen want 309.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorprojecten komen nog op de markt (waarvan 70,7% al voorverhuurd is).

In het CBD bedraagt de "Prime Rent" momenteel 300 €/m<sup>2</sup>.

Vastgoed trekt als vluchtwaarde aanzienlijke financiële massa's aan om te investeren. Daaruit volgt een zekere schaarste voor kandidaat-beleggers. Voor de goed verhuurde kwalitatieve gebouwen wordt de concurrentie alsmat feller, wat drukt op de rendementen en de waarden fors naar omhoog duwt.

Voor de eerste zes maanden van 2004 gaat het investeringsvolume over de 793 miljoen €. Maar gezien niet aan de vraag kan voldaan worden voor het hele jaar 2004 valt een vermindering van het investeringsvolume te verwachten, dat 1,6 miljard € bedroeg in 2003.

De beleggingsmarkt is dus duidelijk gunstig voor verkopers en, naar alle waarschijnlijkheid, zal deze trend aanhouden gezien de vrij lage rentevoeten.

De kapitalisatiepercentages voor de beste projecten liggen tussen 5,75% en 6,25%. De kloof tussen Brussel en de andere grote Europese steden, zoals Parijs, Londen en Amsterdam wordt dus kleiner.

### GEDECENTRALISEERD EN RAND

De vraag is gelijk verdeeld over het CBD en het non-CBD. De twee zones van het non-CBD, gedecentraliseerd en rand, staan voor 51% van de vraag (respectievelijk 96.000 m<sup>2</sup> en 73.000 m<sup>2</sup> over de eerste negen maanden van 2004). Deze gaat vooral uit van Belgische en multinationale bedrijven.

Het gaat meestal niet om een nieuwe vraag op de markt, maar wel om een vraag van bedrijven, die, na herstructurering, de kans grijpen om betere huisvesting te vinden in nieuwe gebouwen die minder kosten.



GOEMAERE



De leegstand, die erg hoog lag, is nu stabiel, met meer dan 20% in de rand en omzeggens 15% in gedecentraliseerd Brussel.

Deze situatie is toe te schrijven aan de komst van nieuwe projecten op de markt, die werden gestart alvorens de technologische zeepbel uiteen spatte. Deze projecten moeten het trouwens opnemen tegen tweedehandse oppervlaktes die de bedrijven, na herstructurering, niet meer nodig hebben. Daaruit volgt zeer hevige concurrentie tussen de eigenaars en de vastgoedpromotoren om gebruikers te vinden voor hun oppervlaktes. De voordelen die kandidaat-huurders momenteel krijgen, zijn niet gering en kunnen zelfs, economisch uitgedrukt, tot 25% van de aangekondigde huurprijs gaan.

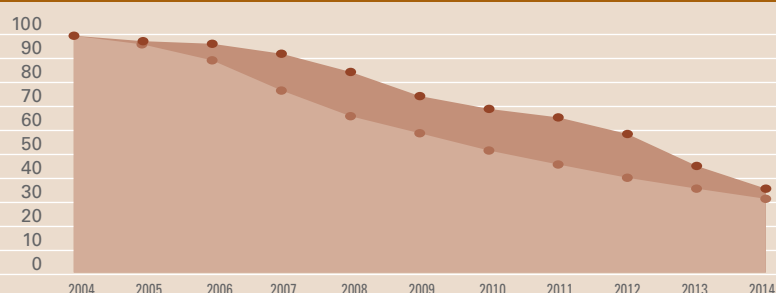
In de volgende drie jaren zou er echter een evenwicht moeten komen in de situatie. De promotoren zetten de nieuwe projecten momenteel inderdaad op een laag pitje.

Hoewel er op dit ogenblik weinig beleggingstransacties plaatsvinden, mag dus in de rand een geleidelijke opleving worden verwacht, met een stijging van de huurprijzen en van de waarden, wanneer de conjunctuur weer verbetert.

In de gedecentraliseerde zone blijft het echter moeilijker, vooral in de wijken waar de gemakvoorzieningen van de stad niet beschikbaar zijn.

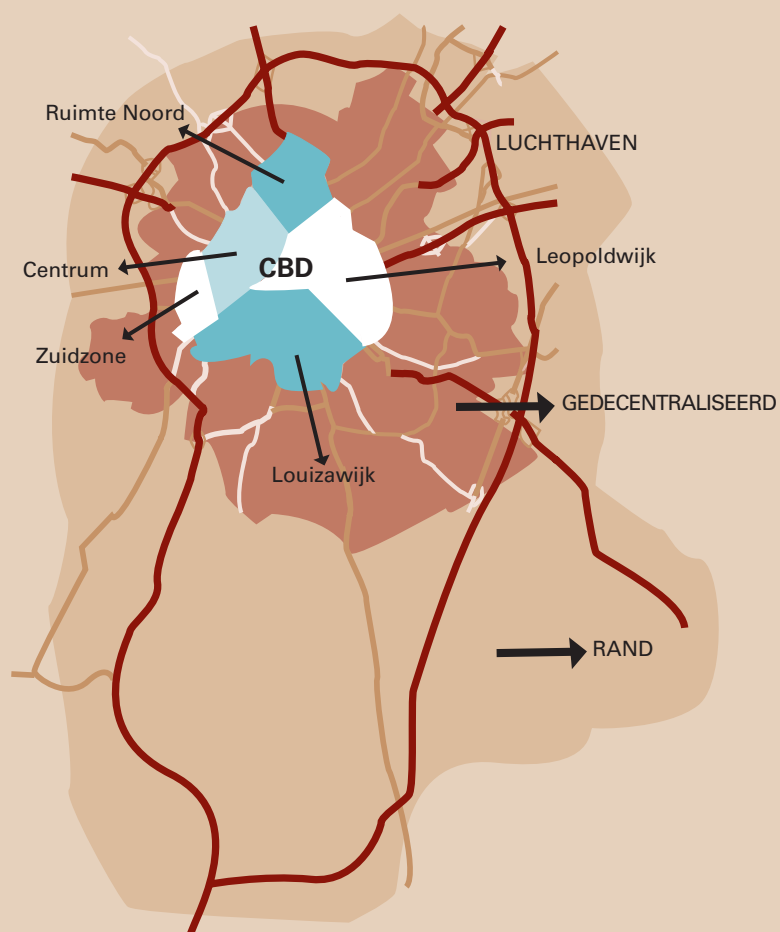
De rand oefent immers een grote aantrekkingskracht uit op de bedrijven, ten nadele van het Brussels gewest. Er is immers een groot verschil in heffingen (tot 50 €/m<sup>2</sup>/jaar) tussen de rand en de Brusselse regio en dit valt logisch gezien enkel te verantwoorden als de gemakvoorzieningen van de stad ook werkelijk voorhanden zijn, zoals bijvoorbeeld de toegang tot het openbaar vervoer, de nabijheid van klanten en diensten, wat meestal niet het geval is in de gedecentraliseerde zones.

#### PERCENTAGE VAN DE HUIDIGE VERZEKERDE INKOMSTEN OP GROND VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (%)



- % van de huidige gewaarborgde inkomsten op basis van de definitieve vervalddag van de huurovereenkomsten
- % van de huidige gewaarborgde inkomsten op basis van de 1<sup>ste</sup> vervalddag van de huurovereenkomsten

#### BRUSSEL



## PROFIEL EN STRATEGIE VAN BEFIMMO

**B**efimmo is een Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak). Ze is onderworpen aan de wettelijke voorschriften ter zake, met name aan de wet van 4 december 1990 op de Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB) en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en 10 juni 2001.

Befimmo werd in 1995 «from scratch» opgericht en bouwde sindsdien, met de steun van haar promotor Bernheim, die nu deel uitmaakt van de groep Fortis Real Estate, een portefeuille van kantoorgebouwen van kwaliteit uit en vermenigvuldigde de omvang van haar activa met 8.

Als professionele vastgoedeigenaar hanteert Befimmo een strategie die op haar aandeelhouders gericht is en die gestoeld is op de maximalisering van haar cashflows op lange termijn en op de creatie van onroerende meerwaarden.

In haar werking schenkt Befimmo vooral aandacht aan volgende aspecten:

- > haar klanten, die haar gebouwen innemen, want zonder hun huurgeld is niets mogelijk,
- > de kwaliteit van de nieuwe investeringen met het oog op duurzame groei van het resultaat en van de waarde per aandeel, om zo zin te hebben voor haar aandeelhouders,
- > de kostenbeheersing, zowel de vastgoeditgaven als de algemene onkosten, zodat de prestaties van Befimmo tot de top van de Europees genoteerde groepen behoren,
- > het evenwicht van de schuldstructuur om de financieringskosten te beperken en tegelijk te beveiligen tegen een stijging van de rentevoeten boven bepaalde drempels, over vrij lange periodes,
- > de ontplooiing en de motivatie van haar eigen team, momenteel 18 personen die zich tenvolle voor hun bedrijf inzetten.

Met een evenwichtig risico/return profiel, wil Befimmo haar aandeelhouders een regelmatig dividend bieden, dat gezond groeit.

Dankzij haar ruime ervaring zal Befimmo verder werken met dezelfde filosofie van waarde voor de aandeelhouders:

- > Befimmo legt zich toe op haar basisvak van "asset manager" in kantoorvastgoed in Brussel, en diversifieert zich amper in vakgebieden die de hare niet zijn en die andere risico/return-profielen hebben dan deze van een professionele belegger.
- > Aanvullend heeft Befimmo ook oog voor andere marktopportunities.
- > Befimmo schenkt tevens aandacht aan de mogelijkheden tot aankopen met een meer financieel profiel die gericht zijn op solide cashflows op lange termijn.

Net als in het verleden zal Befimmo toezien op de handhaving van haar cashflows en zal trachten de hoogste bezettingsgraad van haar portefeuille in stand te houden om zo de vertrouwensrelatie die ze in de loop der jaren opbouwde met haar klanten-huurders verder te ontwikkelen, met een verantwoordelijke pragmatische houding naargelang de conjunctuur.

Tot slot zal Befimmo verder een beleid voeren van anticipatie op de cycli, van arbitrage van de portefeuille, of door gewoon kansen te grijpen en zo misschien bepaalde activa van de hand te doen.

## DE PORTEFEUILLE

### PROFIEL

**B**efimmo stelde zich van begin af aan, in 1995, tot doel om te investeren in drie categorieën van goederen: kantoorgebouwen in Brussel, semi-industriële gebouwen op de as Brussel-Antwerpen en gestructureerde handelsgebouwen in België.

Na negen jaar leidt het resultaat van de opportuniteiten tot een portefeuille die wel gediversifieerd is, maar toegespitst is op één product (97% kantoren) en één markt (97% in Brussel en zijn economische hinterland).

Deze portefeuille is goed gespreid over de verschillende Brusselse submarkten en heeft tegelijk een stevig draagvlak:

➤ 63% is gelegen in het "Central Business District" waar de vraag grotendeels structureel is en uitgaat van de Belgische, federale, regionale en Europese instellingen en ook van bedrijven, vertegenwoordigingen en kantoren die zich in de buurt van deze instellingen moeten bevinden; terwijl het aanbod er op termijn beperkt zou moeten blijven gezien de schaarste en de stedenbouwkundige beperkingen, rekenend op de wijsheid die de Belgische ontwikkelaars altijd al aan de dag legden.

en mogelijkheden bij een opleving van de conjunctuur:

➤ 14% bevindt zich in gedecentraliseerde zones, vooral waar de bedrijven ook gebruik kunnen maken van de voordelen van de stad (beschikbaarheid van het openbaar vervoer, toegang tot de diensten, nabijheid van de klanten,...).

➤ 20% is te vinden in de Brusselse rand, in Zaventem en Vilvoorde. De helft van deze portefeuille, de parken Ikaros en Planet, zit in een niche, namelijk van parken met kleine kantoorgebouwen, waar kleine ondernemingen of dochters van multinationals snel, flexibel en efficiënt hun behoeften kunnen invullen. Deze niche is wel vrij gevoelig voor de marktcyclus.

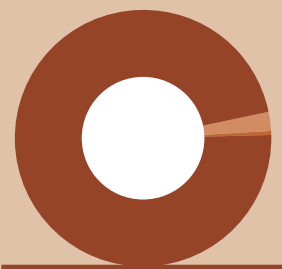
Deze inkomsten lijken goed gevrijwaard, gezien 51% komt (gemiddeld voor nog tien jaar) van

Belgische of Europese instellingen. In de huidige conjunctuur blijft de bezettingsgraad van de portefeuille hoger dan het marktgemiddelde.

De portefeuille houdt op middellange termijn vrij weinig risico's van herontwikkeling in.

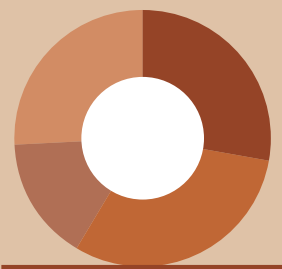
De toekomst van de gebouwen Borschette, Uitbreiding Justitie en Shell wordt actief beheerd.

De portefeuille, die 41 gebouwen of vastgoedcomplexen van beduidende omvang bevat, is niet zo kostenintensief (onderhoudskosten en beheerkosten).



**AARD VAN DE ACTIVA<sup>(1)</sup>**

97,1%	- KANTOREN
2,4%	- SEMI-INDUSTRIEEL
0,5%	- HANDELSGEBOUWEN



**OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN<sup>(2)(3)</sup>**

27,9%	- 0 tot 5 jaar
30,7%	- 6 tot 10 jaar
15,6%	- 11 tot 15 jaar
25,8%	- + dan 15 jaar

(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de expertisewaarden «akte in handen» per 30 september 2004. Er is bij het opstellen van deze grafieken geen rekening gehouden met de vastgoedcertificaten.

(2) Er wordt rekening gehouden met de bouwdatum van het gebouw of met de datum van de renovatie, als de investeringskosten voor deze renovatie > of = 250 €/m<sup>2</sup> bedragen.

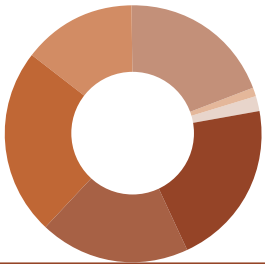
(3) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de oppervlaktes van de gebouwen.

## DE PORTEFEUILLE

## INVESTERINGSSTRATEGIE

In het segment van de kantoorgebouwen, zal de belangstelling van Befimmo vooral gaan naar de investeringsprojecten die aan volgende criteria beantwoorden:

- een geschikte kritische omvang, goed uitgerust, met een goed vloerplan.
- goed gelegen (zichtbaar, toegankelijk), in het Brussels CBD (Centrum, Leopold, Noord, Zuid), eventueel in de gedecentraliseerde of in de randzones voor zover deze goed bediend worden door het openbaar vervoer.
- in staat om met succes de controles van de "due diligence" te ondergaan, die betrekking hebben op de stedenbouwkundige, technische, milieugerichte, juridische en fiscale aspecten.
- beschikken over een potentieel om waarde te scheppen.

GEOGRAFISCHE VERDELING<sup>(1)</sup>

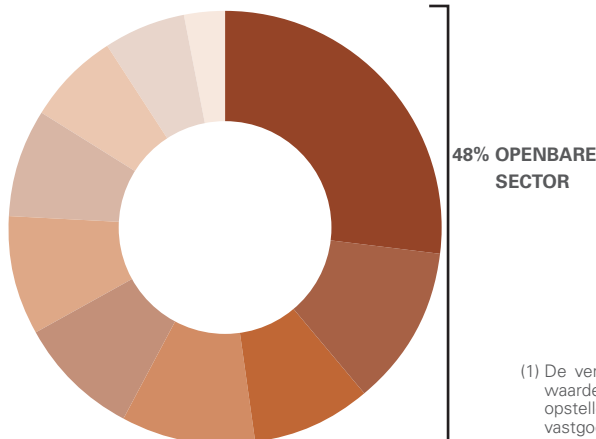
20,9%	- BRUSSEL RUIJTE NOORD
18,9%	- BRUSSEL LEOPOLDWIJK
23,5%	- BRUSSEL CENTRUM
14,3%	- GEDECENTRALISEERD BRUSSEL
19,4%	- BRUSSEL RAND
1,1%	- ANTWERPEN
1,9%	- ANDERE

Gezien de felle concurrentie tussen de kandidaat-beleggers voor de "goede producten", zal Befimmo haar competenties als "Belg op de eigen markt" kunnen inzetten, en waar mogelijk stroomopwaartse posities innemen om bepaalde risico's inzake de commercialisering te dragen (bijvoorbeeld met betrekking tot de bezetting van gebouwen die werden verworven in toekomstige staat van afwerking). Ze zal desgevallend partnerships aangaan met vastgoedpromotoren of met aannemers om de realisatierisico's te dekken (kosten, termijn, kwaliteit). Desgevallend zal Befimmo partnerships sluiten en deze verrichtingen samen met derden doen als hun omvang haar eigen investeringscapaciteit overschrijdt.

Befimmo stelt ook belang in de investeringsprojecten met een eerder financieel profiel, die hun koper een lange en regelmatige stroom van solide cashflows opleveren.

HUURDERS<sup>(2)</sup>

27%	- BELGISCHE STAAT
12%	- DE POST
10%	- TELECOM (waaronder BELGACOM 3,2%)
9%	- EC-VERTEGENWOORDIGINGEN
9%	- FINANCIËEL
9%	- INDUSTRIË
8%	- CHEMIE - PETROLEUM - FARMACEUTICA
7%	- AVOCATEN CONSULTING
6%	- ANDERE
3%	- COMMERCIEEL



(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de expertisewaarden "akte in handen" per 30 september 2004. Er is bij het opstellen van deze grafieken geen rekening gehouden met de vastgoedcertificaten.

(2) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 30 september 2004.



De waarde van de vastgoedportefeuille<sup>(1)</sup> kwam per 30 september 2004 op 1.129,0 miljoen € ("akte in handen"). We vergelijken dat totaal met een waarde van 1.064,6 miljoen € aan het begin van het boekjaar. Het verschil is enerzijds toe te schrijven aan de investeringen en desinvesteringen die tijdens het boekjaar werden uitgevoerd (66,3 miljoen €) en anderzijds aan een lichte vermindering van de waarde van de portefeuille, gebouwen en certificaten, van 1,9 miljoen €.

Bij vergelijkbare omvang blijft de waarde van de gebouwenportefeuille globaal stabiel (- 0,17%).

De evolutie van de waarden en ook hun schommeling over de voorbije twaalf maanden, buiten investeringen en desinvesteringen, is te zien in de tabel hiernaast.

In het CBD tikten de waarden gemiddeld met 1,66% aan, terwijl in de gedecentraliseerde en in de randzones, ze respectievelijk met 3,55% en 3,38% daalden. De dalingen in deze zones worden echter ondervangen door de stijging van de waarden in het CBD.

Voor de portefeuille in de gedecentraliseerde zone zouden de waarden op een stabiel niveau moeten komen, dankzij onder meer de weerslag van de ingebruikname van de gebouwen "Triomf" (vernieuwing van het huurcontract van Texaco en verlenging van het huurcontract van Levi Strauss, verhuring van Triomf II aan Shell).

Per 30 september 2004 ligt de bezettingsgraad op 91,4% tegen 94,7% een jaar voordien. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan enerzijds de herstructurering van Levi Strauss en Texaco die wel huurder blijven van Befimmo in de gedecentraliseerde zone, maar hun kantooroppervlaktes inkrompen van 23.000 m<sup>2</sup> tot 16.000 m<sup>2</sup>, en anderzijds aan de oppervlaktes die nog te huur staan in het gebouw Schuman 11 die in de loop van het boekjaar op de markt kwamen.

EVOLUTIE VAN DE WAARDEN (op 30.09 - in miljoen €)				
	2002	2003	2004	Δ12 maanden*
<b>GEBOUWEN</b>	<b>1 064,8</b>	<b>1 054,5</b>	<b>1 125,3</b>	<b>-0,17%</b>
<b>KANTOREN</b>	<b>1 031,2</b>	<b>1 021,6</b>	<b>1 092,6</b>	<b>-0,15%</b>
CENTRUM (CBD)	634,0	642,4	712,2	+1,66%
GEDECENTRALISEERD	162,0	156,4	151,2	-3,55%
RAND	219,0	206,5	213,2	-3,38%
ANDERE	16,2	16,3	16,0	-1,65%
SEMI-INDUSTRIEEL	28,1	27,5	27,2	-1,22%
HANDELSGEBOUWEN	5,5	5,4	5,5	+2,05%
<b>VASTGOEDCERTIFICATEN</b>	<b>9,4</b>	<b>10,1</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,90%</b>
<b>TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>1 074,2</b>	<b>1 064,6</b>	<b>1 129,0</b>	<b>-0,17%</b>

\* bij gelijke omvang

EIGENDOM SAMENGEVAT PER TYPE, PER AARD (op 30.09 - in duizend €)				
OPBRENGSTEIGENDOMMEN	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	VERZEKERDE WAARDE <sup>(2)</sup>	EXPERTISE-WAARDE <sup>(3)(4)</sup>	HUUR PER JAAR
<b>KANTOREN</b>				
CENTRUM (CBD)	296 228	628 807	712 159	52 095
GEDECENTRALISEERD	61 189	146 508	151 229	9 713
RAND	117 408	197 781	213 179	13 632
ANDERE	15 122	20 102	16 054	2 004
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>489 947</b>	<b>993 198</b>	<b>1 092 621</b>	<b>77 444</b>
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>	<b>49 599</b>	<b>29 885</b>	<b>27 212</b>	<b>1 929</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>	<b>2 296</b>	<b>1 828</b>	<b>5 480</b>	<b>467</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>541 842</b>	<b>1 024 912</b>	<b>1 125 313</b>	<b>79 840</b>

EVOLUTIE VAN HET RENDEMENT VAN DE PORTEFEUILLE (op 30.09 - in duizend €)					
	2000	2001	2002	2003	2004
<b>TOTALE OPPERVLAKTE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>303 068</b>	<b>339 935</b>	<b>527 842</b>	<b>527 842</b>	<b>541 842</b>
INVENTARISWAARDE					
VASTGOEDPORTEFEUILLE	543 036	621 208	1 064 818	1 054 527	1 125 313
VASTGOEDCERTIFICATEN	6 813	7 646	9 384	10 069	3 693
<b>GBAAL PATRIMONIUM</b>	<b>549 849</b>	<b>628 854</b>	<b>1 074 202</b>	<b>1 064 596</b>	<b>1 129 005</b>
BEZETTINGSGRAAD <sup>(5)</sup>	98,0%	96,2%	95,9%	94,7%	91,4%
RENDEMENTEN <sup>(6)</sup>					
VASTGOEDPORTEFEUILLE	7,65%	7,64%	7,71%	7,86%	7,87%
VERDELING <sup>(7)</sup>					
m <sup>2</sup> KANTOREN	251 173	288 040	475 947	475 947	489 947
m <sup>2</sup> SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	49 599	49 599	49 599	49 599	49 599
m <sup>2</sup> HANDELSGEBOUWEN	2 296	2 296	2 296	2 296	2 296
% KANTOREN	94%	94%	96%	96%	97,1%
% SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	5%	5%	3%	3%	2,4%
% HANDELSGEBOUWEN	1%	1%	1%	1%	0,5%

(1) De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen; die laatste wordt ook «waarde akte in handen» genoemd. Ze omvat de variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. Bijgevolg zou, in de veronderstelling van een verkoop van de portefeuille tegen de expertisewaarde, de netto-verkoopwaarde voor de vastgoedbevak tussen 1.129 miljoen € en 999,5 miljoen € uitkomen.

(2) De verzekerde waarde is gelijk aan de vernieuwbouwwaarde (zonder grond).

(3) Het is niet in het belang van de aandeelhouder om de expertisewaarden van elk gebouw apart te vermelden.

(4) De expertisewaarde wordt bepaald «akte in handen», waarin de variabele transactiekosten zijn opgenomen en met een maximum van 13%, de kosten die een belegger moet betalen als hij direct in vastgoed belegt.

