

R A P P O R T S E M E S T R I E L 2 0 0 5
01.10.2004 . 31.03.2005



PROFIL DE BEFIMMO



GOEMAERE

BEFIMMO AUJOURD'HUI

Befimmo est une Sicafi (organisme de placement collectif) spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux. Avec l'appui de son Promoteur, Bernheim aujourd'hui intégré au groupe Fortis Real Estate, elle a constitué un portefeuille d'une quarantaine d'immeubles ou de complexes immobiliers totalisant une surface locative de 542.000 m², essentiellement des bureaux (97,1%) et pour le solde des surfaces semi-industrielles (2,4%) et commerciales (0,5%). Il est principalement localisé (97%) dans la Région de Bruxelles-Capitale et son hinterland économique.

Ayant atteint un seuil de taille critique, cotée sur l'Euro-list (compartiment B – indice Bel Mid), positionnée dans le segment