(5) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huur en die zelfde huur, verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

(6) Het rendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huurprijzen verhoogd met de huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en de geschatte waarde.

(7) De percentages met betrekking tot de verdeling van de portefeuille zijn uitgedrukt op basis van de expertisewaarden «akte in handen» op 30 september. Vanaf het boekjaar 1999 slaan ze enkel op de rechtstreeks gehouden onroerende goederen.

## DE PORTEFEUILLE

## SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE (per 30.09.2004)

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	OPGEVRAAG- DE HUREN TIJDENS HET BOEKJAAR (duizend €)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUREN op 30.09.04 (duizend €)	BEZETTINGS- GRAAD op 30.09.04 (%)
<b>KANTOREN</b>							
<b>BRUSSEL STADSCENTRUM</b>							
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	4 312	5,4%	4 301	97,3%
BREDERODE 1	1990-2001	24 968	14	3 099	3,9%	3 135	100,0%
UITBREIDING JUSTITIE	+ dan 15 jaar	18 795	9	3 014	3,8%	3 030	100,0%
KEIZERIN	1997-2000	17 072	9/12/15/18	2 483	3,2%	2 521	100,0%
POELAERT	2001	14 000	18	2 240	3,6%	2 857	100,0%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	1 917	2,4%	1 927	100,0%
KEIZER	1997/2004	5 953	9	847	1,1%	876	100,0%
		<b>119 972</b>		<b>17 912</b>	<b>23,4%</b>	<b>18 646</b>	<b>99,4%</b>
<b>BRUSSEL LEOPOLDWIJK</b>							
BORSCHETTE	1981	17 657	12/24	3 546	4,4%	3 549	100,0%
JOZEF II-STRAAT, 27	1994	12 831	27	3 424	4,3%	3 439	100,0%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	2 470	3,0%	2 411	94,2%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	1 881	2,4%	1 894	100,0%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1 160	1,5%	1 170	100,0%
SCHUMAN 11	2003-2004	5 124	-	88	0,7%	581	38,4%
SCHUMAN 3	2001	5 122	9	1 328	1,7%	1 393	100,0%
		<b>67 204</b>		<b>13 897</b>	<b>18,1%</b>	<b>14 435</b>	<b>93,0%</b>
<b>BRUSSEL RUIMTE NOORD</b>							
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	10 869	14,8%	11 837	99,4%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	7 211	9,0%	7 177	100,0%
		<b>109 052</b>		<b>18 080</b>	<b>23,8%</b>	<b>19 014</b>	<b>99,6%</b>
<b>BRUSSEL GEDECENTRALISEERD</b>							
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	4 075	5,1%	4 098	100,0%
TRIOMF I	1998	11 080	3/6/9	2 467	3,1%	2 487	100,0%
TRIOMF II	1998	9 282	9	1 164	0,3%	236	14,9%
JEAN DUBRUCQ	1991	7 744	12,5	770	1,0%	780	100,0%
TRIOMF III	1993	7 173	3/6/9	791	1,1%	845	78,1%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	823	1,1%	863	77,5%
EUDORE DEVROYESTRAAT	1996	1 576	3/6/9	273	0,3%	275	100,0%
TERHULPSESTEENWEG 177	1970	1 462	3/6/9	187	0,2%	131	65,2%
		<b>61 189</b>		<b>10 550</b>	<b>12,2%</b>	<b>9 713</b>	<b>83,6%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>							
IKAROS BUSINESS PARK <sup>(2)</sup>	1990 tot 2004	40 965	3/6/9	3 651	4,6%	3 693	75,4%
MEDIA	1999	18 651	9	2 342	3,0%	2 384	84,8%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	1 561	2,1%	1 652	62,1%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	752	0,8%	669	58,5%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1 157	1,5%	1 178	83,8%
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	1 489	2,0%	1 582	96,5%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	902	1,5%	1 226	85,1%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	850	1,0%	815	100,0%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	431	0,5%	433	100,0%
		<b>117 408</b>		<b>13 135</b>	<b>17,1%</b>	<b>13 632</b>	<b>79%</b>
<b>BERGEN</b>							
JONCQUOIS 118	2002	7 851	18	1 083	1,3%	1 006	100,0%
PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1 087	1,2%	998	100,0%
		<b>15 122</b>		<b>2 170</b>	<b>2,5%</b>	<b>2 004</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>		<b>489 947</b>		<b>75 744</b>	<b>97,0%</b>	<b>77 444</b>	<b>91,9%</b>



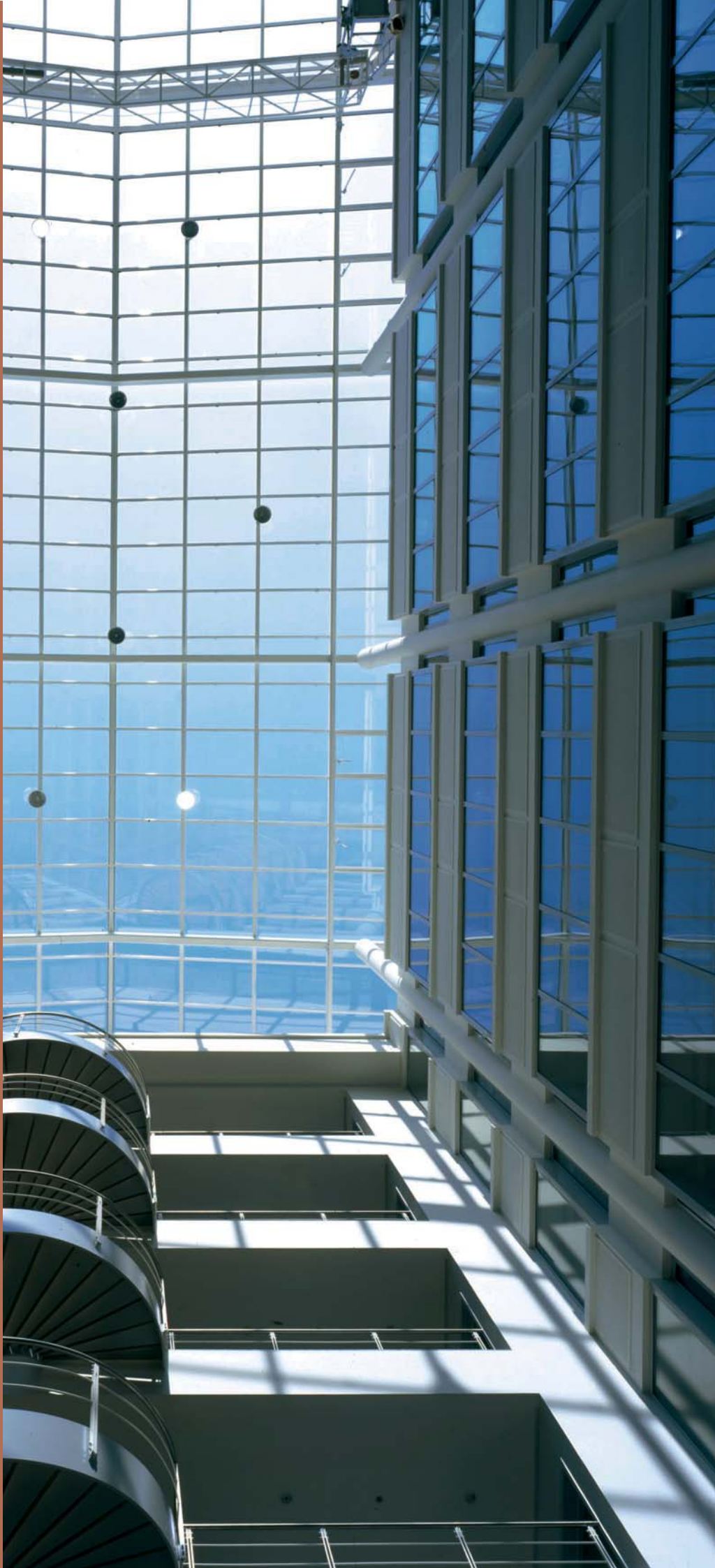
TRIOMF I

**SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEGEVENS VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE (per 30.09.2004)**

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	OPGEVRAAG- DE HUREN TIJDENS HET BOEKJAAR (duizend €)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUREN op 30.09.04 (duizend €)	BEZETTINGS- GRAAD op 30.09.04 (%)
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>							
<b>BRUSSEL ANDERLECHT</b>							
BOLLINCKXSTRAAT	1980	8 098	3/6/9	307	0,3%	259	71,2%
INDUSTRIELAAN	1976	7 790	3/6/9	560	0,7%	565	100,0%
		<b>15 888</b>		<b>867</b>	<b>1,0%</b>	<b>824</b>	<b>88,7%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>							
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	365	0,3%	222	41,9%
		<b>7 187</b>		<b>365</b>	<b>0,3%</b>	<b>222</b>	<b>41,9%</b>
<b>ANTWERPEN</b>							
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	417	0,6%	447	58,3%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	433	0,5%	436	99,1%
		<b>26 524</b>		<b>850</b>	<b>1,1%</b>	<b>883</b>	<b>73,2%</b>
<b>TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL</b>		<b>49 599</b>		<b>2 082</b>	<b>2,4%</b>	<b>1 929</b>	<b>72,4%</b>
<b>HANDELSGEBOUW</b>							
CHARLEROI							
RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	handelshuur	439	0,6%	467	100,0%
		<b>2 296</b>		<b>439</b>	<b>0,6%</b>	<b>467</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUW</b>		<b>2 296</b>		<b>439</b>	<b>0,6%</b>	<b>467</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE</b>		<b>541 842</b>		<b>78 265</b>	<b>100,0%</b>	<b>79 840</b>	<b>91,4%</b>

(1) Het aandeel in de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur op 30/09/2004.

(2) Ikaros Business Park : de huuroppervlaktes omvatten de oppervlaktes van de gebouwen van fase IV die in toekomstige staat van afwerking werden aangekocht. De verkoper draagt economisch echter nog de lasten van deze oppervlaktes, zodat deze niet worden meegeteld voor de berekening van de bezettingsgraad.



**B**efimmo stoelt  
haar strategie  
op een heldere kijk  
op de toekomst  
van het vastgoed

# CONCLUSIES VAN DE EXPERT

## WINSSINGER & VENNOTEN

BEFIMMO C.V.A.  
Terhulpesteenweg, 166  
1170 BRUSSEL

BEF/frs/38.184

15 oktober 2004

Geachte heer,

Betreft: Schatting dd. 30 september 2004

Overeenkomstig de statuten en de wettelijke voorschriften, hebben wij de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van BEFIMMO op 30 september 2004 over te maken.

Voor de beleggingsgebouwen hebben wij onze schatting bepaald volgens de methode van actualisering van de toekomstige huuropbrengsten. De investeringswaarde is gelijk aan de markt huurwaarde die gekapitaliseerd werd plus of minus de actualisatie (NPV) van het verschil tussen de markt huurwaarde en de huidige huur tot de volgende vervaldag.

Voor leegstaande gebouwen wordt de investeringswaarde verminderd met een leegstandsperiode, makelaarskosten en eventuele opfrissingswerken indien nodig.

Voor de projecten en gebouwen in renovatie, hebben wij onze schatting bepaald op basis van de waarde op het einde van de werken, verminderd met de constructiekosten, erelonen en onkosten, tussentijdse interesten en risicopremie. Deze schattingen worden bepaald overeenkomstig de IVS-normen (International Valuation Standards).

De investeringswaarde die wij doorgeven komt overeen met de prijs die een investeerder bereid is te betalen voor elk gebouw dat deel uitmaakt van de portfolio.

Hiervan worden de transactiekosten en – taksen, die de investeerder zal moeten betalen bij de aankoop, niet afgetrokken. Deze kosten en belastingen verschillen in functie van de manier waarop de overdracht van het gebouw gebeurt, de geografische ligging van het gebouw, en het profiel van de koper.

Deze schatting werd uitgevoerd op basis van de informatie die wij gekregen hebben van Befimmo en die wij veronderstellen als juist en volledig.

De investeringswaarde van het globaal patrimonium, op 30 september 2004, bedraagt 1.125.312.500 € (EEN MILJARD HONDERD VIJFENTWINTIG MILJOEN DRIEHONDERD EN TWAALF DUIZEND VIJFHONDERD EURO), inclusief de gebouwen die geschat zijn door Healey & Baker, CB Richard Ellis en Catella Codemer.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement (zonder projecten en renovatiekosten) op de huidige huuropbrengst 7,19%. Het globaal rendement (inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand) bedraagt 7,87%.

De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt 91,39%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio (met uitzondering van projecten en renovaties) ligt gemiddeld 9,90% hoger dan de normale geschatte huurwaarde, hoofdzakelijk dankzij de gebouwen gelegen in de Noordwijk die op lange termijn verhuurd worden (tot minimum 2015).

Het patrimonium bestaat uit:

Brussel, 19 gemeenten*	77,55%
Periferie en satellietwijk van Brussel	18,07%
Antwerpen, Bergen, Charleroi	3,01%
Projecten, terreinen en gebouwen in renovatie	1,37%
	100,00%

\* waarvan 35,12% verhuurd op lange termijn aan de EC, de Citibank, de Vlaamse Regering en de Post, Regie der Gebouwen

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 15 oktober 2004

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.



Benoît FORGEUR \*\*



Philippe WINSSINGER \*\*

# DE BRUSSELSE PORTEFEUILLE IN DETAIL





MEDIA

- |                   |    |                       |
|-------------------|----|-----------------------|
| BRUSSEL           | 1  | SHELL BUILDING        |
| STADSCENTRUM      | 2  | BREDERODE I EN II     |
|                   | 3  | UITBREIDING JUSTITIE  |
|                   | 4  | KEIZERIN              |
|                   | 5  | POELAERT              |
|                   | 6  | KEIZER                |
| BRUSSEL           | 7  | BORSCHETTE            |
| LEOPOLDWIJK       | 8  | JOZEF II              |
|                   | 9  | WIERTZ                |
|                   | 10 | VIEW BUILDING         |
|                   | 11 | GUIMARD               |
|                   | 12 | SCHUMAN 3 EN 11       |
| BRUSSEL           | 13 | WORLD TRADE CENTER    |
| RUIMTE NOORD      | 14 | NOORD BUILDING        |
| BRUSSEL           | 15 | LA PLAINE             |
| GEDECENTRALISEERD | 16 | TRIOMF I, II, III     |
|                   | 17 | DUBRUCQ               |
|                   | 18 | GOEMAERE              |
|                   | 19 | EUDORE DEVROYE        |
|                   | 20 | TERHULPSESTEENWEG 177 |
| BRUSSELSE         | 21 | IKAROS BUSINESS PARK  |
| RAND              | 22 | MEDIAAAN              |
|                   | 23 | FOUNTAIN PLAZA        |
|                   | 24 | PLANET 2              |
|                   | 25 | EAGLE BUILDING        |
|                   | 26 | WOLUWE GARDEN B EN D  |
|                   | 27 | OCEAN HOUSE           |



Architect: Alexis Dumont

## BRUSSEL STADSCENTRUM

### SHELL BUILDING

Ravensteinstraat, 50-70/Cantersteen, 39-55  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 31 381 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1997-2000  
Kantoren



Architecten: J. Brunfaut en Art & Build (renovatie)

### BREDERODE I

Brederodestraat, 9/11/13/13a,  
Naamsestraat, 28/30/32/48/50/52,  
Theresianenstraat, 14  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 24 968 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1990-2001  
Kantoren



Architect: A. & J. Polak

### UITBREIDING JUSTITIE

Vierarmenstraat, 13  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 18 795 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar/jaar van renovatie : + dan 15 jaar  
Kantoren



Architecten: L. M. J. R. Stynen & P. De Meyer

### KEIZERIN

Keizerinlaan, 17-19  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 17 072 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1997-2000  
Kantoren



Architect: Cerau Architect Partners (renovatie)

### POELAERT

Poelaertplein, 2-4  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 14 000 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 2001  
Kantoren





Architect: AUA

### BREDERODE II

Brederodestraat, 2/4/6  
Naamsestraat, 20/24/26  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 7 803 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1993  
Kantoren



### KEIZER

Keizerslaan, 11  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 5 953 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1997-2004  
Kantoren



Architecten: C. Emery, J. Baudon, P. Hayot en E.C. Henry

### BRUSSEL LEOPOLDWIJK

#### BORSCHETTE

Froissartstraat, 36  
1040 Brussel  
Oppervlakte : 17 657 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1981  
Kantoren



Architecten: CDG: Czyz, de Laveleye en Grochowski

### JOZEF II

Jozef II-straat, 27  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 12 831 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1994  
Kantoren



Architect: Aldo Sanguinetti

### WIERTZ

Wiertzstraat, 30-50  
1050 Brussel  
Oppervlakte : 10 816 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1996  
Kantoren



Architecten: J. Cuisinier en Art & Build (renovatie)

### VIEW BUILDING

Nijverheidsstraat 26-38  
1040 Brussel  
Oppervlakte : 10 297 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 2001  
Kantoren



Architect: ARIES (renovatie)

### GUIMARD

Guimardstraat, 9  
Handelsstraat, 87-91  
1040 Brussel  
Oppervlakte : 5 357 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1997  
Kantoren



Architect: Assar CV

### SCHUMAN 11

Schumanplein, 11  
1040 Brussel  
Oppervlakte : 5 124 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 2003-2004  
Kantoren



Architect: Assar CV

### SCHUMAN 3

Schumanplein, 2-4a en  
Froissartstraat, 141a-143  
1040 Brussel  
Oppervlakte : 5 122 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 2001  
Kantoren

## BRUSSEL RUIMTE NOORD

### WORLD TRADE CENTER

Koning Albert II-laan, 30  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 66 326 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar/jaar van renovatie : 1975/1998  
Kantoren



Architecten: C. Emery (1970),  
Structures, A. & J. Polak en R. Stapels



Architecten: Jaspers (Jaspers-Delhaise) + Vander Elst  
(Vander Elst - Polak - Stapels - Fuyen - Bontinck)

### NOORD BUILDING

Koning Albert II-laan, 156/1  
1000 Brussel  
Oppervlakte : 42 726 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1989  
Kantoren



Architect: H. Montois

### BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

#### LA PLAINE

Generaal Jacqueslaan, 263G  
1050 Brussel  
Oppervlakte : 15 933 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1995  
Kantoren



Architect: Philippe Samyn

#### TRIOMF I

Arnaud Fraiteurlaan, 15-23  
1050 Brussel  
Oppervlakte : 11 080 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1998  
Kantoren



Architect: A + U

#### TRIOMF II

Arnaud Fraiteurlaan, 15-23  
1050 Brussel  
Oppervlakte : 9 282 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1998  
Kantoren



#### JEAN DUBRUCQ

Jean Dubrucq laan, 175 b 1  
1080 Brussel  
Oppervlakte : 7 744 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1991  
Kantoren



Architect: Bureau Marijnissen & Associés bvba

### TRIOMF III

Arnaud Fraiteurlaan, 25-27  
1050 Brussel  
Oppervlakte : 7 173 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1993  
Kantoren



Architect: Assar CV

### GOEMAERE

Waversesteenweg, 1945  
1160 Brussel  
Oppervlakte : 6 939 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar/jaar van renovatie : 1988/1998  
Kantoren



Architecten: Baudouin Courtens  
et Associés bvba (renovatie)

### EUDORE DEVROYE

Pater Eudore Devroyestraat, 245  
1150 Brussel  
Oppervlakte : 1 576 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 1996  
Kantoren



### TERHULPSESTEENWEG 177

Terhulpesteenweg, 177  
1170 Brussel  
Oppervlakte : 1 462 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1970  
Kantoren

### BRUSSELSE RAND



Architecten: P. Becker, E. De Smet  
en M. & J-M. Jaspers-Eyers

### IKAROS BUSINESS PARK

Ikaroslaan - Fases I, II, III en IV  
1930 Zaventem  
Oppervlakte : 40 965 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1990 tot 2004  
Kantoren



Architect: M. Jaspers & Partners

### **MEDIA**

Medialaan, 50  
1800 Vilvoorde  
Oppervlakte : 18 651 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1999  
Kantoren



Architect: I.T.H. Monsieur Mossoux

### **FOUNTAIN PLAZA**

Belgicastaat, 1/3/5/7  
1930 Zaventem  
Oppervlakte : 16 690 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1991  
Kantoren



Architect: Lemaire Pierre

### **PLANET II**

Leuvensesteenweg, 542  
1930 Zaventem  
Oppervlakte : 10 277 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1988  
Kantoren



Architect: Ryckaerts & Partners

### **EAGLE BUILDING**

Kouterveldstraat, 20  
1831 Diegem  
Oppervlakte : 8 661 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 2000  
Kantoren



Architect: M&C Marijnissen

### **WOLUWE GARDEN B**

Woluwelaan, 28  
1932 Zaventem  
Oppervlakte : 7 756 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1997  
Kantoren



Architect: M&C Marijnissen

### WOLUWE GARDEN D

Woluwelaan, 24  
1932 Zaventem  
Oppervlakte : 7 673 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1994  
Kantoren



Architect: Assar CV

### OCEAN HOUSE

Belgicastaat, 17  
1930 Zaventem  
Oppervlakte : 4 730 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1997  
Kantoren



Architect: Cerau Architect Partners

### WATERLOO OFFICE PARK

Gebouw A, Drève de Richelle, 161  
1410 Waterloo  
Oppervlakte : 2 005 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1992  
Kantoren



Architecten: André Louis Blot -  
Jacques Shreder - Louis Henri Sorée

### BERGEN

#### BERGEN I (JONCQUOIS)

Rue du Joncquois, 118  
7000 Bergen  
Oppervlakte : 7 851 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie : 2002  
Kantoren



Architecten: André Louis Blot en Louis Henri Sorée

#### BERGEN II (PEUPLIERS)

Digue des Peupliers, 71  
7000 Bergen  
Oppervlakte : 7 271 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1976  
Kantoren



Architecten: Van Severen & Van Den Broeck

## BRUSSEL ANDERLECHT

### ANDERLECHT II

Bollincksstraat, 26-32  
1070 Anderlecht  
Oppervlakte : 8 098 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1980  
Semi-industrieel



Architect: P.L. Hanotte

### ANDERLECHT I

Industrielaan, 101/113  
1070 Anderlecht  
Oppervlakte : 7 790 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1976  
Semi-industrieel



Architect: Jean-Pierre Beyls

## BRUSSELE RAND

### GREEN HILL

Hoge Wei en Hermesstraat  
1930 Zaventem  
Oppervlakte : 7 187 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1986  
Semi-industrieel



Architect: Posson-Donck

## ANTWERPEN

### KONTICH I

Prins Boudewijnlaan, 9  
2550 Kontich  
Oppervlakte : 18 452 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1983  
Semi-industrieel



Architect: Luc van Hooreweder

### KONTICH II

Prins Boudewijnlaan, 17  
2550 Kontich  
Oppervlakte : 8 072 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1990  
Semi-industrieel

## CHARLEROI

### CHARLEROI

Rue de la Montagne, 25-31  
6000 Charleroi  
Oppervlakte : 2 296 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar : 1995  
Handelsgebouw





**B**efimmo ontwikkelt

een op en top

professionele en creatieve

visie op het vastgoedvak

voor een duurzame groei

van haar waarde

## FINANCIËLE RESULTATEN

(op 30.09 - in duizend € na verdeling)

<b>BALANS</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVA</b>			
WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1 064 818	1 054 527	1 125 312
WAARDE VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN	9 384	10 069	3 693
ANDERE ACTIVA	10 198	37 592	23 250
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>1 084 400</b>	<b>1 102 188</b>	<b>1 152 255</b>
<b>PASSIVA</b>			
EIGEN VERMOGEN	605 596	601 294	603 797
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	2 351	2 351	2 351
SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	161 203	117 668	186 829
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	308 249	375 489	353 661
FINANCIËLE SCHULDEN	224 606	304 901	283 263
HANDELSCHULDEN	39 675	22 499	19 645
OVERIGE SCHULDEN	43 968	48 089	50 753
OVERLOPENDE REKENINGEN	7 001	5 386	5 617
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>1 084 400</b>	<b>1 102 188</b>	<b>1 152 255</b>
<b>KERNCIJFERS</b>			
SCHULDRATIO (%)	43,3%	44,7%	46,9%
RETURN OP EIGEN VERMOGEN (%)	9,4%	6,5%	7,9%
BEURSKOERS PER 30/09 (€)	62,45	69,80	76,50
NETTO ACTIEF PER AANDEEL (NA WINSTVERDELING) (€)	61,83	61,39	61,65

<b>RESULTAAT</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
+ BRUTO HUREN EN BIJDAGEN	76 275	77 561	78 265
+ COUPONS VAN CERTIFICATEN	693	736	260
<b>= ONROERENDE INKOMSTEN</b>	<b>76 968</b>	<b>78 297</b>	<b>78 525</b>
- NETTO VASTGOEDKOSTEN	-3 068	-4 211	-5 584
- WERKINGSKOSTEN	-5 143	-5 496	-6 248
<b>= OPERATIONELE CASHFLOW</b>	<b>68 757</b>	<b>68 590</b>	<b>66 693</b>
+ GEREALISEERDE MEERWAARDE OP VASTGOEDPORTEFEUILLE <sup>(1)</sup>	-	-	2 595
- NETTO FINANCIËEL RESULTAAT	-16 628	-15 782	-15 208
- UITZONDERLIJKE KOSTEN <sup>(2)</sup>	-2 040	-	-957
- BELASTINGEN	66	-96	-652
<b>= NETTO CASHFLOW</b>	<b>50 155</b>	<b>52 712</b>	<b>52 471</b>
- NON-CASH WERKINGSKOSTEN <sup>(3)</sup>	-12	-120	-154
- VARIATIE IN MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLE OPGENOMEN IN DE RESULTATEN (NIET-GEREALISEERDE LATENTE MINDERWAARDEN)	-1 873	-7 477	-8 396
<b>= RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>48 270</b>	<b>45 115</b>	<b>43 921</b>
<b>KERNCIJFERS</b>			
CASHFLOW PER AANDEEL (€)	5,38	5,38	5,36
WINST PER AANDEEL (€)	4,93	4,61	4,48
RETURN PER AANDEEL (€) <sup>(4)</sup>	5,68	4,01	4,88
BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (€)	4,28	4,45	4,62
NETTO DIVIDEND PER AANDEEL (€)	3,64	3,78	3,93
<b>UITKERINGSPERCENTAGE<sup>(5)</sup></b>	<b>83,6%</b>	<b>82,8%</b>	<b>91,1%</b>

(1) Meerwaarde op de verkoop van een deel van de portefeuille vastgoedcertificaten

(2) Kosten voor de opzet van een nieuw gesyndiceerd krediet

(3) Waardeverminderingen op vorderingen en afschrijvingen op meubilair en voertuigen

(4) De return is het bruto dividend van het boekjaar verhoogd met de toename van de inventariswaarde die gedurende het jaar heeft plaatsgevonden, gedeeld door de inventariswaarde in het begin van het boekjaar

(5) Het uitkeringspercentage wordt berekend op basis van de netto-opbrengst, conform artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks

De volgende tabel werd opgesteld met het doel de resultaten te vergelijken met die van andere bevaks die hun rekeningen voorstellen onder een vorm die afwijkt van het stelsel van het K.B. van april 1995.

<b>WERKINGSRESULTAAT (in duizend €)</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
+ BRUTO HUREN EN BIJDAGEN	76 275	77 561	78 265
+ COUPONS VAN CERTIFICATEN	693	736	260
- NETTO VASTGOEDKOSTEN	-3 068	-4 211	-5 584
- WERKINGSKOSTEN	-5 143	-5 496	-6 248
- NON-CASH WERKINGSKOSTEN <sup>(1)</sup>	-12	-120	-154
<b>= BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>68 744</b>	<b>68 470</b>	<b>66 539</b>
- NETTO FINANCIËEL RESULTAAT	-16 628	-15 782	-15 208
- BELASTINGEN	66	-96	-652
<b>= WERKINGSRESULTAAT</b>	<b>52 182</b>	<b>52 593</b>	<b>50 679</b>
+ GEREALISEERDE MEERWAARDE OP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-	-	2 595
- TEGENBOEKING VAN LATENTE MEERWAARDEN OP OVERGEDRAGEN ACTIVA	-	-	-2 609
- VARIATIE IN MARKTWAARDE (NIET-GEREALISEERDE LATENTE MINDER- OF MEERWAARDEN)	634	-13 340	-1 921
<b>= RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>634</b>	<b>-13 340</b>	<b>-1 935</b>
<b>+ NETTO UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>	<b>-2 040</b>	<b>-</b>	<b>-957<sup>(2)</sup></b>
<b>= RESULTAAT OVER DE PERIODE (AFWIJKEND SCHEMA)</b>	<b>50 776</b>	<b>39 253</b>	<b>47 787</b>
+ OVERDRACHT NAAR HERWAARDERINGSMEERWAARDE, WAARONDER:			
• TEGENBOEKING VAN LATENTE MEERWAARDEN OP GEREALISEERDE ACTIVA	-	-	2 609
• VARIATIE IN MARKTWAARDE (NIET-GEREALISEERDE LATENTE MINDER- OF MEERWAARDEN)	-2 506	5 862	-6 475
<b>= NETTO BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT</b>	<b>48 270</b>	<b>45 115</b>	<b>43 921</b>

(1) Waardeverminderingen op vorderingen en afschrijvingen op meubilair en voertuigen.

(2) Kosten voor de opzet van een nieuw gesyndiceerd krediet.

## TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN

In de loop van het boekjaar 2003/2004, boekte Befimmo zoals verwacht een netto cashflow van 52,5 miljoen € (5,36 € per aandeel) tegen 52,7 miljoen € (5,38 € per aandeel) vorig boekjaar. De operationele cashflow (vóór financieel resultaat) van Befimmo klokte af op 66,7 miljoen € tegen 68,6 miljoen € vorig jaar. Deze daling is het resultaat van de gevolgen van de moeilijke economische conjunctuur van de voorbije jaren voor de klanten van Befimmo. De herstructureringen van bedrijven leiden immers tot een inkrimping van de ingenomen oppervlaktes, tot heronderhandelingen van de huurcontracten en soms zelfs tot vertrek wegens delokalisatie. De realisatie van een meerwaarde van 2,6 miljoen € bij de verkoop van een deel van de portefeuille vastgoedcertificaten, die deels verkleinde door de kosten voor de opzet van een nieuw gesyndiceerd krediet en door de verhoging van de fiscale last, maakte echter mogelijk om de lichte krimp van de netto cashflow te beperken. De elementen van de cashflow evolueerden als volgt in de loop van het boekjaar:

➤ de huurinkomsten stegen met 0,9% (+ 0,7 miljoen €), door de aankoop van het Poelaert gebouw in december 2003. Bij gelijke omvang, daalden de

huurinkomsten met 1,98% (- 1,5 miljoen €) voornamelijk om voornoemde redenen.

➤ de inkomsten uit vastgoedcertificaten liepen terug tot 0,26 miljoen € tegen 0,74 miljoen € vorig jaar, door de verkoop van een deel van de certificatenportefeuille.

➤ de netto vastgoedkosten belopen 5,58 miljoen € tegen 4,21 miljoen € het jaar voordien. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de werken in de gebouwen.

➤ de werkingskosten liggen op 6,2 miljoen € tegen 5,5 miljoen € vorig boekjaar. Deze stijging is enerzijds het gevolg van de uitbreiding van het team van Befimmo (18 personen op 30 september 2004) en anderzijds van de kosten voor de studie van projecten.

➤ het netto financieel resultaat bedraagt 15,2 miljoen €, 0,6 miljoen € minder dus, ondanks de financieringskosten van het gebouw Poelaert. De gemiddelde financieringskost van de leningen lag op 3,20% (marge en kosten voor de rentevoetdekking inbegrepen), tegen 3,87% voor vorig boekjaar.

➤ een meerwaarde van 2,6 miljoen € werd geboekt op de verkoop van een deel van de certificatenportefeuille.

## FINANCIËLE RESULTATEN

- > uitzonderlijke kosten in verband met de opzet van een nieuw gesyndiceerd krediet (1,0 miljoen €) werden ook gedragen tijdens dit boekjaar.
- > een nieuwe fiscale last, als gevolg van de niet-afrekbaarheid van bepaalde gewestelijke heffingen (nieuwe bepaling van de wet van 24 december 2002 die de vennootschappenbelasting hervormt), bracht de belastingen van 0,10 miljoen € naar 0,65 miljoen €.

De netto winst over het boekjaar komt op 43,9 miljoen €, tegen 45,1 miljoen € vorig boekjaar. Deze daling vloeit voort uit:

- > de vermindering van de netto cashflow (- 0,2 miljoen €).
- > niet-gerealiseerde latente minderwaarden op de vastgoedportefeuille (8,4 miljoen € tegen 7,5 miljoen € vorig boekjaar). Hier dient eraan herinnerd dat Befimmo haar resultaten strikt boekt overeenkomstig de regels van het Koninklijk Besluit betreffende de vastgoedbevaks van 10 april 1995. Daaruit volgt dat de werkelijk gerealiseerde meer- en minderwaarden in de resultaatrekening te zien zijn, net als de niet-gerealiseerde minderwaarden wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde ligt. De andere latente meer- en minderwaarden worden rechtstreeks in het eigen vermogen weergegeven. In de loop van het voorbije boekjaar registreerden bepaalde gebouwen van de portefeuille een waardevermindering voor een globaal bedrag van 6,5 miljoen €. Deze latente meerwaarden werden dus niet geboekt in de resultaten, maar rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen.

Per 30 september 2004 bedraagt de netto-actiefwaarde vóór de resultaatverwerking dus 649,1 miljoen €, tegen 601,3 miljoen € in het begin van het boekjaar.

In de loop van het boekjaar evolueerden de eigen middelen sinds het begin van het boekjaar als volgt:

<b>(in miljoen €)</b>	
<b>EIGEN VERMOGEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>601,29</b>
CASHFLOW VAN HET BOEKJAAR	52,47
WAARDEVERMINDERING OPGENOMEN IN DE RESULTAATREKENING	- 8,55
WINST OVER HET BOEKJAAR	= 43,92
VERSCHIL PORTEFEUILLEWAARDE NIET OPGENOMEN IN DE RESULTAATREKENING	+ 3,87
RETURN OVER HET BOEKJAAR	= 47,79
<b>EIGEN VERMOGEN EINDE BOEKJAAR VOOR BESTEMMING</b>	<b>= 649,08</b>
BRUTO DIVIDEND VOORGESTELD AAN DE VERGADERING	- 45,28
VERSCHIL EIGEN VERMOGEN NA BESTEMMING VAN DE RESULTATEN	= 2,51
<b>EIGEN VERMOGEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>= 603,8</b>

Het bruto dividend vertegenwoordigt 91,1% van de netto-opbrengst over het boekjaar, zoals bepaald door het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks.

De netto-actiefwaarde ligt, na bestemming, op 61,65 € per aandeel. De return van het boekjaar komt dus op 4,88 € per aandeel, of 7,9% van de netto-activa van het begin van het boekjaar.

### STRUCTUUR VAN DE SCHULDENLAST EN DEKKING VAN HET RENTEVOETRISICO

Gezien het historisch lage peil van de rentevoeten koos Befimmo, vanaf 2002, voor een financieringsbeleid dat hoofdzakelijk op zwevende rentevoeten geënt is. Op 30/09/2004 bedroeg de financiële schuld 468,9 miljoen €, waarvan 79% leningen met zwevende rentevoeten. Deze strategie maakte mogelijk om volop partij te trekken van de daling van de rentevoeten op korte termijn. In de loop van het voorbije boekjaar bedroeg de gemiddelde financieringskost aldus 3,20% (marge en kosten voor de dekking van de rentevoeten inbegrepen), tegen 3,87% vorig boekjaar.

In augustus 2004 nam Befimmo, om voordeel te halen uit het historisch lage peil van de kredietmarges en om de gemiddelde duur van de financieringen te verlengen, een nieuw gesyndiceerd krediet van 350 miljoen €, voor een duur van 5 jaar, terugbetaalbaar in één keer op de vervaldag. Dit nieuwe krediet maakte de herfinanciering mogelijk van een deel van de bestaande schuldenlast, met duurdere voorwaarden, en om de beschikbare back-uplijnen voor de dekking van de uitgiftes van commercial paper op korte termijn uit te breiden. Na de herstructurering van de schuld ligt de gemiddelde duur van de financieringen op 4,6 jaar tegen 2,3 jaar vóór herstructurering.

In de loop van de twee voorbije boekjaren, voerde Befimmo trouwens een beleid in voor de dekking van de rentevoetrisico's dat vooral gestoeld is op de aankoop van "CAP"-opties. Het rentevoetrisico is nu gedekt tot einde 2008 voor een aandeel van de schuldenlast dat geleidelijk gaat van 73% op 30/09/2004 naar 85% einde 2008. Het risico van rentevoetstijging werd beperkt tot 5% tegen 2008.

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat van het boekjaar bedraagt 43.920.727,03 €. Gezien het overgedragen resultaat van vorig boekjaar, leidt dit tot een te bestemmen winst van 111.528.638,41 €.

Overeenkomstig het artikel 60 van het K.B. van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, werden geen afschrijvingen uitgevoerd op de gebouwen.

Conform artikel 119 § 4 van de wet van 4 december 1990, betreffende beleggingsinstellingen met vast aantal deelbewijzen, werd geen dotatie aan de wettelijke reserve toegewezen.

In de loop van het boekjaar deed zich geen enkele gebeurtenis voor die aanleiding gaf tot de aanleg van voorzieningen in de zin van artikel 13 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en op de jaarrekeningen van bedrijven.

Uit omzichtigheid en in het kader van de aanpassingen van de waarderingsregels aan de IFRS-normen, heeft de Zaakvoerder beslist om de voorzieningen die indertijd werden aangelegd door Cibix, voor een bedrag van 2.350.680,30 € voor toekomstige werken aan gebouwen, net als vorig jaar te handhaven en dus geen enkele nieuwe toevoeging te doen.

In het kader van het uitkeringsbeleid dat tot nu toe werd gehanteerd, zal de Zaakvoerder de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een deel van de winst ten belope van 66.244.741,81 € over te dragen.

De financiering van eventuele uitgaven door de risico's die eigen zijn aan de activiteit is dus beveiligd, net als uiteraard de duurzaamheid van het uitkeringsbeleid.

De stijging van het dividend zou dit jaar komen op 3,8%, meer dan het tweevoud van de inflatie dus. Wij stellen inderdaad aan de Vergadering voor om

het dividend vast te leggen op het bedrag dat in het jaarverslag van 2003 was vooropgesteld.

Wij stellen u aldus volgende bestemming voor:

OVER TE DRAGEN WINST	66.244.741,81 €
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	45.283.896,60 €

Als u deze bestemming goedkeurt, zal het netto dividend na afhouding van de roerende voorheffing uitkomen op 3,93 € (4,62 € bruto) voor alle 9.794.227 aandelen. Het is betaalbaar vanaf 21 december 2004 tegen afgifte van coupon nr. 10 afgeknipt van de aandelen, aan de loketten van volgende banken:

- > DEXIA BANK
- > BANK ING BELGIË
- > FORTIS BANK

Het voorgestelde dividend ligt hoger dan de minimale 80% van de netto-opbrengst volgens artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, gezien het uitkeringspercentage 91,1% bedraagt. Het voorgesteld bruto dividend vertegenwoordigt 103,1% van de netto winst over het boekjaar.

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Buiten het gewone beheer meldt de Zaakvoerder dat zich geen bijzondere gebeurtenissen voordeden na de afsluiting van het boekjaar

## VOORUITZICHTEN, DIVIDENDBELEID

**B**efimmo handhaaft een strategie van maximale cashflows en waardecreatie.

De vooruitzichten voor de komende drie jaren, hierna in beeld gebracht, zijn gebaseerd op elementen die bekend zijn op 30 september 2004. Deze verbinden Befimmo niet en werden niet bekrachtigd door de Commissaris. Of deze plannen ook concreet vorm zullen krijgen, hangt af van de economische evolutie van de financiële en van de vastgoedmarkten en van het voortbestaan van de relatie met de huurders.

Volgende hypothesen werden in acht genomen:

Inzake de cashflows:

	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
	gerealiseerd	hypothesen		
STIJGING VAN DE GEZONDHEIDSINDEX	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD <sup>(1)</sup>	91,7%	91,9%	95,9%	95,7%
RENTEVOETEN EURIBOR 3 MAANDEN	2,1%	2,3%	3,0%	3,3%

Inzake de waardeverschillen in de portefeuille:

	2003/2004	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
	begroot	gerealiseerd	hypothesen		
CENTRAL BUSINESS DISTRICT	+0,6%	+1,66%	+1,0%	+0,7%	+0,6%
GEDECENTRALISEERD	-1,0%	-3,55%	-1,1%	-0,9%	0,0%
RAND	-2,3%	-3,38%	-3,0%	-1,5%	0,0%
<b>GLOBAAL VERSCHIL</b>	<b>-0,30%</b>	<b>-0,17%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>+0,4%</b>

Inzake de investeringsprojecten:

Befimmo wil verder groeien voor zover de overwogen operaties duurzame vooruitzichten bieden inzake waardecreatie voor de aandeelhouders.

Deze groei is op twee manieren mogelijk:

- > regelmatige, geleidelijke interne groei, door rechtstreekse en onrechtstreekse acquisities naargelang van het schuldvermogen van Befimmo;
- > gerichte externe groei, door fusie met andere vastgoedportefeuilles, naargelang van de kansen en mogelijkheden.

Befimmo is voornemens om haar investeringvermogen zodanig te benutten dat de schuldratio over een boekjaar gemiddeld 47% bedraagt, tegenover 45% momenteel. Zo wordt bij interne groei een in dit stadium theoretische investering van 60 miljoen € voorzien in 2005. In de voorspellingen is geen enkele externe groei opgenomen.

### DIVIDENDBELEID

Befimmo meent haar beleid van gezonde dividendgroei te kunnen voortzetten. Het saldo van de uitkeerbare winsten wordt desgevallend overgedragen.

Voor de inkomsten van de volgende drie boekjaren wordt verondersteld dat de Europese Commissie verder huurder blijft van het Conferentiecentrum Borschette en de Belgische Staat van het gebouw "Uitbreiding Justitie" tot het contract afloopt.

(1) De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille over een boekjaar is het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huur tijdens dit boekjaar door alle huur die zou worden geïnd tijdens dat boekjaar als, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook zouden verhuurd zijn tijdens dit hele boekjaar tegen de geraamde huurwaarde.



GOEMAERE

**VOORUITZICHTEN** (op 30.09 - in duizend €)

<b>BALANS</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>1 152 255</b>	<b>1 220 058</b>	<b>1 224 888</b>	<b>1 243 766</b>
VASTGOEDPORTEFEUILLE	1 129 005	1 190 231	1 193 890	1 210 231
ANDERE ACTIVA	23 250	29 827	30 998	33 535
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN</b>	<b>603 797</b>	<b>603 667</b>	<b>609 509</b>	<b>616 334</b>
TOTALE SCHULDENLAST	548 458	616 391	615 379	627 432
<b>SCHULDRATIO (%)</b>	<b>47%</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>49%</b>
INVENTARISWAARDE PER AANDEEL (€)	<b>61,65</b>	<b>61,63</b>	<b>62,23</b>	<b>62,93</b>

<b>RESULTATENREKENING</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>INKOMSTEN</b>				
BRUTO HUUR EN VERGOEDINGEN	78 265	80 491	87 575	88 007
VASTGOEDCERTIFICATEN	260	260	260	260
<b>KOSTEN</b>				
NETTO VASTGOEDKOSTEN	-5 655	-8 970	-7 300	-7 841
NIET GEREALISEERDE MINDERWAARDEN	-10 976	-5 135	-3 995	-1 500
TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN	2 580	220	-	-
WERKINGSKOSTEN	-6 331	-6 450	-6 413	-6 594
BELASTINGEN	-652	-650	-650	-650
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	-15 209	-16 945	-19 876	-21 218
<b>NETTO UITZONDERLIJK RESULTAAT<sup>(1)</sup></b>	<b>1 639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>43 921</b>	<b>42 821</b>	<b>49 601</b>	<b>50 464</b>
TOEVOEGING AAN RESERVE	-1 363	-4 191	1 413	1 101
BRUTO DIVIDEND	45 284	47 012	48 188	49 363

(1) Het uitzonderlijk netto resultaat omvat de meerwaarde van 2.596 duizend € op de verkoop van een deel van de portefeuille vastgoedcertificaten, evenals de kosten voor de opzet van het nieuw gesyndiceerd krediet voor een bedrag van 957 duizend €.

<b>GEGEVENS PER AANDEEL (in €)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
KOERS PER 30 SEPTEMBER 2004	76,5	-	-	-
INTRINSIEKE WAARDE BEGIN BOEKJAAR	61,39	61,65	61,63	62,23
INTRINSIEKE WAARDE EINDE BOEKJAAR	61,65	61,63	62,23	62,93
NETTO CASHFLOW	5,36	4,91	5,54	5,43
NETTO RESULTAAT	4,48	4,37	5,06	5,15
BRUTO DIVIDEND	4,62	4,80	4,92	5,04
NETTO DIVIDEND	3,93	4,08	4,18	4,28
BRUTO RENDEMENT (%)	6,04%	6,27%	6,43%	6,59%
RETURN (%)	7,94%	7,76%	8,95%	9,22%
AANTAL AANDELEN	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227

## HET BEFIMMO - AANDEEL

## GEGEVENS PER AANDEEL (op 30.09 - in €)

	2000	2001	2002	2003	2004
AANTAL AANDELEN	7 549 042	7 907 420	9 794 227	9 794 227	<b>9 794 227</b>
BEURSKOERS					
HOOGSTE	73,40	63,10	69,45	74,90	<b>77,45</b>
LAAGSTE	51,10	55,10	59,00	59,00	<b>67,65</b>
SLOT	58,00	63,00	62,45	69,80	<b>76,50</b>
HERSCHATTE NETTO ACTIEFWAARDE <sup>(1)</sup>	57,20	60,43	61,83	61,39	<b>61,65</b>
RETURN PER AANDEEL	6,42	7,35	5,68	4,01	<b>4,88</b>
RETURN <sup>(2)</sup> (%)	11,7%	12,9%	9,4%	6,5%	<b>7,9%</b>
CASHFLOW PER AANDEEL	5,02	6,94	5,38	5,38	<b>5,36</b>
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	4,95	6,84	4,93	4,61	<b>4,48</b>
UITKERINGSPERCENTAGE	92%	96%	84%	83%	<b>91%</b>
BRUTO DIVIDEND	4,00	4,12	4,28	4,45	<b>4,62</b>
BRUTO RENDEMENT <sup>(3)</sup> (%)	6,90%	6,54%	6,85%	6,38%	<b>6,04%</b>
NETTO DIVIDEND	3,4	3,5	3,64	3,78	<b>3,93</b>
PER (PRICE EARNINGS RATIO)	11,72	9,21	12,67	15,14	<b>17,08</b>

(1) De intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de waarde «akte in handen» van de gebouwen. Die waarde omvat de variabele transactiekosten voor maximum 13 %. Dit zijn de kosten die een belegger zou moeten betalen indien hij in vastgoed had geïnvesteerd.

(2) De return is het bruto dividend van het boekjaar verhoogd met de toename van de inventariswaarde die gedurende het jaar heeft plaatsgevonden, gedeeld door de inventariswaarde van het begin van het boekjaar.

(3) Het bruto rendement is gelijk aan het bruto dividend gedeeld door de koers per 30 september.

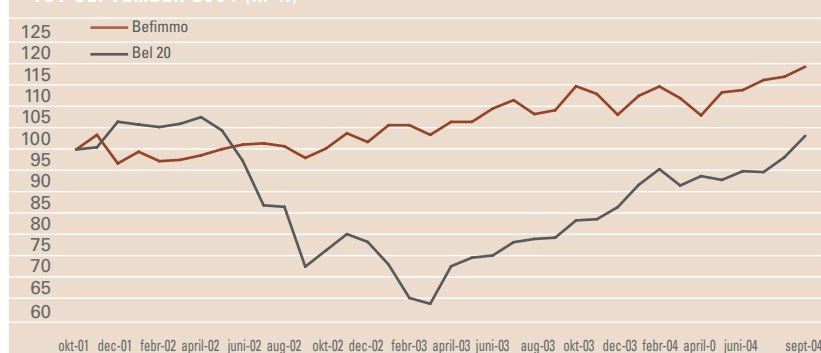
## BEURSKOERS VAN BEFIMMO VAN JANUARI 2000 TOT SEPTEMBER 2004 (in €)



## BEURSKOERS VAN OKTOBER 2003 TOT SEPTEMBER 2004 (in €)



## BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 VAN OKTOBER 2001 TOT SEPTEMBER 2004 (in %)

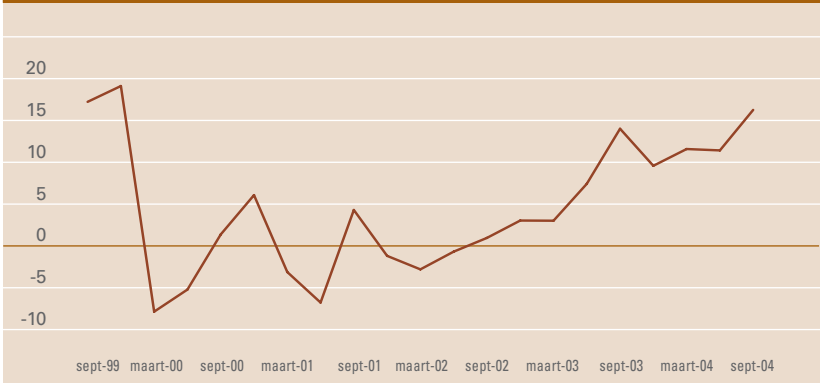
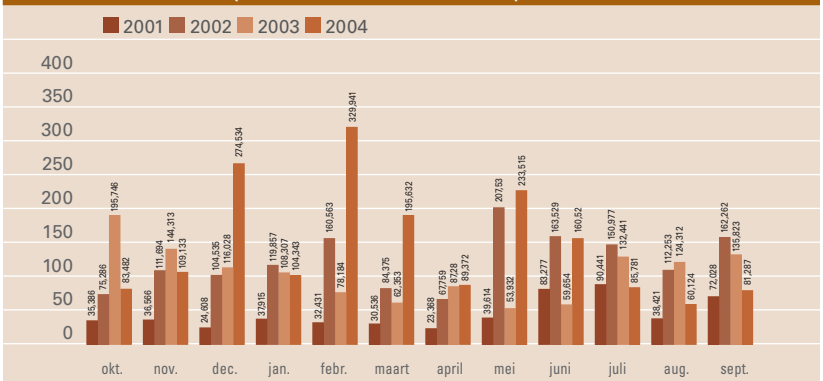






JOZEF II

**BEURSKAPITALISATIE (in miljoen €)**

**PREMIE EN DISAGIO VAN SEPTEMBER 1999 TOT SEPTEMBER 2004 (in %)**

**MAANDVOLUMES (in duizenden aandelen)**


## HET BEFIMMO - AANDEEL

**DIVIDEND (in €)**

	2000	2001	2002	2003	2004
BRUTO DIVIDEND	4,00	4,12	4,28	4,45	4,62
NETTO DIVIDEND	3,40	3,50	3,64	3,78	3,93
AANTAL AANDELEN	7 549 042	7 907 420	9 794 227	9 794 227	9 794 227

**AANDEELHOUDERSCHAP**

Het kapitaal van Befimmo is in handen van talrijke aandeelhouders. De tabel hieronder is gebaseerd op de laatste ontvangen transparantieverklaringen die een stemrecht van meer dan 5% aantonen (wet van 2 maart 1989 en KB van 10 maart 1984).

**AANDEELHOUDERSCHAP (op 30.09.04)**

AANGEVERS	AANTAL VERKLAARDE STEMRECHTEN OP DE DATUM VAN VERKLARING	DATUM VAN AANGIFTE	%
FORTIS AG EN VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN*	1 181 230	29/10/2004	12,06
DHR. ALAIN DE PAUW**	721 152	08/02/2000	7,36
DHR. PATRICK DE PAUW**	712 382	08/02/2000	7,27
FREE FLOAT	7 179 463		73,31

\* Transparantieverklaringen ontvangen op 11/10/2001 (8,09%) en op 29/10/2004 (3,97%).

\*\* Na de afsluiting van het boekjaar op 30 september 2004, ontving Befimmo van de heren Alain en Patrick De Pauw een participatieverklaring, op datum van respectievelijk 25 en 15 november 2004, met de melding dat hun respectieve participaties nu onder de aangiftedrempel van 5% lagen (staat per 25 november 2004).

**AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER**

	DATUM
BETAALBAARSTELLING VAN HET DIVIDEND 2004 AAN DE LOKETTEN VAN DE BANKEN DEXIA, FORTIS EN ING TEGEN AFGIFTE VAN COUPON NR. 10	VANAF 21 DECEMBER 2004
BEKENDMAKING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE, AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2004	VRIJDAG 25 FEBRUARI 2005
BEKENDMAKING VAN DE HALFJAARRESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 31 MAART 2005	DONDERDAG 19 MEI 2005
BEKENDMAKING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 30 JUNI 2005	DINSDAG 30 AUGUSTUS 2005
BEKENDMAKING VAN DE JAARRESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER 30 SEPTEMBER 2005	DONDERDAG 17 NOVEMBER 2005
GEWONE ALGEMENE VERGADERING 2005	DINSDAG 13 DECEMBER 2005
BETAALBAARSTELLING VAN HET DIVIDEND 2005 AAN DE LOKETTEN VAN DE BANKEN DEXIA, ING EN FORTIS TEGEN AFGIFTE VAN COUPON NR. 11	VANAF 20 DECEMBER 2005

## C O R P O R A T E   G O V E R N A N C E



FOUNTAIN PLAZA

### EEN AUTONOMO BEHEER IN HET EXCLUSIEVE BELANG VAN ALLE AANDEELHOUDERS

#### FILOSOFIE

De vastgoedbevak Befimmo CVA is een commanditaire vennootschap op aandelen.

Ze bestaat uit twee soorten vennoten:

- de commanditair en of aandeelhouders, zij bezitten de aandelen en zijn slechts aansprakelijk ten belope van hun inbreng, op een niet-hoofdelijke wijze.
- de commanditaire vennoot, Befimmo NV, is de statutaire Zaakvoerder van de vastgoedbevak. Hij bezit bijzonder ruime beheersbevoegdheden en is onbeperkt aansprakelijk voor de verbintenissen van de vastgoedbevak.

De structuur van de commanditaire vennootschap werd gekozen door oprichter Bernheim-Comofi NV, om volgende redenen:

- Zij laat een analoge toepassing toe van de corporate governance-principes.
- De statutaire Zaakvoerder, NV Befimmo, wordt namelijk geleid door een onafhankelijke Raad van Bestuur bijgestaan door zijn Auditcomité en Comité van toezicht en handelt in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en de controles die daarin zijn voorzien.
- De meerderheid van de bestuurders hebben geen band met de aandeelhouders van Befimmo NV. De statutaire Zaakvoerder is bijgevolg in staat zijn wettelijke opdracht, om de bevak te beheren in het exclusieve belang van zijn aandeelhouders, optimaal te vervullen en is tegelijkertijd onderworpen aan een controle die minstens even doeltreffend is als deze van een

algemene vergadering van naamloze vennootschappen.

- Befimmo NV heeft in haar hoedanigheid van statutaire Zaakvoerder recht op een vergoeding in verhouding tot het netto resultaat van de Vastgoedbevak. Haar belangen zijn dus evenredig met die van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak.
- Zij laat toe om de Vastgoedbevak Befimmo CVA op een duurzame wijze te laten genieten van de ervaring van de groep Bernheim die sedert meer dan 40 jaar eigenaar, ontwikkelaar en ondernemer in onroerende goederen is, evenals uitgever van vastgoedcertificaten.
- Deze inbreng van ervaring geschiedt door tussenkomst van de statutaire Zaakvoerder, Befimmo NV, die volledig in handen is van Bernheim-Comofi NV, en door diens dochteronderneming Bernheim Asset Management NV.

De belangen van de groep Bernheim in de Vastgoedbevak zijn drieledig:

- Aandeelhouder van Befimmo NV: het belang van de Zaakvoerder is gelijklopend met dit van de aandeelhouders van de vastgoedbevak.
- Aandeelhouder van de vastgoedbevak Befimmo CVA: zelfde hoedanigheid als die van de andere aandeelhouders.
- Dienstverlener: de diensten betreffende het beheer van gebouwen en het opzetten van structuren van verrichtingen worden geleverd aan normale marktvoorwaarden en tegen een correcte prijs/kwaliteitverhouding en conform de regels ter preventie van belangenconflicten voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en in het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

## STRUCTUUR EN ORGANISATIE





LA PLAINE

**BESLISSINGSORGANEN:  
BEFIMMO NV, STATUTAIRE  
ZAAKVOERDER VAN DE  
VASTGOEDBEVAK BEFIMMO CVA**

**BEFIMMO NV BEHEERT  
DE VASTGOEDBEVAK**

Overeenkomstig haar statuten, beschikt Befimmo NV (waarvan het eigen vermogen op 30 juni 2004 725.386,71 € beliep, en die integraal in handen is van de groep Bernheim) in haar hoedanigheid als statutaire Zaakvoerder over een aantal bevoegdheden en meer bepaald, deze om de nodige of nuttige daden te stellen voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Befimmo CVA, om de beheersploeg van Befimmo CVA samen te stellen en te begeleiden, om het halfjaarverslag op te maken, om de jaarverslagontwerpen en prospectussen voor Befimmo CVA op te stellen, vastgoedexperts aan te stellen, wijzigingen in de lijst met experts voor te stellen, de wijziging van de deponhouder voor te stellen, de deponhouder in te lichten over elke vastgoedtransactie van Befimmo CVA, bijzondere bevoegdheden toe te kennen aan de mandatarissen, hun vergoeding te bepalen, het kapitaal te verhogen door middel van het toegestane kapitaal, alle operaties te verrichten, welke Befimmo CVA kunnen aanbelangen, door middel van fusie of andere.

**EEN RAAD VAN BESTUUR LEIDT  
BEFIMMO NV**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, de statutaire Zaakvoerder van Befimmo CVA, bepaalt de strategische keuzes, de beleggingen, de desinvesteringen en de langetermijnfinanciering in het exclusieve belang van alle aandeelhouders.

De Raad van Bestuur bekrachtigt de jaar- en halfjaarrekeningen van de vastgoedbevak Befimmo; ze stelt het jaarverslag op voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders; ze keurt fusierapporten goed; ze beslist over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders samen. Ze ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan de aandeelhouders, financieel analisten en het publiek zoals bijvoorbeeld: prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persartikels. Ze delegeert het dagelijks bestuur aan een afgevaardigd bestuurder die haar regelmatig rapporteert over zijn beheer.

Ze ziet nauwlettend toe op de kwaliteit van het beheer van de afgevaardigd bestuurder. Twee bestuurders die hiervoor speciaal zijn aangesteld controleren gezamenlijk de daden van de afgevaardigd bestuurder.

De Raad van Bestuur vergadert minimaal vier keer per jaar en elke keer een bijzondere of uitzonderlijke operatie dat vergt.

De Raad van Bestuur is samengesteld uit elf bestuurders die door Bernheim, de Promotor van de vastgoedbevak Befimmo, ter goedkeuring worden voorgesteld aan de Commissie voor het Bank-, het Financie- en het Assurantiewezen. De meerderheid van deze bestuurders heeft geen enkele band met de groep Bernheim. Momenteel:

- Zijn twee bestuurders aangeduid als afgevaardigden van de Promotor van de vastgoedbevak.
- Zijn twee bestuurders aangeduid, als zijnde grote aandeelhouders van de vastgoedbevak.
- Is één bestuurder aangeduid als afgevaardigde van de financiële promotoren van de vastgoedbevak.

## CORPORATE GOVERNANCE

> Vijf bestuurders zijn onafhankelijk.

> Is er één gedelegeerd bestuurder.

De mandaten van de bestuurders gelden drie jaar en kunnen verlengd worden.

De raad kwam 15 keer samen in 2003/2004.

Bij stemming worden de beslissingen van de Raad van Bestuur genomen bij absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij afwezigheid van een of meerdere bestuurders, bij meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend. Zonder afbreuk te doen aan de artikels 523 en 524 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen heeft de afgevaardigde bestuurder de plicht de leden van de Raad bijeen te roepen, wanneer er een mogelijk belangenconflict ontstaat, hetzij met de Promotor, hetzij met een bestuurder. In dat geval doet de Raad van Bestuur uitspraak in afwezigheid van de leden die betrokken zijn bij het belangenconflict.

De Raad van Bestuur is samengesteld uit de Heren:

#### **VOORZITTER, VERBONDEN AAN DE PROMOTOR**

> Alain Devos, permanent vertegenwoordiger van de Voorzitter van het Directiecomité van Fortis Real Estate NV.

#### **AFGEVAARDIGD BESTUURDER - VAST VERTEGENWOORDIGER**

> Benoît De Blicq

#### **BESTUURDER VERBONDEN AAN DE PROMOTOR**

> Benoît Godts, Afgevaardigd bestuurder van Bernheim Asset Management NV.

#### **BESTUURDER VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE PROMOTOREN VAN DE VASTGOEDBEVAK**

> Luc Vandewalle, Voorzitter van de Bank ING België.

#### **BESTUURDERS, GROTE AANDEELHOUDERS VAN DE VASTGOEDBEVAK**

> Alain De Pauw, Medevoorzitter Afgevaardigd bestuurder van Compagnie De Promotion NV.

> Patrick De Pauw, Medevoorzitter Afgevaardigd bestuurder van Compagnie De Promotion NV.

#### **ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS**

> Marc Blanpain, Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Belgolaise Bank.

> Gustaaf Buelens, Afgevaardigd bestuurder van Buelens NV.

> Jozef Colruyt, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Colruyt NV (tot 1 februari 2004).

> Gaëtan Piret, Bestuurder van de Immobiliënnootschap van België NV.

> Daniel Schuermans, Voorzitter van de Mede-eigendom World Trade Center.

> Marcus Van Heddeghem, Gedelegeerd Bestuurder van Redevco Belgium (sinds 14 juli 2004).

De vergoeding voor de bestuurders (met uitzondering van de afgevaardigd bestuurder) bestaat uit presentiegeld ten laste van Befimmo CVA. Deze bedragen 1.250 € per zitting van de Raad, 250 € per zitting van het Auditcomité en 400 € per zitting van het Comité van Toezicht.

De mandaten vervallen op de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo NV van maart 2005, behalve het mandaat van de heer Marcus Van Heddeghem dat afloopt in maart 2007.

De Raad van Bestuur duidde, overeenkomstig artikel 61 § 2 van het wetboek vennootschappen, de heer Benoît De Blicq aan als vast vertegenwoordiger van Befimmo NV in de Vastgoedbevak Befimmo CVA.



POELAERT

**BEFIMMO NV ORGANISEERT  
HET DAGELIJKS BESTUUR  
VAN DE VASTGOEDBEVAK:  
EEN ONAFHANKELIJK BESTUUR  
IN HET EXCLUSIEVE BELANG  
VAN ALLE AANDEELHOUDERS**

Naarmate de Vastgoedbevak groeit, bouwt Befimmo haar eigen team van medewerkers uit en ziet erop toe dat haar werkingskosten op een performant niveau blijven in vergelijking met de concurrenten. Dit team staat volledig los van de Promotor. Het team werkt in het uitsluitend belang van Befimmo CVA.

Deze medewerkers staan onder de leiding en de verantwoordelijkheid van de afgevaardigd bestuurder die het team leidt conform de beslissingen van de Raad van Bestuur van Befimmo NV.

Voor het beheer en technisch onderhoud van de gebouwen, net als voor boekhoudkundig, fiscaal en gespecialiseerd juridisch advies, wordt een beroep gedaan op onderaannemers of externe consulenten.

Wanneer een beroep gedaan wordt op onderaannemers of externe dienstverleners, wordt daarvoor een prijsrondvraag gelanceerd en de keuze steunt op een correcte prijs-kwaliteit-verhouding en de geldende marktvoorwaarden. Het beleid dat Befimmo CVA in deze zaken volgt, bestaat erin om geen beroep te doen op derden die, in het kader van hun opdracht, toegang zouden kunnen krijgen tot informatie die ze zouden kunnen gebruiken in het nadeel van het exclusieve belang van de aandeelhouders van Befimmo CVA.

**BEFIMMO NV HEEFT EEN STRIKT  
GELIJKLOPEND BELANG MET DIT  
VAN ALLE AANDEELHOUDERS  
VAN DE VASTGOEDBEVAK**

De vergoeding van Befimmo NV, de statutaire Zaakvoerder, is vastgelegd volgens de voorwaarden hierna bepaald conform artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Naast een terugbetaling van de kosten rechtstreeks gekoppeld aan haar opdracht, heeft Befimmo NV recht op een vergoeding die in verhouding staat tot het netto resultaat van het boekjaar.

Deze vergoeding is gelijk aan 2/100<sup>ste</sup> van de referentiewinst, indien winst geboekt werd, die overeenstemt met 100/98<sup>ste</sup> van de winst vóór belastingen en na toerekening van deze vergoeding voor het betreffende boekjaar, op zo'n manier dat na de toerekening van de vergoeding bij de kosten van Befimmo CVA de vergoeding voor het boekjaar 2,04% vertegenwoordigt van de winst van het boekjaar vóór belastingen, zoals die winst bepaald is in de rekeningen goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Befimmo CVA.

Deze vergoeding is verschuldigd op 30 september van het betreffende boekjaar, maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar.

De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de goedkeuring van de Commissaris.

De belangen van de statutaire Zaakvoerder van de vastgoedbevak, Befimmo NV, waarvan de vergoeding is gekoppeld aan de resultaten van de Vastgoedbevak, zijn dus dezelfde als de belangen van de overige aandeelhouders.

## CONTROLE

### AUDITCOMITÉ

Het Auditcomité staat de Raad van bestuur bij inzake interne controle, opmaak van de financiële rekeningen, financiële informatie, aanstelling van Commissarissen-Revisoren en de betrekkingen met deze laatsten. Het Comité vergadert vóór elke zitting van de Raad van Bestuur indien één van de agendapunten de beslissing van het Comité vereist.

Het Auditcomité is samengesteld uit, een bestuurder die de promotor van de vastgoedbevak vertegenwoordigt, de heer Benoît Godts, en een bestuurder grote aandeelhouder van de vastgoedbevak, de heer Alain De Pauw. Het Auditcomité kwam tijdens het boekjaar vier maal samen.

### COMITÉ VAN TOEZICHT

Het Comité van Toezicht op het dagelijks beheer is ingesteld in toepassing van artikel 4, § 1, lid 5 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks. Het toezicht slaat eerder op de vorm dan op de inhoud. Het maakt mogelijk om na te gaan of de afgevaardigde voor het dagelijks bestuur de procedures en methodes naleeft die gelden voor het dagelijks bestuur, maar bestaat niet uit een controle van alle handelingen die de afgevaardigde voor het dagelijks bestuur stelt.

Het bestaat uit 2 bestuurders, de heren Marc Blanpain en Benoît Godts en kwam tijdens het boekjaar 14 keer samen.

### COMMISSARIS

Deloitte & Touche, Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heren Joseph Vlamincx en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die samenwerken, (vernieuwing van het mandaat van de commissaris voor een looptijd van 3 jaar, op de Gewone Algemene Vergadering van 14 december 2004).

### VASTGOEDEXPERTS

Conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 doet Befimmo een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van haar vermogen, telkens als ze overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroe-

rende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen, de jaarrekeningen op te stellen en de prijs van de uitgifte of de overname van de aandelen te verantwoorden.

Momenteel worden die taken toevertrouwd aan:

➤ Winssinger & Partners, lid van de groep DTZ Debenham Winssinger, die volgende gebouwen schat: La Plaine, Terhulpseseenweg, Woluwe Garden D, Woluwe Garden B, Ikaros Business Park, Industrielaan, Bollinckxstraat, Wiertz, Brederode 1, Brederode 2, Keizer, Keizerin, Uitbreiding Justitie, Borschette, Guimard, Schuman 2, View Building, Triomf I, Triomf II, Triomf III, Jean Dubrucq, Ocean House, Eagle Building en Waterloo Office Park en Poelaert.

➤ Bovendien staat Winssinger & Partners in voor de coördinatie van de schattingen.

➤ Cushman & Wakefield Healey & Baker schat de gebouwen ingebracht na de fusie met Prifast, namelijk: Goemaere, Fountain Plaza, Green Hill en een gebouw gelegen in de rue de la Montagne in Charleroi.

➤ CB Richard Ellis schat de gebouwen ingebracht na de fusies van 23 december 1998: World Trade Center, Noord Building, Devroyestraat, rue du Joncquois, digue du Peuplier en Schumanrotonde.

➤ Catella Codemer schat het Shell gebouw.

### DEPOTHOUDENDE BANK

Dexia Bank werd aangeduid als deponthoudende bank van Befimmo CVA in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks.

In haar hoedanigheid van deponthoudende bank van Befimmo CVA moet Dexia Bank de verplichtingen en plichten voorgeschreven door de Wet van 4 december 1990 en haar uitvoeringsbesluit van 10 april 1995 naleven.

Tijdens het boekjaar 2004 bedroeg de vergoeding van de deponthoudende bank 65.000 €.

In dit kader is zij belast:

➤ met het verzekeren van het feit dat Befimmo CVA onmiddellijk de opbrengsten opeisbaar bij





TRIOMF II

verkoop van activa int. Te dien einde stellen de Zaakvoerders of de personen die instaan voor het dagelijks beheer van Befimmo CVA Dexia Bank onmiddellijk op de hoogte van elke vastgoedtransactie;

- met het bijhouden van de afschriften van de notariële aktes over de gebouwen van Befimmo CVA en alle documenten in verband met de hypothecaire toestand van deze gebouwen. Voor de gebouwen die eventueel buiten België liggen zal de deponerende bank vergelijkbare documenten bewaren.

Befimmo CVA moet aan Dexia Bank het bewaren van alle roerende waarden en speciën toevertrouwen. Dexia Bank moet:

- de bewaring ervan verzekeren en met name de gebruikelijke plichten vervullen inzake bewaargeving van speciën en openbewaargeving van roerende waarden;
- op verzoek van Befimmo CVA, de beslissingen uitvoeren die zij genomen heeft in verband met deze activa en met name de vervreemde activa afleveren, de gekochte activa betalen, de dividenden en interesten opgebracht door deze activa innen en de inschrijvings- en toekenningsrechten gehecht aan deze activa uitoefenen;
- zich ervan vergewissen dat de tegenwaarde van de verrichtingen met betrekking tot de activa van Befimmo CVA binnen de gebruikelijke termijn wordt bezorgd.

## VERPLICHTE VERMELDINGEN

### ASSISTENTIE-OPDRACHTEN VAN BERNHEIM-COMOFI

Befimmo sloot, in naleving van het artikel 524 van het Wetboek van Handelsvennootschappen, met Sogrepro, dochtervennootschap van de groep Bernheim, een niet-exclusieve kaderovereenkomst af voor het beheer van haar vastgoedactiva. Deze overeenkomst geldt voor bijna gans de portefeuille van Befimmo en betreft zowel het beheer voor de eigenaar, van de huurders als de organisatie van het technisch onderhoud.

Elk gebouw maakt het voorwerp uit van een specifiek aanhangsel met een initiële duur van 3 jaar waarin de specifieke kenmerken zijn opgenomen. De aanhangsels mogen daarna jaarlijks opgezegd worden door zowel Sogrepro als Befimmo.

Voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2004 nam Befimmo nettokosten ten belope van 317.081 € ten laste.

In haar dagelijks beheer kan Befimmo, met het oog op schaalvoordelen, toegang hebben tot bepaalde diensten die bij de Bernheim groep horen, bijvoorbeeld op fiscaal en juridisch vlak.

Al deze diensten worden gefactureerd tegen marktvoorwaarden. Voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2004 heeft Befimmo gebruik gemaakt van deze diensten voor een bedrag van 11.362 €.

In het kader van uitzonderlijke verrichtingen, bijvoorbeeld groei, kan Befimmo, naargelang van de omstandigheden, een beroep doen op de middelen van de Bernheim groep, voor assistentie bij de uitwerking van deze speciale projecten. Voor het boekjaar per 30 september 2004, deed Befimmo geen beroep op de middelen van de Bernheim groep in het kader van dergelijke verrichtingen.

### TOEPASSING VAN ARTIKEL 523 VAN DE VENNOOTSCHAPPENWET INZAKE STRIJDIGE BELANGEN

#### INVESTERINGSPROJECT NV SAINT MARTINS PROPERTIES IN EEN PARTNERSHIP MET DE NV BUELENS REAL ESTATE

Op de agenda van de Raad van Bestuur van 17 februari 2004 stond het project voor een partnership tussen Befimmo met de NV Buelens Real Estate voor een investering in de NV Saint Martins Properties (eigenaar van gebouwen aan de Wetstraat, 15 en de Kolonel Bourgstraat).

Deze verrichting leidde tot de toepassing van artikel 523 van de Vennootschappenwet: «Strijdige belangen: in toepassing van artikel 523 van de Vennootschappenwet, verlaat de heer Gustaaf Buelens, bestuurder, de vergadering omstreeks 15.50 uur. De heer Buelens is immers bestuurder en aandeelhouder van de NV Buelens Real Estate, de andere partij naast Befimmo in deze operatie».

Er werd een afzonderlijk verslag opgesteld aangaande dit punt ; de Raad van Bestuur keurde volgend besluit goed:

«Na een rondvraag geeft de Raad de gedelegeerd bestuurder de opdracht om de onderhandelingen met Buelens Real Estate voort te zetten, op basis van de voorbereidende nota. Hij verzoekt echter om opnieuw te onderhandelen over de voorwaarden voor de invoeging van het gebouw 'Wet 15', in het geval dat dit volledig of deels leeg zou blijven. Onder dit voorbehoud – waarover de Raad aan de gedelegeerd bestuurder vraagt verslag uit te brengen – spreekt de Raad zich gunstig uit over de afsluiting van een partnership tussen Befimmo en de NV Buelens Real Estate tegen de (of economisch gelijkwaardige) voorwaarden die in de voorbereidende nota werden uiteengezet».

Dit partnershipproject werd uiteindelijk niet concreet ingevuld omdat de aandeelhouders van de NV Saint Martins Properties besloten met een derde in zee te gaan. Dit had dus geen enkel vermogensrechtelijk gevolg voor de vennootschap.

#### INVESTERINGSPROJECT NV SWISS LIFE IMMO COMMERCE IN PARTNERSHIP MET DE NV BUELENS REAL ESTATE

Op de agenda van de Raad van Bestuur van 19 augustus 2004 stond een project voor investering in de NV Swiss Life Immo Commerce, eigenaar van twee gebouwen aan het Meeûsplein 37 en de Handelsstraat 29-31, in een partnership met de NV Buelens Real Estate.

Deze verrichting leidde tot de toepassing van artikel 523 van de Vennootschappenwet, gezien, zoals voormeld, de heer Buelens, bestuurder van Befimmo NV, ook bestuurder en aandeelhouder van Buelens Real Estate NV is.

Een afzonderlijk verslag werd opgesteld aangaande dit punt:

«Alle aanwezige bestuurders [de heer Buelens was afwezig] nemen deel, behalve de heer Devos, bestuurder, die de vergadering verliet. De besprekingen starten om 14.35 uur.

Het investeringsproject wordt uiteengezet aan de Raad, de voorbereidende nota wordt besproken.

Na bespreking, komt de Raad overeen dat Befimmo niet aan deze operatie zal deelnemen».

Gezien geen gevolg werd gegeven aan dit project, heeft het ook geen enkel vermogensrechtelijk gevolg voor de vennootschap.

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

Daarnaast heeft Befimmo CVA, voorzover nodig is om dit te melden, tijdens het boekjaar de huurovereenkomst met Buelens Real Estate NV (842 m<sup>2</sup> kantoren in het Fountain Plaza in Zaventem) vernieuwd. Het betreft een gebruikelijke operatie die werd verricht onder de normale marktvoorwaarden en -waarborgen die voor gelijkaardige operaties gelden, zodat artikel 523 van de Vennootschappenwet niet van toepassing is.

### ERELONEN VAN DELOITTE & TOUCHE

Deloitte & Touche, Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v.e. C.V.B.A., vertegenwoordigd door de heren Jos Vlamincx en Jürgen Kesselaers, is de Commissaris. Zijn erelonen werden door de Gewone Algemene Vergadering van 11 december 2001 bepaald op 37.250 € (BTW excl.). Zijn mandaat loopt af na de Algemene Vergadering van december 2004.

Deloitte & Touche heeft daarnaast prestaties verricht op fiscaal vlak en in het kader van het proces voor de omzetting van Befimmo naar de IFRS, voor een bedrag van 70.181 €.

### RESEARCH & DEVELOPMENT

Befimmo oefent geen activiteit in R&D uit.

# J A A R V E R S L A G 2 0 0 4

## F I N A N C I E E L V E R S L A G

50	BALANS
52	RESULTATENREKENING
54	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS
56	BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN
61	TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN
62	FINANCIERINGSTABEL
63	SCHULDEN, WAARBORGEN EN RATING
65	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## BALANS (per 30 september - in duizend €)

<b>ACTIVA</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1 129 155</b>	<b>1 064 788</b>	<b>1 074 438</b>
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA	<b>1 125 440</b>	<b>1 054 697</b>	<b>1 065 033</b>
C. Meubilair en rollend materieel	128	170	215
E. Overige materiële vaste activa	1 125 312	1 054 527	1 064 818
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	<b>3 715</b>	<b>10 091</b>	<b>9 405</b>
C. Andere financiële vaste activa			
1. Aandelen	3 693	10 069	9 383
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	22	22	22
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>23 100</b>	<b>37 400</b>	<b>9 962</b>
V. VORDERINGEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	<b>355</b>	<b>438</b>	<b>515</b>
B. Overige vorderingen	355	438	515
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	<b>8 217</b>	<b>6 379</b>	<b>7 287</b>
A. Handelsvorderingen	6 646	5 340	6 563
B. Overige vorderingen	1 571	1 039	724
VIII. GELDBELEGGINGEN	<b>10 142</b>	<b>14 022</b>	<b>-</b>
B. Overige beleggingen	10 142	14 022	-
IX. LIQUIDE MIDDELEN	<b>2 672</b>	<b>13 887</b>	<b>1 377</b>
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	<b>1 714</b>	<b>2 674</b>	<b>783</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>1 152 255</b>	<b>1 102 188</b>	<b>1 084 400</b>

(in duizend €)

<b>PASSIVA</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>603 796</b>	<b>601 294</b>	<b>605 596</b>
I. KAPITAAL	142 295	142 295	142 295
A. Geplaatst kapitaal	142 295	142 295	142 295
II. UITGIFTEPREMIES	161 261	161 261	161 261
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	212 882	209 017	214 878
IV. RESERVES	21 113	21 113	21 113
A. Wettelijke reserve	1 295	1 295	1 295
B. Onbeschikbare reserves	3 633	3 633	3 633
D. Beschikbare reserves	16 185	16 185	16 185
V. OVERGEDRAGEN WINST	66 245	67 608	66 049
<b>VOORZIENINGEN EN SCHULDEN</b>	<b>548 459</b>	<b>500 894</b>	<b>478 804</b>
VII. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	2 351	2 351	2 351
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	186 829	117 668	161 203
A. Financiële schulden	185 613	116 774	160 336
D. Overige schulden	1 216	894	867
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	353 662	375 489	308 249
A. Schulden op meer dan één jaar, die binnen het jaar vervallen	20 034	43 562	43 562
B. Financiële schulden	263 230	261 339	181 044
C. Handelsschulden	19 645	22 499	39 675
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3 458	2 494	205
1. Belastingen	3 316	2 336	37
2. Bezoldigingen en sociale lasten	142	158	168
F. Overige schulden	47 295	45 595	43 763
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	5 617	5 386	7 001
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>1 152 255</b>	<b>1 102 188</b>	<b>1 084 400</b>

## RESULTATENREKENING

(per 30 september - in duizend €)

	2004	2003	2002
<b>I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>93 638</b>	<b>94 345</b>	<b>91 978</b>
A. Omzet	78 266	77 561	76 312
D. Andere bedrijfsopbrengsten	15 372	16 784	15 666
<b>II. BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>- 36 383</b>	<b>- 34 778</b>	<b>- 25 952</b>
B. Diensten en diverse goederen	- 16 356	-13 840	- 12 624
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	- 1 115	- 880	- 810
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	- 8 410	- 7 553	- 1 998
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen +; terugnemingen -)	7	217	- 72
G. Andere bedrijfskosten	-10 509	- 12 722	- 10 448
<b>III. BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>57 255</b>	<b>59 567</b>	<b>66 026</b>
<b>IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>	<b>3 665</b>	<b>1 597</b>	<b>2 068</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	260	736	693
B. Opbrengsten uit vlottende activa	119	643	1 249
C. Andere financiële opbrengsten	3 286	218	126
<b>V. FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>- 15 357</b>	<b>- 16 433</b>	<b>- 17 849</b>
A. Kosten van schulden	- 14 504	- 15 691	- 17 559
C. Andere financiële kosten	- 853	- 742	- 290
<b>VI. RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING</b>	<b>45 563</b>	<b>44 731</b>	<b>50 245</b>

(in duizend €)

	2004	2003	2002
<b>VII. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN</b>	-	450	5 508
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	-	-	5 508
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	-	450	-
<b>VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN</b>	- 993	-	- 7 548
E. Andere uitzonderlijke kosten	- 993	-	- 7 548
<b>IX. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING</b>	<b>44 570</b>	<b>45 181</b>	<b>48 205</b>
<b>X. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>	<b>- 649</b>	<b>- 66</b>	<b>65</b>
A. Belastingen	- 652	- 106	- 198
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	3	40	263
<b>XI. WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>43 921</b>	<b>45 115</b>	<b>48 270</b>
<b>XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>43 921</b>	<b>45 115</b>	<b>48 270</b>
<b>RESULTAATVERWERKING</b>			
<b>A. TE BESTEMMEN WINSTSALDO</b>	<b>111 529</b>	<b>111 164</b>	<b>107 991</b>
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	43 921	45 115	48 270
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	67 608	66 049	59 721
<b>D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>- 66 245</b>	<b>- 67 608</b>	<b>- 66 049</b>
<b>F. UIT TE KEREN WINST</b>	<b>- 45 284</b>	<b>- 43 556</b>	<b>- 41 942</b>

# SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Voor de waarderingsregels werd rekening gehouden met de bepalingen die in het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevak opgenomen worden.

## ACTIVA

### I. OPRICHTINGSKOSTEN

De oprichtingskosten worden rechtstreeks in de resultaatrekening verrekend.

### III. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Bij hun aankoop worden de materiële vaste activa geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of de kostprijs met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare B.T.W.

De vaste activa in aanbouw worden naargelang de vordering van de werken tegen de kostprijs geboekt met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare B.T.W.

Voor de gebouwen die via fusies, splitsingen of de inbreng van een bedrijfstak werden aangeschaft, werd de verschuldigde belasting op de latente meerwaarden van de opgeslorpte vennootschappen geactiveerd en maakt ze deel uit van de kostprijs.

Onverminderd de verplichtingen opgenomen in artikel 7 van de Wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen waarbij ten minste éénmaal per jaar een inventaris moet worden opgemaakt, maakt BEFIMMO een inventaris op, telkens als ze aandelen uitgeeft of terugkoopt op een andere wijze dan via de beurs.

Aan het einde van elk boekjaar waardeert de schatter omstandig het volgende vastgoed:

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, in het bezit van BEFIMMO of van een vastgoedvennootschap die zij controleert;
- de optierechten op onroerende goederen, in handen van BEFIMMO of van een vastgoedmaatschappij die ze controleert, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan.

Deze waarderingsregels zijn bindend voor BEFIMMO bij het opmaken van haar jaarrekening.

De materiële vaste activa worden dus geboekt tegen de waarde die door de deskundige wordt geschat, «akte in de hand» (d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen).

Daarenboven wordt aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar door de schatter een actualisering gemaakt van de globale evaluatie van de onroerende goederen die BEFIMMO bezit op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken vaste goederen.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks verwerkt in rubriek III van de passiva «Herwaarderingsmeerwaarden».

In afwijking van artikelen 28, § 2 en 30 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, schrijft BEFIMMO de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan BEFIMMO in leasing gegeven goederen niet af. De kosten voor onderhoud en grote herstellingen worden geboekt ten laste van het boekjaar.

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden lineaire afschrijvingen toegepast, die beginnen in het jaar waarin ze in de boeken opgenomen worden, naar rato van het aantal maanden dat deze immateriële activa in bezit bleven tijdens het jaar van hun verwerving.

Als het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen prorata temporis berekend.

De volgende percentages op jaarbasis zijn van toepassing:

➤ Installatie en machines: 20%, behalve voor:

- rollend materieel: 25%
- materieel in leasing: looptijd van het contract
- kosten voor de inrichting van gebouwen en in huur genomen uitrustingen: afschrijving over de vaste juridische looptijd van het huurcontract en, bij gebrek aan een huurcontract, in 10 annuïteiten.

➤ De aankopen voor een eenheidsbedrag dat lager ligt dan 2.479,- € B.T.W. niet inbegrepen, worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen.

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik niet in de tijd beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Ze kunnen geherwaardeerd worden.



#### IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

---

Bij hun aankoop worden de financiële vaste activa geboekt tegen hun aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening.

De Zaakvoerder kan beslissen de bijkomende kosten te activeren ingeval van belangrijke aankopen.

De effecten in portefeuille waarvoor er een liquide markt bestaat, worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De effecten met vast inkomen in portefeuille en waarvoor geen liquide markt bestaat, worden gewaardeerd op basis van het marktpercentage dat van toepassing is op gelijkaardige effecten met een vergelijkbare restwaarde.

Artikel 34, derde lid, van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen is niet toepasselijk.

Artikelen 10, 14, § 1 en 5, 15, 1ste lid, 16, § 1, 1ste lid, en § 2, 1ste lid, van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op BEFIMMO.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva «Herwaarderingsmeerwaarden» verwerkt.

#### V. VORDERINGEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

---

De vorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde of tegen hun aanschaffingswaarde. Waardeverminderingen worden geboekt voor zover er zich een duurzame vermindering voordoet.

#### VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

---

Deze vorderingen worden behandeld op dezelfde wijze als de vorderingen op meer dan één jaar.

Waardeverminderingen worden geboekt voor zover er zich een waardevermindering voordoet.

#### VIII. GELDBELEGGINGEN

---

Elke belegging wordt geboekt tegen haar aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening verwerkt worden. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun beurskoers gewaardeerd.

De betaalde premies voor de aanschaf van financiële instrumenten om het rentevoetrisico op de schuldenlast van de maatschappij te dekken, worden geboekt op de actiefzijde van de balans. Ze worden afgeschreven over de looptijd van de dekking van het instrument in kwestie. De intreststromen die door deze financiële instrumenten worden gegenereerd, worden geboekt op de resultatenrekening, symmetrisch met de intresten die door de gedekte elementen worden gegenereerd.

### PASSIVA

#### VII. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

---

De Zaakvoerder onderzoekt elk jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd of nog aangelegd moeten worden ter dekking van risico's en kosten waarmee de onderneming te maken heeft en voert de nodige aanpassingen uit.

##### > VERBINTENISSEN EN VERHALEN

De Zaakvoerder zal de verbintenissen en verhalen waarderen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals in het contract vermeld wordt; bij gebrek aan nominale waarde of voor grensgevallen worden ze pro memorie vermeld.

##### > AANVULLENDE PENSIOENREGELING

De personeelsleden genieten een regeling voor een rust- en overlevingspensioen waardoor hen een inkomstenniveau wordt gewaarborgd dat gebaseerd is op hun anciënniteit en hun bezoldiging aan het einde van hun loopbaan. Het buitenwettelijke pensioen wordt aangelegd, enerzijds door de inschrijving op een groepsverzekering en, anderzijds door het toedoen van een pensioenfonds met een eigen rechtspersoonlijkheid. De jaarlijkse dotatie wordt in de personeelskosten opgenomen en het bedrag ervan wordt door de actuaire van het pensioenfonds berekend.

## BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN

(per 30 september - in duizend €)

III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	394	925 668
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Aanschaffing, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	41	72 671
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>435</b>	<b>998 339</b>
<b>B. MEERWAARDEN</b>		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-	213 382
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Geboekt	-	14 879
• Afgeboekt	-	(8 438)
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-</b>	<b>219 823</b>
<b>C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)</b>		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	224	84 523
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Geboekt	83	8 327
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>307</b>	<b>92 850</b>
<b>D. NETTO BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>128</b>	<b>1 125 312</b>

(in duizend €)

<b>IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2004</b>
<b>1. DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>	
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	6 838
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR	
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	(3 731)
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>3 107</b>
<b>B. MEERWAARDEN</b>	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	3 231
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR	
• Geboekt	44
• Afgeboekt	(2 689)
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>586</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>3 693</b>
<b>2. VORDERINGEN</b>	
NETTO-BOEKWAARDE	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	22
<b>NETTO BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>22</b>
<b>VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN</b>	<b>2004</b>
<b>TERMIJNREKENINGEN BIJ KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>7 000</b>
MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD OF OPZEGTERMIJN:	
• van hoogstens één maand	7 000
<b>HIERBOVEN NIET OPGENOMEN OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>	<b>3 141</b>
<b>VII. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>2004</b>
OVER TE DRAGEN KOSTEN (CP INTRESTEN)	386
OVER TE DRAGEN KOSTEN (PRORATA VAN KOSTEN)	1 234
DIVERSE TE ONTVANGEN INKOMSTEN	94

## BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN

(per 30 september - in duizend €)

<b>VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL</b>		BEDRAGEN	AANTAL AANDELEN	
<b>A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL</b>				
<b>1. GEPLAATST KAPITAAL</b>				
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		142 295	9 794 227	
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>142 295</b>	<b>9 794 227</b>	
<b>2. SAMENSTELLING VAN HET KAPITAAL</b>				
2.1. Soorten aandelen				
• Gewone aandelen		142 295	9 794 227	
2.2. Aandelen op naam of aan toonder				
• Op naam			1 276 612	
• Aan toonder			8 517 615	
<b>E. TOEGESTAAN, NIET-GEPLAATST KAPITAAL</b>		<b>88 246</b>		
<b>G. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING</b>				
AANGEVER	DATUM VAN AANGIFTE	AANTAL AANDELEN	AANGEGEVEN AANTAL STEMRECHTEN	%
Vennootschappen van de groep Bernheim	11/10/2001		791 998	8,09
De Heer Alain De Pauw	08/02/2000		721 152	7,36
De Heer Patrick De Pauw	08/02/2000		712 382	7,27
Noemer			9 794 227	
<b>X. STAAT VAN DE SCHULDEN</b>		<b>HOOGSTENS 1 JAAR</b>	<b>MEER DAN 1 JAAR DOCH HOOGSTENS 5 JAAR</b>	<b>MEER DAN 5 JAAR</b>
<b>A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>				
FINANCIËLE SCHULDEN		20 034	159 958	25 655
4. Kredietinstellingen		20 034	159 958	25 655
OVERIGE SCHULDEN		-	1 216	-
<b>TOTAAL</b>		<b>20 034</b>	<b>161 174</b>	<b>25 655</b>
				<b>2004</b>
<b>C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN</b>				
1. BELASTINGEN				
b) Niet-vervallen belastingschulden				3 316
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN				
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten				142

(in duizend €)

<b>XI. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>		<b>2004</b>		
	TE BETALEN NIET-VERVALLEN INTRESTEN EN COMMISSIES			3 176
	HUREN EN ANDERE OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN			1 968
	ANDERE			473
<b>XII. BEDRIJFSRESULTATEN</b>		<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>A.</b>	<b>NETTO OMZET</b>	78 266	77 561	76 312
<b>B.</b>	<b>ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	13 372	16 784	15 666
<b>C1.</b>	<b>WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER</b>			
	a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	15	14	11
	b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	14,1	11,6	10,1
	c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	21 675	17 402	14 660
<b>C2.</b>	<b>PERSONEELSKOSTEN</b>			
	a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	751	580	532
	b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	228	179	194
	c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	34	34	21
	d) Andere personeelskosten	22	16	9
	e) Pensioenen	80	71	54
<b>D.</b>	<b>WAARDEVERMINDERINGEN</b>			
	<b>2. OP HANDELSVORDERINGEN</b>			
	• Geboekt	86	10	72
	• Teruggenomen	(93)	(227)	-
<b>F.</b>	<b>ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</b>			
	• Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	10 509	12 460	9 752
	• Andere	-	262	696
<b>G.</b>	<b>UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN</b>			
	1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	1	2	-
	2. • Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	1,1	1,0	-
	• Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	2 116	1 972	-
	• Kosten voor de onderneming	54	67	-

## BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN

(per 30 september - in duizend €)

<b>XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>		<b>2004</b>		
<b>B. UITSPLITSING VAN DE ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN</b>				
	• Kosten voor de opzet van het nieuwe gesyndiceerd krediet			959
	• Andere			34
<b>XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>		<b>2004</b>		
<b>A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3</b>				
1. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				<b>652</b>
	a) Verschuldigde of gestorte belastingen en voorheffingen			974
	b) Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen			(322)
<b>B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN DE WINST VOOR BELASTINGEN, zoals die blijkt uit de jaarrekening, EN DE GERAAMDE BELASTBARE WINST, met bijzondere vermelding van die welke voortvloeien uit het tijdsverschil tussen de vaststelling van de boekwinst en de fiscale winst (in de mate waarin het resultaat van het boekjaar op belangrijke wijze werd beïnvloed op het stuk van de belastingen). Het fiscale stelsel van een vastgoedbevak wijkt af van het fiscale stelsel van gemeen recht. Een vastgoedbevak wordt immers niet belast op basis van het bedrag van haar boekwinst maar enkel van het bedrag van de niet-aanvaarde uitgaven en, desgevallend, van de verkregen abnormale of goedgunstige voordelen.</b>				
<b>XVI. BTW EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN</b>		<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>A. DE B.T.W. IN REKENING GEBRACHT:</b>				
	1. Aan de onderneming (aftrekbaar)	860	1 543	1 503
	2. Door de onderneming	3 223	3 428	3 319
<b>B. DE INGEHOUDEN BEDRAGEN TEN LASTE VAN DERDEN BIJ WIJZE VAN:</b>				
	1. Bedrijfsvoorheffing	262	197	159
	2. Roerende voorheffing	6 361	6 123	6 291
<b>XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN</b>				
	• Ontvangen waarborgen onder de vorm van bankwaarborgen	12 188	13 891	10 524
	• 105 miljoen € maken het voorwerp uit van een «collar» contract met een floor van 3,5% en een cap van 5,5% op Euribor 3 maanden, van juni 2004 tot juni 2006.			
<b>XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN</b>		<b>2004</b>		
4. Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:				
	• aan bestuurders en zaakvoerders			910

## TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN

(in duizend €)

<b>ENKELE BIJZONDERHEDEN</b>	<b>2004</b>
<b>ANDERE SCHULDEN</b>	<b>47 295</b>
Te betalen coupons	46 044
Vergoeding zaakvoerder	910
Andere schulden derden	341
<b>ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>15 372</b>
Recuperatie onroerende voorheffingen	7 380
Recuperatie belastingen op kantoren, verzekering	1 946
Teruggevorderde overige algemene kosten	6 046
<b>ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>10 509</b>
Onroerende voorheffingen	8 393
Regionale, provinciale en gemeentetaksen	1 955
Andere	161

## FINANCIERINGSTABEL

(per 30 september - in duizend €)

	2003-2004	2002-2003	2001-2002
Winst van het boekjaar	43 921	45 115	48 270
Afschrijvingen en waardeverminderingen op kosten	8 479	7 505	4 446
<b>BRUTO ZELFFINANCIERINGSMARGE</b>	<b>52 400</b>	<b>52 620</b>	<b>52 716</b>
<b>WIJZIGING BEHOEFTE AAN BEDRIJFSKAPITAAL</b>	<b>- 432</b>	<b>- 15 549</b>	<b>56 181</b>
<b>OPERATIONELE CASH FLOW</b>	<b>51 968</b>	<b>37 071</b>	<b>108 897</b>
Dividenden	- 45 284	- 43 556	- 41 942
<b>BESCHIKBARE CASH FLOW</b>	<b>6 684</b>	<b>- 6 485</b>	<b>66 955</b>
Aankoop materiële vaste activa	72 712	4 288	471 402
Aankoop financiële vaste activa	- 3 731	- 572	- 3 183
<b>INVESTERINGSVERRICHTINGEN</b>	<b>- 68 981</b>	<b>- 3 716</b>	<b>- 468 219</b>
<b>VERHOGING EIGEN VERMOGEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123 480</b>
<b>FINANCIERINGSBEHOEFTE</b>	<b>- 62 297</b>	<b>- 10 201</b>	<b>- 277 784</b>
Geldbeleggingen	3 881	-14 022	55 500
Liquide middelen	11 215	- 12 510	- 1 090
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	45 310	- 43 562	142 711
Financiële schulden < 1 jaar	1 891	80 295	80 663
<b>FINANCIERINGSBRONNEN</b>	<b>62 297</b>	<b>10 201</b>	<b>277 784</b>



## SCHULDEN, WAARBORGEN EN RATING

### DETAIL VAN DE TOEGESTANE HYPOTHEKEN EN SCHULDEN EN DE VERKREGEN OF VERLEENDE WAARBORGEN

#### SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR BIJ KREDIETINSTELLINGEN

##### GESYNDICEERD KREDIET

Befimmo tekende in augustus 2004 een contract voor een gesyndiceerd krediet, dat werd opgezet door ABN-AMRO en Fortis Bank, en betrekking heeft op een bedrag van 350 miljoen €, met een looptijd van 5 jaar en volledig terugbetaalbaar op de vervaldag. Op 30 september 2004 was enkel een bedrag van 105 miljoen € opgenomen op deze kredietlijn. Het saldo (245 miljoen €) vormt een back-uplijn voor het commercial paper programma.

##### ANDERE

Befimmo beschikt daarnaast over kredietlijnen op lange termijn, waarvan het saldo van de hoofdsom per 30 september 2004 op 100,6 miljoen € lag.

Deze kredieten zijn terugbetaalbaar met vaste jaarlijkse aflossingen, waarvan de laatste vervalt in 2021.

#### PROGRAMMA VAN THESAURIEBEWIJZEN

Befimmo beschikt over een programma voor uitgifte van thesauriebewijzen bij beleggers. Dit betreft een bedrag van 300 miljoen €, waarvan

- > 200 miljoen € bij de Dexia Bank en bij de Fortis Bank;
- > 100 miljoen € bij de KBC.

Dit programma maakt het mogelijk om, soepel en tegen lagere kosten, een groot deel van de thesauriebehoeften op korte termijn te dekken.

Per 30 september 2004 beliep het uitstaande bedrag in commercieel papier 263,2 miljoen €.

#### NOTERING BEDRIJSSCHULDEN

Sinds 11 maart 2002 zijn de bedrijfsschulden van Befimmo door Standard & Poor's genoteerd in de categorie BBB voor de lange termijn en in A2 voor de korte termijn. Deze notering maakt mogelijk om de benutting van andere types financiering te overwegen, met het oog op groei.

## VERKREGEN WAARBORGEN

---

Bedrag: 2.981.000 €

Realisatie: Waarborg ontvangen van Bernheim-Comofi tot dekking van een geschil met de fiscale overheid. Befimmo beschikt over een vordering voor hetzelfde bedrag ten opzichte van de belastingadministratie (buiten balans).

## VERLEENDE WAARBORGEN

---

- > In het kader van de aankoop van de gebouwen Ikaros heeft Befimmo, voor de reeds opgeleverde doch nog niet betaalde gebouwen, aan Codic de nodige betalingswaarborgen verstrekt.
- > 905.000 € ten gunste van de Belgische Staat: Handelaar Onroerende Goederen.

## REGELMATIGHEID VAN DE INFORMATIE AAN DE MARKT

---

Befimmo maakt informatie aan de markt over aan de hand van halfjaar- en jaarverslagen, persberichten en een website ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)). Ook werden «road-shows» georganiseerd in Brussel, evenals in de grootste Europese steden: Londen, Parijs, Amsterdam.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 september 2004  
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders Befimmo CVA

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren  
Lange Lozanastraat 270  
B-2018 Antwerpen  
België

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 30 september 2004, met een balanstotaal van 1.152.255(000) € en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 43.921(000) €.

Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

## VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekeninghoudend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne audit en controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekeninghoudend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 september 2004 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de onderneming en wordt er een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

## BIJKOMENDE VERKLARINGEN EN INLICHTINGEN

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Niettegenstaande vermelden we dat de zaakvoerder algemene provisies heeft geboekt ten belope van 2.351(000) €, hetgeen wordt toegelicht in het jaarverslag bij de bespreking van de resultaatverwerking.
- Wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet zou zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 23 november 2004

De Commissaris  
DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v.e. C.V.B.A.

Vertegenwoordigd door Jos VLAMINCKX

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v.e. C.V.B.A.

Vertegenwoordigd door Jurgen KESSELAERS



## ALGEMENE INLICHTINGEN

- 68 IDENTIFICATIE
- 69 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL
- 70 IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO CVA
- 70 COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN
- 70 IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE EXPERTS
- 71 STATUTEN VAN BEFIMMO CVA
- 80 DE VASTGOEDBEVAK

# ALGEMENE INLICHTINGEN OVER BEFIMMO CVA EN HAAR KAPITAAL

## 1. IDENTIFICATIE

### 1.1. NAAM

BEFIMMO CVA, Bevak naar Belgisch recht

### 1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Terhulpssteenweg 166 - 1170 Brussel.

Op eenvoudige beslissing van de zaakvoerder mag de zetel worden overgebracht naar elke andere plaats in België.

### 1.3. RECHTSVORM

Commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

### 1.4. OPRICHTING

BEFIMMO CVA werd op woensdag 30 augustus 1995 opgericht bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte RAUCQ, notaris met standplaats te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 september 1995, onder het nummer 950913-24.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd. De gecoördineerde statuten per 11 december 2001 bevinden zich in dit jaarverslag.

### 1.5. DUUR

BEFIMMO CVA werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6. HANDELSREGISTER

BEFIMMO CVA is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 594.182.

### 1.7. MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 5 VAN DE STATUTEN)

BEFIMMO CVA heeft als hoofddoel de collectieve belegging van uit het publiek aangetrokken kapitaal in de categorie «vastgoed», zoals bedoeld in artikel 122 § 1 Eerste lid, - 5° van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

Onder «vastgoed» dient te worden verstaan:

- de onroerende goederen zoals bepaald in artikelen 517 en volgenden van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- de aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedmaatschappijen;
- de optierechten op onroerende goederen;
- de rechten van deelneming in andere instellingen voor vastgoedbelegging, ingeschreven op de lijst bedoeld bij artikel 120 § 1, tweede lid, of artikel 137 van voornoemde wet van 4 december 1990;
- de vastgoedcertificaten bedoeld in artikel 106 van voornoemde wet;
- de rechten voortvloeiend uit contracten waarbij een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven aan BEFIMMO CVA;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten, als vastgoed omschreven bij de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

BEFIMMO CVA kan evenwel, op bijkomstige wijze of tijdelijk, beleggen in andere roerende waarden als bedoeld in het voorgaande lid met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2. van de statuten, en liquiditeiten aanhouden. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten moeten het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de zaakvoerder, ter verantwoording van hun bijkomstige of tijdelijke karakter. Het aanhouden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het voeren op korte of middellange termijn van het voormelde beleggingsbeleid. Deze waarden moeten bovendien verhandelbaar zijn op een georganiseerde markt, die regelmatig functioneert, erkend is en open staat voor het publiek. De liquiditeiten mogen worden aangehouden in alle munten, in de vorm van zicht- of termijndeposito's, of als geldmarktinstrumenten die makkelijk gemobiliseerd kunnen worden.

- BEFIMMO CVA kan roerende en onroerende goederen verwerven die noodzakelijk zijn voor de onmiddellijke uitvoering van haar activiteit.

Zij kan al het nodige doen en alle verrichtingen uitvoeren, met name die bedoeld in artikel 6 van de statuten, welke zij nuttig acht ter verwezenlijking of ter bevordering van haar maatschappelijk doel, met inachtneming van de wettelijke bepalingen die dit regelen.

BEFIMMO CVA mag, door middel van fusie of anderszins, belangen nemen in elke onderneming met een identiek doel.

BEFIMMO CVA kan haar maatschappelijk doel niet wijzigen door toepassing van artikel 70bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, vermits deze bepaling niet van toepassing is op beleggingsvennootschappen met vast kapitaal, «BEVAK» genoemd, overeenkomstig artikel 119 § 4 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

#### 1.8. PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

- De statuten van BEFIMMO CVA en van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, en ter maatschappelijke zetel.
- De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.
- De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen van Befimmo NV, worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële berichten met betrekking tot BEFIMMO CVA worden gepubliceerd in de financiële pers en kunnen geraadpleegd worden op de website [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

De andere voor het publiek toegankelijke en in het prospectus vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van BEFIMMO CVA.

## 2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 2.1. UITGEGEVEN KAPITAAL

Per 30 september 2004 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 142.295.272 € en is belichaamd in 9.794.227 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

### 2.2. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in een of meer malen te verhogen ten belope van 88.246.381 €. Het kapitaal mag worden verhoogd door inbreng in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Deze machtiging werd verleend op 11 december 2001 voor een periode van 5 jaar, die een of meer malen mag worden verlengd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die een beslissing neemt volgens de voorwaarden in de wet gesteld.

### 2.3. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL VANAF 30 SEPTEMBER 2003

	BEDRAG (in €)	AANTAL AANDELEN
Per 30.09.2003	142 295 272	9 794 227
Geen verandering	–	–
Per 30.09.2004	142 295 272	9 794 227

### 2.4. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP (PER 30 SEPTEMBER 2004)

IDENTITEIT	AANTAL VERKLAARDE STEMRECHTEN OP DATUM VAN AANGIFTE	DATUM VAN AANGIFTE	%
FORTIS AG en verbonden vennootschappen*	1 181 230	29/10/2004	12,06
De Heer Alain De Pauw**	721 152	08/02/2000	7,36
De Heer Patrick De Pauw**	712 382	08/02/2000	7,27
Free float	7 179 463		73,31

\* Transparantieverklaringen ontvangen op 11/10/2001 (8,09 %) en op 29/10/2004 (3,97 %).

\*\* Na de afsluiting van boekjaar op 30 september 2004, ontving Befimmo van de heren Alain en Patrick De Pauw een participatieverklaring, op datum van respectievelijk 25 en 15 november 2004, met de melding dat hun respectieve participaties nu onder de aangiftdrempel van 5% lagen (staat per 25 november 2004).

### 3. IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO CVA

BEFIMMO CVA werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV.

Bernheim-Comofi NV is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 10.

#### KAPITAAL EN STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP:

Per 31 december 2003 bedroeg het kapitaal van Bernheim-Comofi NV 242.475.000 €, belichaamd door 7.797.385 aandelen. Het totale maatschappelijk eigen vermogen lag op 669.893.000 € per 31 december 2003.

Bernheim-Comofi NV is een dochter van Fortis Real Estate NV.

### 4. COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN

BEFIMMO CVA is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen («CVA»).

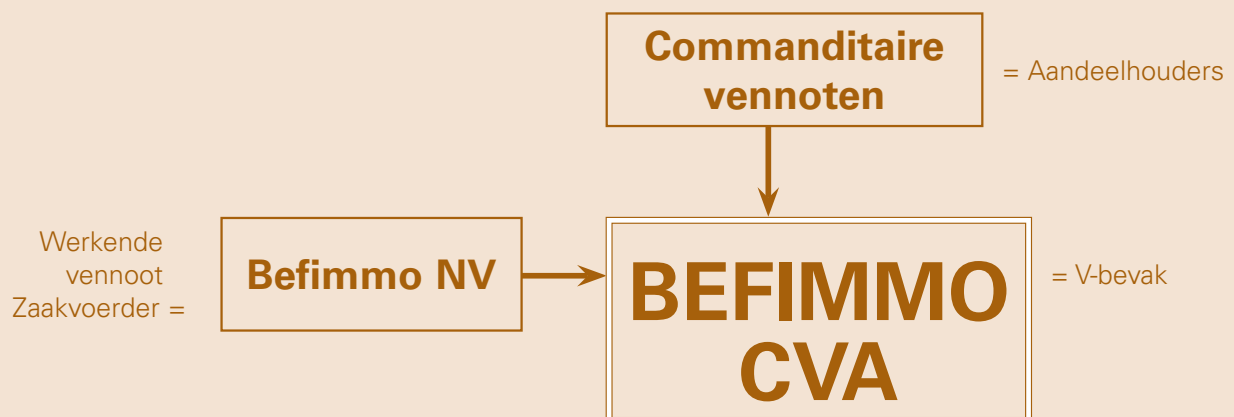
In een CVA zijn er twee soorten vennoten:

- de werkende venoot, wiens naam in de firma van de vennootschap voorkomt, en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap;
- de commanditaire of stille vennoten, die aandeelhouder zijn en slechts tot het beloop van hun inbreng en zonder hoofdelijkheid aansprakelijk zijn.

Een CVA wordt bestuurd door een of meer zaakvoerders.

De werkende venoot van BEFIMMO CVA is Befimmo NV die ook de functie van enige statutaire Zaakvoerder waarneemt.

Befimmo NV is voor 100% in handen van de Groep BERNHEIM.



### 5. IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERS VAN BEFIMMO CVA

BEFIMMO CVA werkt samen met verschillende vastgoedexperts, meer bepaald Catella Codemer, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Healey & Baker en Winssinger & Associates.

Deze maatschappijen van vastgoedexperts hebben een uitstekende marktkennis en genieten internationaal aanzien.



# STATUTEN VAN BEFIMMO CVA

## BEFIMMO

Beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht.

BEVAK naar Belgisch recht.

Vennootschap publiek beroep doende op het Spaarwezen.

Commanditaire vennootschap op aandelen.

WATERMAAL-BOSVOORDE (1170 Brussel),

Terhulpsesteenweg, 166

Handelsregister te Brussel, nummer 594.182.

B.T.W.: nummer 455.835.167.

Lijst met de data der bekendmakingen opgesteld overeenkomstig artikel 75, 2° van het Wetboek van Vennootschappen

### OPRICHTINGSAKTE

Vennootschap opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de maatschappelijke benaming van «WOLUWE GARDEN D» krachtens akte verleden voor Meester Gilberte RAUCQ, notaris te Brussel, op dertig augustus negentienhonderd vijftiennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, onder het nummer 950913-24.

### VERBETERENDE AKTE

- Statuten gewijzigd krachtens de processen-verbaal opgemaakt door Meester Gilberte RAUCQ, notaris te Brussel, op veertien november negentienhonderd vijftiennegentig (twee notulen) bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentienhonderd vijftiennegentig, respectievelijk onder de nummers 951207-478 en 479.
- Vennootschap omgevormd in commanditaire vennootschap op aandelen hebbende als firma «Befimmo» krachtens de notulen opgesteld door Meester Gilberte RAUCQ, Notaris te Brussel, op vierentwintig november negentienhonderd vijftiennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig december negentienhonderd vijftiennegentig, onder nummer 951220-137.
- Vennootschap waarvan de statuten sindsdien gewijzigd werden krachtens de notulen opgesteld door:
  - Meester Gilberte RAUCQ, Notaris te Brussel, op vierentwintig november negentienhonderd vijftiennegentig, op achtentwintig november negentienhonderd vijftiennegentig (twee notulen), op negentwintig november negentienhonderd vijftiennegentig, op dertig november negentienhonderd vijftiennegentig (twee notulen) en op negentien september negentienhonderd zeventennegentig, respectievelijk bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig december negentienhonderd vijftiennegentig onder nummer 951220-138, van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftiennegentig onder nummers 951222-9, 10 en 11, van achtentwintig december negentienhonderd vijftiennegentig onder de nummers 951228-59 en 60 en van éénentwintig oktober negentienhonderd zeventennegentig, onder de nummers 971021-147 en 148.
  - Meester Gilberte RAUCQ en Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd negenennegentig onder nummers 990116-456 en 457.
  - Meester Gilberte RAUCQ, ondergetekende Notaris, op tien december negentienhonderd negenennegentig, op elf januari tweeduizend en op twaalf december tweeduizend, respectievelijk bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummers 20000112-289 en 290, onder nummers 20000205-211 en 212 en onder nummers 20010119-759 en 760.
  - Meester Gilberte RAUCQ Notaris te Brussel, op tweeëntwintig maart tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummers 20010419-187 en 188.
  - Meester Gilberte RAUCQ en Meester Gérald Snyers d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op elf oktober tweeduizend en één, bekendgemaakt in Bijlagen tot Belgisch Staatsblad onder nummer 20011107-203 (franstalige akte).
  - Meester Gilberte RAUCQ met tussenkomst van Meester Gérald Snyers d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op vijftien november tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20011211-365 (franstalige akte).
  - Meester Gilberte RAUCQ met tussenkomst van Meester Gérald Snyers d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op tien december tweeduizend en één, ter bekendmaking neergelegd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad (franstalige akte).

\*Bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 08012002-020.

Statuten voor het laatst gewijzigd ingevolge akte opgesteld door Meester Gilberte RAUCQ en Meester Gérald Snyers d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op elf december tweeduizend en één, ter bekendmaking neergelegd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad \*.

Lijst afgesloten na opstelling van de gecoördineerde tekst der statuten volgens akte opgesteld door Notaris Gilberte RAUCQ te Brussel, op 11 december 2001.

## GECOÖRDINEERDE STATUTEN OP 11.12.2001

### TITEL EEN

**AARD VAN DE VENNOOTSCHAP – VENNOTEN –  
FIRMA – BENAMING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL –  
DUUR – DOEL**

### ARTIKEL EEN:

#### AARD – BENAMING

Er wordt een commanditaire vennootschap op aandelen opgericht onder de vorm van een handelsvennootschap, met als firma «Befimmo».

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal genaamd «BEVAK naar Belgisch recht», waarvan sprake in artikel 118 van de wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De firma «Befimmo» en het geheel van de eruit voortkomende documenten, bevatten de melding «Beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht» of «BEVAK naar Belgisch recht» en moeten onmiddellijk door deze woorden gevolgd worden.

De vennootschap opteert voor de categorie van de beleggingen vermeld in artikel 122 § 1 alinea 1 - 5° (onroerende goederen) van de wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Zij wordt beheerst door het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig betreffende Vastgoed BEVAKS en de Koninklijke Besluiten ter uitvoering van de wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten die van toepassing zijn of zullen kunnen worden op de «Belgische investeringsorganismen die in vastgoederen beleggen».

De vennootschap doet een oproep op het publiek spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van dertien april negentienhonderd vijftiennegentig, die in werking treedt op één juli negentienhonderd zesennegentig.

### ARTIKEL TWEE:

#### BEHERENDE VENNOTEN – AANDEELHOUDERS

De vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. - de naamloze vennootschap «Befimmo», beherende vennoot waarvan de benaming in de firma voorkomt en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van zaakvoerder van de vennootschap overeenkomstig het artikel 15 van de statuten.  
Elke wijziging van de beherende vennoot brengt de wijziging mee van de firma.
  2. - de vennoten die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid.  
Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de vennootschap.
- Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber of als lid van een orgaan van een rechtspersoon die, ten welke titel ook, de vennootschap vertegenwoordigt.

**ARTIKEL DRIE:****MAATSCHAPPELIJKE ZETEL**

De zetel van de vennootschap wordt gevestigd te Watermaal-Bosvoorde (1170 Brussel), Terhulpesteenweg, 166.

De zetel van de vennootschap kan overgebracht worden naar elke andere plaats in België door de enkele beslissing van de zaakvoerder die alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die eruit voortvloeit op authentieke wijze te laten vaststellen.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

De vennootschap kan, bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder, bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

**ARTIKEL VIER:****DUUR**

1. De vennootschap werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap krachtens akte verleden op dertig augustus negentienhonderd vijftiennegentig voor een onbeperkte duur.
2. Zonder afbreuk te doen aan de ontbindingsoorzaken voorzien door de wet, kan de vennootschap ontbonden worden door de algemene vergadering van de aandeelhouders, beraadslagend zoals inzake wijziging van de statuten en overeenkomstig de bepalingen van het artikel 34 van de statuten.
3. Huidige vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhinderings, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

**ARTIKEL VIJF:****DOEL**

De vennootschap heeft als hoofddoel het collectief beleggen van de kapitalen verworven bij het publiek, in de categorie «vastgoed», waarvan sprake in artikel 122 § 1 alinea één, - 5° van de wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- de aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden onroerende vennootschappen;
- de optierechten op onroerende goederen;
- de aandelen van andere beleggingsorganismen in onroerende goederen ingeschreven op de lijst voorzien door het artikel 120 § 1 alinea 2 of het artikel 137 van gezegde wet van vier december negentienhonderd negentig;
- de vastgoed certificaten voorzien door het artikel 106 van gezegde wet;
- de rechten voortkomend uit overeenkomsten die één of meerdere goederen in onroerende leasing geven aan de BEVAK;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de wet van vier december negentienhonderd negentig, met betrekking tot de Financiële Transacties en de Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

De vennootschap kan echter, ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggingen uitvoeren in roerende waarden, andere dan diegene gedefinieerd in voorgaande alinea, volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 6.2. van de statuten, en liquiditeiten in bezit houden. Deze beleggingen en het in bezit houden van liquiditeiten, zullen het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere beslissing van de zaakvoerder, die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals hierboven beschreven. Gezegde waarden zullen daarbij verhandelbaar moeten zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

- de vennootschap kan roerende en onroerende goederen verkrijgen, noodzakelijk voor de onmiddellijke uitvoering van haar activiteit.

Zij kan alle nodige maatregelen treffen en alle verrichtingen uitvoeren, namelijk diegene waarvan sprake in het artikel 6 van de statuten die zij nuttig acht voor de verwezenlijking en de bevordering van het maatschappelijk doel binnen de wettelijke bepalingen die dit regelen.

Zij mag belangen nemen, door middel van fusie of andere, in elke onderneming met een identiek doel.

De vennootschap kan haar maatschappelijk doel niet wijzigen door toepassing van het artikel 70 bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, aangezien deze bepaling niet van toepassing is op beleggingsvennootschappen met vast kapitaal «BEVAK» genoemd, overeenkomstig artikel 119 § 4 van de wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de financiële transacties en de financiële markten.

**ARTIKEL ZES:****VERDELINGSREGELS VAN DE BELEGGINGEN**

1. De activa van de vennootschap worden belegd in vastgoed gedefinieerd in het artikel 2, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig. Ten einde een adequate verdeling te verzekeren van de investeringsrisico's, worden de onroerende beleggingen verdeeld in drie types investeringen:
  - kantoorgebouwen met een grote flexibiliteit, lage onderhoudskosten en beschikbaar over een groot aantal parkeerplaatsen
  - gestructureerde handelsgebouwen zoals «shopping centers»
  - semi-industriële gebouwen zoals kantoren en opslagplaatsen
 De onroerende goederen mogen overal in België gelegen zijn.
2. De beleggingen in roerende waarden, anderen dan de hierboven vermelde onroerende goederen, worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria gedefinieerd door de artikels 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd éénennegentig met betrekking tot bepaalde collectieve beleggingsinstellingen.
 

Voor de toepassing van de vermelde artikelen 56 en 57 worden de daarin opgenomen begrenzingen berekend op basis van activa die niet belegd zijn in vastgoed.

De vennootschap mag geen andere roerende waarden in bezit houden dan onroerende goederen, tenzij ze opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap, of verhandeld op de Nyse, Nasdaq of een Zwitserse Beurs.
3. De vennootschap kan als huurder overeenkomsten van onroerende leasing aangaan in de zin van het artikel 2, 9° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, voor zover de waarde in kapitaal van de uit deze overeenkomst voortkomende rechten op het ogenblik van het aangaan van deze overeenkomst de tien procent (10%) van het actief van de vennootschap niet overschrijdt.
4. De vennootschap kan, ten bijkomende titel, één of meerdere gebouwen in leasing geven, met of zonder aankoopoptie.

**ARTIKEL ZEVEN:****VERBODSBEPALINGEN**

1. De vennootschap kan niet handelen als bouwpromotor in de zin van het artikel 2 - 11° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.
2. Onverminderd artikel 6.4 van de statuten en met uitzondering van kredietverstrekking en borgstelling ten gunste van een dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming van de BEVAK (gedefinieerd in het artikel 2-6° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig), mag de vennootschap geen kredieten verstrekken of zich borg stellen voor rekening van derden.
 

Voor de toepassing van voorgaande alinea, worden de bedragen verschuldigd aan de vennootschap ingevolge de vervreemding van vaste goederen niet in aanmerking genomen, voor zover ze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.
3. De vennootschap kan niet:
  - a. deelnemen in een vereniging van vaste opneming of waarborg.
  - b. effecten uitlenen. Het is de vennootschap nochthans toegelaten effecten uit te lenen onder de voorwaarden bepaald in TITEL I, Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd éénennegentig met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging.
  - c. effecten verwerven die uitgegeven werden door een privaatrechtelijke vennootschap, die failliet werd verklaard, een gerechtelijk akkoord of uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel werd getroffen.

d. effecten verwerven van privaatrechtelijke vennootschappen of verenigingen die niet ten minste voor twee boekjaren een jaarrekening openbaar hebben gemaakt. Dit verbod geldt echter niet:

- i) voor effecten die uitgegeven werden door de vennootschappen waarover huidige vennootschap de controle heeft in de zin van artikel 2-5° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien;
- ii) voor effecten die zijn opgenomen in de Officiële notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap;
- iii) voor effecten die werden verworven door de uitoefening van de inschrijvings- of conversierechten die verbonden zijn aan effecten gehouden door de vennootschap.

4. De vennootschap kan geen hypotheek verlenen of andere zekerheden of waarborgen toekennen dan in het kader van de financiering van een onroerend goed.

Deze hypotheek, zekerheden of waarborgen slaan op maximaal veertig ten honderd (40%) van de totaalwaarde van de onroerende goederen van de vennootschap en mogen niet meer bedragen dan de vijftien procent (75%) van de waarde van het onroerend goed waarop de hypotheek, zekerheid of waarborg betrekking heeft.

## TITEL TWEE MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### ARTIKEL ACHT: KAPITAAL

Het kapitaal wordt vastgesteld op honderd tweeënveertig miljoen tweehonderd vijftiennegentig duizend tweehonderd tweeënveertig komma vierduizend vijfhonderd veertig euro (142.295.272,4540 EUR) afgerond op honderd tweeënveertig miljoen tweehonderd vijftiennegentig duizend tweehonderd tweeënveertig euro vijftienveertig cent (142.295.272,45 EUR). Het wordt vertegenwoordigd door negen miljoen zeshonderd vierennegentigduizend tweehonderd zeventwintig (9.794.227) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde genummerd van 1 tot 9.794.227 die elk één/negen miljoen zeshonderd vierennegentigduizend tweehonderd zeventwintigste (1/9.794.227ste) van het kapitaal vertegenwoordigen, allen volledig volgestort.

### ARTIKEL ACHT BIS: HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

1. Bij de oprichting van de vennootschap, op dertig augustus negentienhonderd vijftien, werd het kapitaal vastgesteld op één miljoen tweehonderdvijftigduizend frank (1.250.000), vertegenwoordigd door duizend tweehonderd vijftig (1.250) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, in speciën onderschreven en volledig volstort bij de onderschrijving.
2. De algemene vergaderingen van veertien november negentienhonderd vijftien hebben beslist:
  - het kapitaal te verhogen ten belope van negentig miljoen honderdeenveertigduizend vierhonderd vierennegentig frank (90.171.454) om het te brengen op éénennegentig miljoen vierhonderdeenveertigduizend vierhonderd vierennegentig frank (91.421.454) door de creatie van tweeennegentigduizend driehonderd achtentachtig (92.388) aandelen, ten gevolge van de overdracht door splitsing van de naamloze vennootschap met de Franse benaming «IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, SA» en Nederlandse benaming «IMMOBILIEN BERNHEIM-OUTREMER, NV» en afgekort «I.B.O.».
  - het kapitaal te verhogen ten belope van honderd negenenvijftig miljoen zeshonderdnegeentachtigduizend honderd vierentwintig frank (159.689.124), om het te brengen op tweehonderd éénenvijftig miljoen honderdentienduizend vijfhonderd achtenzeventig frank (251.110.578), door de creatie van honderdnegeentachtigduizend zeshonderd en negen (169.609) aandelen waarvan zeventachtigduizend vijfhonderd zesentachtig (87.586) bevoorrechte AFV II aandelen gecreëerd ten gevolge van de overdracht door middel van splitsing van de naamloze vennootschap met de Franse benaming «BERNHEIM-OUTREMER PROPERTIES».
  - het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijftien miljoen negenhonderdtweeennegentigduizend achthonderd vijftwintig frank (1.055.992.825), om het te brengen op één miljard driehonderd en zeven miljoen honderdendriehonderd vierhonderd en drie frank (1.307.103.403), door de creatie van één miljoen honderdenzevendduizend dertig (1.107.030) aandelen, in speciën ingeschreven en volstort ten belope van honderd procent (100%) bij de inschrijving (met inbegrip van een globale uitgiftepremie van éénenvijftig miljoen vijfhonderdnegeentigduizend zeshonderd negentig frank (51.590.690).

3. De algemene vergadering van vierentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist om de naamloze vennootschap «WOLUWE GARDEN D» om te zetten in een commanditaire vennootschap op aandelen onder de firma «Befimmo» waarbij het maatschappelijk vermogen samengesteld is uit alle actief- en passief-elementen die verbonden zijn aan het handelsfonds van de naamloze vennootschap «WOLUWE GARDEN D».

De één miljoen driehonderdveertigduizend tweehonderd zeventwintig (1.370.277) aandelen worden verdeeld onder de aandeelhouders van de commanditaire vennootschap op aandelen, proportioneel met hun rechten in de naamloze vennootschap, te weten:

- de naamloze vennootschap «BERNHEIM FINANCE»: één miljoen driehonderdveertigduizend tweehonderd zesentwintig (1.370.276) aandelen verdeeld in:
  - één miljoen tweehonderdvierendertigduizend negenhonderd negenenveertig (1.234.999) gewone aandelen;
  - zeventwintigduizend zeshonderd éénennegentig (47.691) bevoorrechte AFV 1 aandelen;
  - zeventachtigduizend vijfhonderd zesentachtig (87.586) bevoorrechte AFV II aandelen;
- de naamloze vennootschap «BERNHEIM-COMOFI»: één gewoon aandeel, genummerd 1.

Samen: één miljoen driehonderdveertigduizend tweehonderd zeventwintig (1.370.277) aandelen.

4. De algemene vergadering van vierentwintig november negentienhonderd vijftien heeft de verschillende categorieën effecten verenigd, met als gevolg dat het kapitaal van één miljard driehonderd en zeven miljoen honderdendriehonderd vierhonderd en drie frank (1.307.103.403) vertegenwoordigd wordt door één miljoen driehonderdveertigduizend tweehonderd zeventwintig (1.370.277) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.
5. De algemene vergadering van achtentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van tweehonderd éénendertig miljoen negenhonderdnegeentwintigduizend honderd éénentwintig frank (231.919.121), om het te brengen op één miljard vijfhonderd negenendertig miljoen tweeëntwintigduizend vijfhonderd vierentwintig frank (1.539.022.524), door de creatie van tweehonderdnegeentwintigduizend honderd achtentwintig (243.128) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van een inbreng in natura.
6. De algemene vergadering van achtentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van honderd tweeenzestig miljoen achthonderdvijftigduizend negenhonderd vijftienveertig frank (162.815.945), om het te brengen op één miljard zeventwintig en één miljoen achthonderdachtentwintigduizend vierhonderd negenenzeventig frank (1.701.838.469), door de creatie van honderdveertigduizend zeshonderd vijftentachtig (170.685) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van een inbreng in natura.
7. De algemene vergadering van negenentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijfhonderd tweeennegentig miljoen drieëntwintigduizend vierhonderd drieëntwintig frank (1.592.033.453), om het te brengen op drie miljard tweehonderd drieennegentig miljoen achthonderdeenveertigduizend negenhonderd tweeëntwintig frank (3.293.871.922), door de creatie van één miljoen zeshonderdachtenzeventigduizend negenhonderd achtenzeventig (1.668.978) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, ingeschreven in speciën en volledig volstort bij de inschrijving.
8. De buitengewone algemene vergadering van dertig november negentienhonderd vijftien heeft beslist:
  - het kapitaal te verhogen ten belope van vijf miljoen frank (5.000.000), om het te brengen op drie miljard tweehonderd achtenneveertig miljoen achthonderdeenveertigduizend negenhonderd tweeëntwintig frank (3.298.871.922), door de creatie van driehonderdveertigduizend achthonderd éénendertig (370.831) nieuwe aandelen toegekend, volledig volstort, ten gevolge van de overdracht door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap «JOSEPH II - DEVELOPMENT», opgeslorpte vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
  - de vertegenwoordiging van het kapitaal te wijzigen om het aantal bestaande aandelen te verminderen van drie miljoen achthonderdveertigduizend tweehonderd negenenveertig (3.823.299) tot twee miljoen zeventwintigduizend frank (2.750.000); het aantal aandelen eigendom van elke aandeelhouder wordt verminderd in verhouding van een coëfficiënt van één

- komma negenendertig miljoen achtenvijftigduizend zeshonderd zevententwintig (1.390.587,27), zonder rekening te houden met de fracties.
9. De buitengewone algemene vergadering van negentien september negentienhonderd zeventennegentig heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van zeshonderd negenendertig miljoen tweehonderdachtentachtigduizend vierhonderd achtentwintig frank (669.288.428) om het te brengen op drie miljard negenhonderd achtentwintig miljoen vierhonderdzestig duizend driehonderdvijftig frank (3.968.460.350) door de creatie van één miljoen zeshonderdzesentwintig tweeëntachtig frank (1.616.082) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolg van de overgang door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschappen «PRIFAST BRUSSELS SA», «PRIFAST REAL ESTATE I», «PRIFAST REAL ESTATE II», «PRIFAST REAL ESTATE III» en «ZAVENTEM BUSINESS PARC» overgenomen vennootschappen, ontbonden zonder vereffening.
  10. De buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig heeft beslist:
    - 1° het kapitaal te verhogen ten belope van honderd vijftigduizend frank (125.000) om het te brengen tot drie miljard negenhonderd achtentwintig miljoen tweehonderd vijftigduizend driehonderdvijftig frank (3.968.285.350) door de creatie van duizend driehonderd elf nieuwe aandelen (1311), toegekend volledig volstort ten gevolg van de overdracht bij wijze van fusie van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap «R.B.PRODUCTIONS», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
    - 2° het kapitaal te verhogen ten belope van een miljoen twee honderd zestigduizend frank (1.260.000,-) om het te brengen tot drie miljard negenhonderd negenendertig miljoen vijfhonderdvijftigveertigduizend driehonderd vijftig frank (3.969.545.350) door de creatie van drieëntwintigduizend zeshonderd acht (23.608) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolg van de overdracht bij wijze van fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap «WOLUBEL», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
    - 3° het kapitaal te verhogen ten belope van vierhonderd vierendertig miljard vijfhonderd negenveertigduizend driehonderd drieënvijftig frank (434.549.353) om het te brengen op vier miljard vierhonderd en vier miljoen vierennegentigduizend zeshonderd en drie frank (4.404.094.703) door de creatie van twee miljoen vijfhonderd tweeënveertigduizend driehonderd achtentwintig (2.542.338) nieuwe aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van de overgang door splitsing van een gedeelte van het vermogen van de vennootschap «WORLD TRADE CENTER» afgekort «W.T.C.», gesplitste vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
    - 4° het kapitaal te verhogen ten belope van tweeënzeventig miljoen honderdtwintigduizend frank (72.120.000), om het te brengen op vier miljard vierhonderd zesentwintig miljoen tweehonderdveertigduizend zeshonderd en drie frank (4.476.214.703), door de creatie van vijfhonderd-tweeënnegentigduizend tweehonderd en zeven (592.207) nieuwe aandelen, volledig volgestort toegekend ten belope van de overgang door fusie van de vennootschap «NOORD BUILDRING», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
    - 5° het kapitaal te verhogen ten belope van drie miljoen driehonderd drieëntwintigduizend honderd tweeëntwintig frank (3.323.162) om het te brengen op vier miljard vierhonderd negenendertig miljoen vijfhonderd zevenendertigduizend achthonderd vijftenzestig frank (4.479.537.865) door de creatie van vijfduizend vijfhonderd zevenentachtig (5.587) nieuwe aandelen, volledig volgestort, toegekend als vergoeding van een inbreng in natura.
    - 6° het kapitaal te verhogen ten belope van tien miljoen zeshonderd tweeënvijftigduizend driehonderd éénentwintig frank (10.652.321) om het te brengen op vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd negentigduizend honderdvijftentachtig frank (4.490.190.185) door de creatie van zeventienduizend negenhonderd en negen (17.909) nieuwe aandelen, volledig volgestort, toegekend als vergoeding van een inbreng in natura.
  11. De buitengewone algemene vergadering van elf januari tweeduizend heeft beslist:
    - om het kapitaal te verhogen ten belope van drie duizend zeshonderd vierennveertig komma één Belgische frank (3.744,1 BEF) om het te brengen van vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd negentigduizend honderd vijftentachtig Belgische frank (4.490.190.185 BEF) tot vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd drieënnegentig duizend negenhonderd negenentwintig komma één Belgische frank 4.490.193.929,1 BEF), zonder nieuwe inbreng en zonder creatie van nieuwe aandelen, door inlijving in het kapitaal van een evenwaardig bedrag voorafgenomen op de rekening «beschikbare reserves»;
    - om het kapitaal in Euro uit te drukken en heeft vastgesteld dat op basis van de omrekeningskoers van de Euro ten opzichte van de Belgische frank, onherroepelijk vastgesteld door de Raad van Ministers van de Europese Unie, op éénendertig december negentienhonderd achtennegentig, waarbij één (1) Euro gelijk is aan veertig komma drieduizend driehonderd negenennegen-negentig Belgische frank (l EUR = 40,3399 BEF), zonder afronding, het kapitaal van vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd drieënnegentigduizend negenhonderd negenentwintig komma één Belgische frank (4.490.193.929,1 BEF) gelijk was aan honderd elf miljoen driehonderd negenduizend Euros (111.309.000 EUR).
  12. De buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend heeft beslist om het kapitaal te verhogen ten belope van éénendertigduizend negen honderd drieëntwintig komma achtentwintig Euro (61.973,38 EUR) om het te brengen op honderd elf miljoen driehonderd zeventigduizend negen honderd drieëntwintig komma achtentwintig Euro (111.370.973,38 EUR) door de creatie van tweehonderd dertig-duizend achthonderd zesentachtig (230.886) nieuwe aandelen, toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap «WETINVEST» overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
  13. De buitengewone algemene vergadering van tweeëntwintig maart tweeduizend en één heeft beslist om het kapitaal te verhogen ten belope van drie miljoen vijfhonderd en elf duizend achthonderd vieren-twintig Euro drieënnegentig cents (3.511.824,93 EUR) om het te brengen op honderd veertien miljoen acht-honderd tweeëntachtigduizend zeshonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (114.882.798,31 EUR) door de creatie van honderd zevententwintig duizend vierhonderd tweeënnegentig (127.492) nieuwe aandelen, toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap «BASTIONEN LEOPOLD NV» overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening zijnde gepreciseerd dat het maatschappelijk doel van huidige vennootschap in zijn actuele opstelling gehandhaafd blijven.
  14. De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het door de buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad onder nummers 20010119-758 en 759 toegestane kapitaal, heeft in datum van elf oktober tweeduizend en één besloten om het kapitaal te verhogen ten belope van vijftien miljoen vierhonderd achtentwintigduizend driehonderd negentien komma zesduizend tachtig (15.468.319,6080 EUR) om het te brengen van honderd veertien miljoen achthonderd tweeëntachtig duizend zeshonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (114.882.798,31 EUR) tot honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig euro (130.351.117,9180 EUR) ingeschreven door de creatie van een miljoen vierenzestigduizend zeshonderd achtentachtig (1.064.688) aandelen toegekend volledig volgestort als vergoeding van een inbreng in natura.
  15. De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het door de buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummers 20010119-758 en 759 toegestane kapitaal, heeft in datum van elf oktober tweeduizend en één besloten om het kapitaal te verhogen ten belope van maximum acht miljoen zeshonderd duizend zeshonderd vierenvijftig komma nul zeshonderd vierenvijftig euros (8.600.654,0725 EUR) om het te brengen van honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig euro (130.351.117,9180 EUR) tot maximum honderd achtentwintig miljoen negen honderd eenenvijftigduizend zeshonderd eenenzeventig komma negenduizend negen honderd vijf euros (138.951.771,9905 EUR) door de creatie van maximum vijfhonderd eenennegentigduizend negen honderd vijftentachtig (591.985) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde te numeren. Na afloop van het openbaar bod tot omruiling geopend op negenentwintig oktober tweeduizend en één om af te sluiten op twaalf november tweeduizend en één, onder voorbehoud van haar heropening conform artikel 32 van het voornoemd Koninklijk besluit, één miljoen zeshonderd achtentwintigduizend vierhonderd zestig (1.658.460) aandelen «CIBIX» werden aan de commanditaire vennootschap op aandelen «BEFIMMO». Bijgevolg, werd het kapitaal van de huidige vennootschap «BEFIMMO» verhoogd, na de afsluiting van de oorspronkelijk openbaar bod tot omruiling en onder voorbehoud van haar heropening, ten belope van zeven miljoen tweehonderd achtentwintig duizend vierhonderd tachtig komma achtduizend driehonderd dertig euros (7.228.480,8330 EUR) om het te brengen van honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig cent (130.351.117,92 EUR) tot honderd zevententwintig miljoen vijfhonderd negenendertigduizend vijfhonderd achtennegentig komma zeventien vijfhonderd dertig (137.579.598,7530 EUR), afgerond tot honderd zevententwintig miljoen vijfhonderd negenendertigduizend vijfhonderd achtennegentig euros en vijfenzeventig cent (137.579.598,75 EUR) door de creatie van vierhonderd zevenennegentigduizend vijfhonderd achtentwintig (497.538) nieuwe aandelen genummerd van 8.972.109 tot 9.469.646, overeenkomstig het Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van acht november negentienhonderd negenentachtig op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle van vennootschappen.

16. Na de afloop van de periode van heropening van het openbaar bod tot omruiling waarvan sprake onder punt 15 hiervoor, achtennegentigduizend honderd vijftig aandelen (98.150) van gezegde commanditaire vennootschap op aandelen «CIBIX» werden aan de commanditaire vennootschap op aandelen «BEFIMMO» ingebracht. Bijgevolg, werd het kapitaal van de huidige vennootschap «BEFIMMO» verhoogd met vierhonderd zevenentwintigduizend zevenhonderd eenennegentig komma zesduizend achthonderd vijftentwintig euros om het te brengen van honderd zevenendertig miljoen vijfhonderd negenenzeventigduizend vijfhonderd achtennegentig euros en vijfzeventig cent (137.579.598,75 EUR) tot honderd achtentertig miljoen zeventuizend driehonderd negentig komma vierduizend vijftentwintig euros (138.007.390,4325 EUR) afgerond tot honderd achtentertig miljoen zeventuizend driehonderd negentig euros en drieënveertig cent (138.007.390,43 EUR) door de creatie van negenentwintigduizend vierhonderd vijfveertig (29.445) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde genumerd van 9.469.647 tot 9.499.091, overeenkomstig het Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van acht november negentienhonderd negenentachtig op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle van vennootschappen.
17. De buitengewone algemene vergadering van elf december tweeduizend en één heeft besloten:
  1. Het kapitaal te verhogen te belope van drie miljoen honderd tweeënveertig duizend achthonderd drieënzestig euro drieëntwintig cent (3.142.863,23 EUR) om het te brengen op honderd éénenveertig miljoen honderd vijftig duizend tweehonderd drieënveertig euro zesduizend zeshonderd veertig cent (141.150.253,6640 EUR) door de creatie van tweehonderd zestienduizend driehonderd vierentwintig (216.324) nieuwe aandelen toegekend, volledig volgestort, in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de commanditaire vennootschap op aandelen «CIBIX», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
  2. Om het kapitaal te verhogen te belope van zeshonderd en zesduizend honderd éénenzeventig euro negenentachtig cent (606.171,89 EUR) door de creatie van eenenveertigduizend zevenhonderd drieëntwintig (41.723) nieuwe aandelen toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap «BASTIONEN PARC LEOPOLD», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
  3. Om het kapitaal te verhogen ten belope van vijfhonderd achtentertig duizend achthonderd zesentwintig euro negentig cent (538.846,90 EUR) door de creatie van zevenendertigduizend negenentachtig (37.089) nieuwe aandelen toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap «IMMOBILIERE DU TRIOMPHE», overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
2. In geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap, zal deze moeten handelen overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 125 van de wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikelen 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot de vastgoed BEVAKS.
3. In geval van kapitaalverhogingen uitgevoerd door middel van openbare inschrijvingen in de loop van de twee jaren van het verkrijgen van de vergunning door de vennootschap toegestaan door de Commissie voor Bank- en Financieuzen, is de kapitaalverhoging niet verwezenlijkt en het bedrag van de inschrijving wordt aan de inschrijvers terugbetaald, indien het bedrag van het reeds onderschreven kapitaal vermeerderd met het globaal bedrag van de inschrijvingen na de afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager is dan het bedrag van het minimum beleggingsbudget voorzien door artikel 4, § 1, 6° van gezegd Koninklijk Besluit. De uitgiftevoorwaarden van alle kapitaalverhogingen uitgevoerd bij middel van openbare inschrijvingen binnen de twee jaar na het verkrijgen van een vergunning door de vennootschap toegestaan door de Commissie voor Bank- en Financieuzen, reproduceren huidige clausule en vermelden de verbintenis van de promotoren van de BEVAK om in voorkomend geval de betaalde provisies en makelaarslonen terug te betalen aan de inschrijvers die deze eventueel betaald hebben naar aanleiding van hun inschrijving.
4. Bij elke kapitaalverhoging, stelt de zaakvoerder de koers en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist.
5. De bijeenroeping van de algemene vergadering moet de uitgifte van aandelen zonder aanduiding van nominale waarde onder het boekhoudkundig pari van de bestaande aandelen expliciet vermelden.
6. In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volstort worden bij de inschrijving.

#### **ARTIKEL ELF: VOORKEURRECHT**

In geval van kapitaalverhoging door inschrijving in speciën, worden de aandelen bij voorkeur aangeboden aan de eigenaars van aandelen naar rato van het aantal van hun effecten op de dag van de uitgifte.

Overeenkomstig artikel 11 §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de Vastgoed BEVAKS, kan niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

#### **ARTIKEL TWAALF: KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA**

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorzien in artikels 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarbij, en overeenkomstig het artikel 11 §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de Vastgoed BEVAKS, moeten volgende voorwaarden geëerbiedigd worden:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in het artikel 602 alinea 3 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
- 2° de uitgifteprijs mag niet lager liggen dan de gemiddelde beurskoers gedurende dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

#### **ARTIKEL DERTIEN: WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN**

1. De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig artikel 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
2. Het is de zaakvoerder toegelaten effecten waarvan sprake sub 1 te verkrijgen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingsdatum van de notulen van de algemene vergadering van vierentwintig november negentienhonderd vijfennegentig en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

#### **ARTIKEL NEGEN: GEAUTORISEERD KAPITAAL**

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van honderd elf miljoen driehonderd zeventig duizend negenhonderd drieënzeventig komma achtentertig Euro (111.370.973,38 EUR).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van twaalf december tweeduizend. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves overeenkomstig de regels voorgeschreven in de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de vastgoed Bevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval, zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

#### **ARTIKEL TIEN: KAPITAALVERHOOGING**

1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig de artikelen 70 en, in voorkomend geval 71 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, of door beslissing van de zaakvoerder binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks op haar eigen kapitaalverhoging in te tekenen.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de zaakvoerder.

## TITEL DRIE DE EFFECTEN

### ARTIKEL VEERTIEN: VORM

De aandelen zijn aan toonder of op naam, ze zijn allen volledig volstort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door de zaakvoerder. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de zaakvoerder te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing van de zaakvoerder gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs zonder concordantie van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige effecten kan van de vennootschap de omruiling van zijn effecten bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in gezegd register ingeschreven.

## TITEL VIER ZAAKVOERING – CONTROLE

### ARTIKEL VIJFTIEN: ZAAKVOERING

De vennootschap wordt, binnen het exclusieve belang van de aandeelhouders, bestuurd door één of meerdere zaakvoerders die behorende vennoten moeten zijn, aangeduid in huidige statuten.

### ARTIKEL ZESTIEN: ZAAKVOERING UITGEOEFEND DOOR EEN RECHTSPERSOON

De zaakvoerder van de vennootschap is een rechtspersoon; indien het om een naamloze vennootschap gaat, handelt hij door zijn raad van bestuur en, in voorkomend geval, haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur, in functie van de aard van de handelingen uit te voeren in huidige vennootschap. De leden van de organen van de zaakvoerende rechtspersoon en met name indien het een naamloze vennootschap betreft, haar bestuurders en afgevaardigden voor het dagelijks bestuur, zijn ten persoonlijke titel noch zaakvoerder noch afgevaardigde voor het dagelijks bestuur, noch behorende vennoot van huidige vennootschap.

### ARTIKEL ZEVENTIEN: INTERNE ORGANISATIE EN HOEDANIGHEID VAN DE LEDEN VAN DE ORGANEN VAN DE ZAAKVOERDER

De zaakvoerder moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van zijn raad van bestuur minstens twee fysieke personen op een collegiale wijze het toezicht uitoefenen op haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur voor wat de handelingen betreft die de vennootschap aanbelangen.

De leden van de organen van bestuur en van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring en autonomie, voorzien door het artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig vervullen en mogen niet onder de toepassing vallen van de onbekwaamverklaringen waarvan sprake in het artikel 19 van de wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

### ARTIKEL ACHTTIEN: EINDE VAN HET MANDAAT VAN DE ZAAKVOERDER

De functies van de zaakvoerder nemen een einde in volgende gevallen:

- het ontslag: de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de vennootschap heeft genomen en in de mate hij de vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;

- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure betreffende de zaakvoerder;

- het verlies, in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, in dit geval moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank- en Financien zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de wet van vier december negentienhonderd negentig;

- de onbekwaamverklaring in de zin van artikel 19 van de wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de onbekwaamverklaring en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben, indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank- en Financien zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de wet van vier december negentienhonderd negentig.

De aldus benoemde statutaire zaakvoerder is niet herroepbaar, behalve voor het gerecht, en om wettige redenen.

In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de vennootschap niet ontbonden, zelfs indien het gaat om de enige zaakvoerder. Deze zaakvoerder wordt door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, door oproeping door de andere zaakvoerders of door de commissarissen.

De zaakvoerder wordt door gezegde vergadering verkozen op een lijst waarop minstens twee kandidaten voorgesteld worden door de «promotor», de naamloze vennootschap «BERNHEIM COMOF».

### ARTIKEL NEGENTIEN: ENIGE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Wordt als enige statutaire zaakvoerder benoemd:

De naamloze vennootschap «Befimmo», met maatschappelijke zetel te Watermaal-Bosvoorde (1170 Brussel), Terhulpsesteenweg 166, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel, onder het nummer 547509 en op het Nationaal Register van Rechtspersonen, onder het nummer 444.052.241.

#### **ARTIKEL TWINTIG: NOTULEN**

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in de notulen door haar ondertekend.

Deze notulen worden ingeschreven of samengebonden tot een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk of door andere documenten werden uitgebracht, worden er aangehecht.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

#### **ARTIKEL EENENTWINTIG: BEZOLDIGING VAN DE ZAAKVOERDER**

1. De zaakvoerder zal een bezoldiging ontvangen volgens de hiernavermelde modaliteiten, overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.  
Hij zal daarbij het recht hebben op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks aan zijn opdracht zijn verbonden.
2. De bezoldiging van de zaakvoerder wordt elk jaar berekend in functie van de resultaten van het betreffend maatschappelijk boekjaar, zoals ze voorkomen op de door de algemene vergadering van de vennootschap goedgekeurde jaarrekeningen.
3. Deze bezoldiging is gelijk aan twee honderdste (2/100ste) van een referentiewinst overeenkomende, indien er een winst verwezenlijkt werd, met honderd achtennegentigsten (100/98sten) van de winst van het boekjaar vóór belastingen en na verrekening van deze bezoldiging op het betreffend maatschappelijk boekjaar, op een zulkdanige wijze dat na verrekening van de bezoldiging in de lasten van de vennootschap de bezoldiging met betrekking tot het boekjaar twee komma nul vier procent (2,04%) vertegenwoordigt van het bedrag van de winsten van het boekjaar vóór belastingen, zoals het gedefinieerd is in de door de algemene vergadering van de vennootschap goedgekeurde rekeningen.
4. De bezoldiging is op dertig september van het betreffend boekjaar verschuldigd, maar is slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekeningen.
5. De berekening van de bezoldiging wordt voorgelegd ter controle van de Commissaris-revisor.

#### **ARTIKEL TWEEËNTWINTIG: MACHTEN VAN DE ZAAKVOERDER**

1. De zaakvoerder van de BEVAK heeft alle machten om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn van de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.
2. De zaakvoerder maakt het semestrieel verslag op waarvan sprake in artikel 129 van de wet van vier december negentienhonderd negentig en het ontwerp van het jaarlijks verslag en van prospectussen waarvan sprake in deze bepaling.  
De zaakvoerder duidt de deskundige aan overeenkomstig het artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig en stelt, in voorkomend geval, elke wijziging aan de lijst van deskundigen zoals bedoeld in artikel 5, § 1, 8° van gezegd Koninklijk Besluit voor aan de Commissie voor Bank- en Financieuzen.  
De zaakvoerder stelt in voorkomend geval de wijziging van de bewaarder overeenkomstig artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig voor aan de Commissie voor Bank- en Financieuzen.  
De zaakvoerder stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig het artikel 13, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.
3. De zaakvoerder kan aan elke lasthebber elke bijzondere macht verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of aan een reeks van welbepaalde handelingen, met uitzondering van het dagelijks bestuur en van de machten die hem zijn voorbehouden door de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en de wet van vier december negentienhonderd negentig, alsook door haar uitvoeringsbesluiten.
4. De zaakvoerder kan de vergoeding van deze lasthebber(s) bepalen, die op de werkingskosten van de vennootschap wordt afgehouden.  
De zaakvoerder kan deze lasthebber(s) ad nudum herroepen.

#### **ARTIKEL DRIEËNTWINTIG: VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP**

1. De vennootschap is vertegenwoordigd in alle akten, daarin begrepen deze waarin een openbaar of ministerieel ambtenaar tussenkomt en in rechte door de zaakvoerder, overeenkomstig de statutaire regels van vertegenwoordiging door deze zaakvoerder-rechtspersoon.
2. De vennootschap is daarenboven geldig verbonden door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de beperkingen van hun mandaat.
3. Overeenkomstig het artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, wordt de vennootschap vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op hun vastgoed in de zin van het artikel 2, 4° van gezegd Koninklijk Besluit, door de zaakvoerder, handelend via twee fysieke personen die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan.

#### **ARTIKEL VIERENTWINTIG: VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN**

1. De zaakvoerder, de leden van de organen van bestuur en van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vennootschap en de lasthebbers van de vennootschap, kunnen niet als tegenpartij voorkomen in een verrichting met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit een zodanige verrichting, dan indien de verrichting enig belang voor de vennootschap heeft, binnen haar beleggingsbeleid ligt en uitgevoerd wordt overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.
2. De vennootschap moet voorafgaandelijk de Commissie voor Bank- en Financieuzen inlichten over de verrichtingen waarvan sprake in de eerste alinea.
3. De verrichtingen waarvan sprake in de eerste alinea worden onmiddellijk openbaar gemaakt en moeten het voorwerp uitmaken van een bijzondere melding in het jaarlijks rapport, en in voorkomend geval, in het semestrieel rapport.
4. De bepalingen die voorafgaan hebben geen toepassing op:
  - het verkrijgen van roerende waarden door de vennootschap binnen het kader van een openbare uitgifte uitgevoerd door derde uitgevers, voor dewelke de zaakvoerder van de vennootschap of de leden van de organen van het bestuur of het dagelijks bestuur tussenkomen als tussenpersonen in de zin van het artikel 3, 1°, 2° of 3° van de wet van vier december negentienhonderd negentig;
  - de verkrijging, door de personen waarvan sprake in de eerste alinea voor wat betreft aandelen van de vennootschap;
  - de verrichtingen betreffende liquiditeiten van de vennootschap waarvan de zaakvoerder of de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur zich als tegenpartij voordoen, op voorwaarde dat deze de hoedanigheid hebben van tussenpersonen in de zin van artikel 3, 2° of 3° van de wet van vier december negentienhonderd negentig.
5. Naast de hiervoor vermelde bepalingen, moet de zaakvoerder zich schikken naar artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

#### **ARTIKEL VIJFENTWINTIG: CONTROLE**

1. De controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid van de verrichtingen, vast te stellen in de jaarrekeningen, moet toevertrouwd worden aan één of meerdere commissarissen, lid/leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.  
Deze commissaris(sen) is/zijn benoemd door de algemene vergadering voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, en kunnen slechts herroepen worden voor wettige redenen, eventueel onder straffe van schadevergoeding.  
De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast, alsook hun bezoldigingen.  
Deze commissaris(sen) controleert/controleren en certificeert/certifiëren de boekhoudkundige gegevens vermeld in de jaarrekening van de vennootschap en bevestigt/bevestigen in voorkomend geval alle over te dragen informatie overeenkomstig het artikel 132 van de wet van vier december negentienhonderd negentig, voormeld.
2. Het artikel 64 § 2 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen is niet van toepassing op de vennootschap met het statuut van een investeringsmaatschappij met vast kapitaal, overeenkomstig de artikels 119 § 4 en 132 § 1 van de voormeld wet van vier december negentienhonderd negentig.
3. Overeenkomstig het artikel 133 van de wet van vier december negentienhonderd negentig, kunnen de leden van het personeel van de Commissie voor Bank- en Financieuzen die ervoor bevoegd zijn, zich alle inlichtingen doen verstrekken of overgaan tot opzoekingen ter plaatse en kennis nemen van alle documenten van de vennootschap.

## TITEL VIJF ALGEMENE VERGADERINGEN

### ARTIKEL ZESENTWINTIG: SAMENSTELLING – MACHTEN

De algemene vergadering is samengesteld uit beherende vennoot/vennoten en alle eigenaars van aandelen die het stemrecht hebben hetzij zelf, hetzij door lasthebbers, met eerbiediging van de wettelijke of statutaire bepalingen.

### ARTIKEL ZEVENENTWINTIG: VERGADERINGEN

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen de tweede dinsdag van december om tien uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, vindt de vergadering plaats de eerstvolgende werkdag.

De vergadering kan buitengewoon worden samengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist.

Zij moet worden samengeroepen op aanvraag van aandeelhouders die één/vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De jaarlijkse vergaderingen worden gehouden op de maatschappelijke zetel of op een plaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, aangeduid in de bijeenroeping.

De buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden in België, op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen.

### ARTIKEL ACHTENTWINTIG: BIJENROEPINGEN

De algemene vergadering, zowel de jaarlijkse als de buitengewone, komt samen op bijeenroeping door de zaakvoerder, de beherende vennoot of de commissarissen.

De bijeenroepingen bevatten de agenda en worden opgemaakt overeenkomstig de wet.

### ARTIKEL NEGENENTWINTIG: TOELATING TOT DE VERGADERING

De beherende vennoot/vennoten wordt/worden van rechtswege toegelaten tot elke algemene vergadering zonder enige toelatingsformaliteiten te moeten vervullen.

Om toegelaten te worden tot de algemene vergadering, moet elke titularis van aandelen aan toonder zijn effecten neerleggen op de zetel van de vennootschap of in de door de bijeenroeping aangeduide instelling en dit vijf volle dagen voor de vastgestelde datum van de vergadering (uitgezonderd de kortere wettelijke termijn).

De eigenaars van aandelen op naam moeten, binnen dezelfde termijn, de zaakvoerder schriftelijk op de hoogte stellen (brief of volmacht) van hun intentie om deel te nemen aan de vergadering en het aantal effecten vermelden waarmee zij wensen deel te nemen aan de stemming.

### ARTIKEL DERTIG: VERTEGENWOORDIGING

Elke eigenaar van effecten kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die zelf aandeelhouder is en die de toelatingsformaliteiten om toegelaten te worden tot de algemene vergadering uitgevoerd heeft.

De rechtspersonen en de beherende vennoten kunnen echter vertegenwoordigd worden door een lasthebber die geen aandeelhouder is, de minderjarigen, ontzetten of andere onbekwaamverklaarden handelend door hun wettelijke vertegenwoordiger.

De zaakvoerder mag de formule der volmachten vastleggen en eisen dat deze zouden worden neergelegd op de plaats door hem aangeduid binnen de termijn voorzien in artikel 29, tweede alinea van de statuten.

De medeëigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

### ARTIKEL EENENDERTIG: BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter duidt de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers onder de aandeelhouders.

### ARTIKEL TWEEËNDERTIG: AANWEZIGHEIDSLIJST

Een aanwezigheidslijst met vermelding van de identiteit van de beherende venno(ot)(ten) en van de aandeelhouders, alsook van het aantal van hun effecten, wordt ondertekend door elk van hen of door hun mandatarissen voor de zitting te betreden.

### ARTIKEL DRIEËNDERTIG: STEMRECHT VAN DE AANDEELHOUDERS

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. In geval van verkrijging of inpandname van de eigen aandelen door de vennootschap, wordt het stemrecht van deze effecten opgeschort.
3. De stemmingen gebeuren bij handopheffing of door afroeping op naam, tenzij de algemene vergadering, met meerderheid van stemmen, er anders over beslist.

### ARTIKEL VIERENDERTIG: BERAADSLAGINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING – STEMRECHT

1. Geen enkele vergadering mag beraadslagen over de onderwerpen die niet op de agenda voorkomen, behalve indien alle aandeelhouders en beherende vennoot/vennoten aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.
2. De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijzigingen aan de statuten, zijn slechts geldig genomen met de toestemming van elkeen der zaakvoerders.
3. Elk ontwerp tot wijziging aan de statuten moet vooraf aan de Commissie voor Bank- en Financieuzen voorgelegd worden, overeenkomstig het artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.
4. Behalve in de gevallen voorzien door de wet of de statuten, wordt elke beslissing genomen wat ook het aantal aanwezige effecten op de vergadering is, met meerderheid van stemmen.

### ARTIKEL VIJFENDERTIG: NOTULEN

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau, de beherende vennoot/vennoten en de aandeelhouders die het vragen.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

## TITEL ZES MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN – VERDELING

### ARTIKEL ZESENDERTIG: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTENO

Het maatschappelijk boekjaar begint op één oktober en eindigt op dertig september.

Het eerste boekjaar begon op dertig augustus negentienhonderd vijftiennegentig en eindigt op dertig september negentienhonderd zesennegentig.

Op deze laatste datum worden de geschriften van de vennootschap afgesloten en maakt de zaakvoerder een volledige inventaris op, alsook de jaarrekeningen overeenkomstig de wet betreffende de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen en de afwijkende bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoed BEVAKS.

De kosten die door de vennootschap gedragen kunnen worden zijn onder andere de oprichtings-, organisatie- en domiciliëringskosten van deze, de kosten voor de dienst van de aandelen van de vennootschap, de kosten die gepaard gaan met de vastgoedverrichtingen



en de beleggingsverrichtingen, de bezoldiging van de zaakvoerder en de kosten waarvan sprake in artikel 21 van de statuten, de kosten van technisch beheer, toezicht, onderhoud, en andere van de onroerende goederen van de vennootschap, de boekhoudkundige en inventarisatiekosten, de kosten voortvloeiend uit het nazicht van de rekeningen en de controle van de vennootschap, de publicatiekosten, die inherent zijn aan het aandelenaanbod, kosten voortspruitend uit het opmaken van periodieke verslagen en de verspreiding van financiële informatie, de beheerskosten en de belastingen taksen en verschuldigde rechten ten gevolge van verrichtingen, uitgevoerd door de vennootschap, of ten gevolge van de activiteiten van de vennootschap.

Daarbij maakt de zaakvoerder steeds een inventaris op wanneer de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen of de wederinkoop van deze anders dan op de beurs.

#### **ARTIKEL ZEVENENDERTIG: VERDELING**

1. Artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende de vorming van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschappen met een statuut van een investeringsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht overeenkomstig het artikel 119 § 4 van de voormelde wet van vier december negentienhonderd negentig.
2. De winst van het boekjaar van de vennootschap wordt verdeeld overeenkomstig het artikel 62 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig, betreffende de Vastgoed BEVAKS.
3. Het saldo wordt verwerkt volgens de beslissing van de algemene vergadering op voorstel van de zaakvoerder.

#### **ARTIKEL ACHTENDERTIG: VOORSCHOTTEN OP DIVIDENDEN**

1. De betaling van dividenden gebeurt op de tijdstippen en op de plaatsen aangegeven door de zaakvoerder.  
Hij kan, onder zijn eigen aansprakelijkheid, overeenkomstig de wet, beslissen over de betaling van de voorschotten op dividenden; hij stelt het bedrag en de betalingsdatum van deze voorschotten vast.
2. De dividenden van effecten op naam en de niet opgeëiste tantièmes verjaren na vijf jaar vanaf hun eisbaarheid.

#### **TITEL ZEVEN ONTBINDING – VEREFFENING**

##### **ARTIKEL NEGENENDERTIG: ONTBINDING**

In geval van ontbinding van de vennootschap, zal er tot de vereffening overgegaan worden door de zaakvoerder die een bezoldiging zal ontvangen overeenkomstig aan die in artikel 21 van de statuten.

Voor het geval de zaakvoerder deze opdracht niet zouden aanvaarden, zal tot de vereffening overgegaan worden door één of meer vereffenaars, die zowel fysieke als rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van de aandeelhouders met instemming van de behorende vennoot/vennoten. De algemene vergadering stelt hun machten en hun bezoldiging vast.

##### **ARTIKEL VEERTIG: VERDELING**

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

#### **TITEL ACHT ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **ARTIKEL EENENVEERTIG: KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering der statuten, doet elke behorende vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, directeur, vereffenaar in het buitenland gedomicilieerd, keuze van woonplaats op de zetel van de vennootschap waar elke mededeling, aanmaning, dagvaarding of betekening hem geldig kunnen worden gedaan.

#### **ARTIKEL TWEEËNVEERTIG: RECHTSBEVOEGDHEID**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar behorende vennoot/vennoten, haar aandeelhouders, zaakvoerders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzuukt.

#### **ARTIKEL DRIEËNVEERTIG: GEMEEN RECHT**

1. De partijen verklaren zich volledig te schikken naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, alsook aan de wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten en naar haar Koninklijke uitvoeringsbesluiten betreffende de investerings-vennootschappen die in vastgoed investeren en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig, betreffende de Vastgoed BEVAKS.  
Bijgevolg, worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan op onoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.
2. Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig het artikel 119 § 4 van de wet van vier december negentienhonderd negentig, de artikels 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn.

#### **TITEL NEGEN BUITENGEWONE BEPALING**

##### **ARTIKEL VIERENVEERTIG: WETTELIJKE AANPASSINGEN**

In geval van wettelijke wijzigingen is het de zaakvoerder toegelaten huidige statuten aan te passen aan toekomstige wettelijke teksten die huidige statuten zouden wijzigen.

Deze toelating heeft enkel tot doel een in overeenstemming door te voeren bij notariële akten.

#### **TITEL TIEN OVERGANGSBEPALING**

De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het toegestane kapitaal van elf december tweeduizend heeft op elf oktober tweeduizend en één deze toelating gebruikt voor een bedrag van vijftien miljoen vierhonderd achtenzestigduizend driehonderd negentien komma zesduizend tachtig (15.468.319,6080 EUR), zodat het toegestane kapitaal verminderd wordt tot vijftien miljoen negenhonderd tweeduizend zeshonderd drieënvijftig komma zevenhonderd tweeënzeventig euro (95.902.653,772 EUR).

De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het toegestane kapitaal van elf december tweeduizend heeft op vijftien november tweeduizend en één deze toelating gebruikt voor een bedrag van zeven miljoen tweehonderd achtentwintigduizend vierhonderd tachtig komma achtduizend driehonderd dertig euros (7.228.480,8330 EUR) zodat het toegestane kapitaal verminderd wordt tot achtentachtig miljoen zeshonderd vierentwintigduizend honderd tweeënzeventig komma negenduizend driehonderd negentig euros (88.674.172,9390 EUR).

De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het toegestane kapitaal van elf december tweeduizend heeft op tien december tweeduizend en één deze toelating gebruikt voor een bedrag van vierhonderd zevenentwintigduizend zevenhonderd eenennegentig komma zesduizend achthonderd vijftwintig euros (427.791,6825 EUR) zodat het toegestane kapitaal verminderd wordt tot achtentachtig miljoen tweehonderd zesentwintigduizend driehonderd eenentachtig komma tweeduizend vijfhonderd vijftenzestig euros (88.246.381,2565 EUR).

## DE VASTGOEDBEVAK

Het Bevakstelsel werd opgericht in 1995 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept van zo'n Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA) en de Beleggingsinstellingen (Nederland).

De bedoeling van de wetgever was dat een Bevak een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot.

De Bevak staat onder de controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- De vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- Beursnotering.
- Een schuldenlast beperkt tot 50% van de totale activa in marktwaarde.
- Strengere regels inzake belangenvermenging.
- Een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen.
- Een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen.
- Een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex.
- Een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor 80% worden uitgekeerd.
- Een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken.

Vennootschappen die fusioneren met een Bevak zijn onderworpen aan een belasting van 20,085% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves (19,5% verhoogd met 3% als bijkomende crisisbijdrage).



Ce rapport annuel est également disponible en Français.

This annual report is also available in English.

---

**BEFIMMO C.V.A.**  
**Commanditaire Vennootschap op Aandelen**

Maatschappelijke zetel  
Terhulpssteenweg, 166 - 1170 Brussel  
Handelsregister van Brussel nr. 594.182  
Tel.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66  
e-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) - [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

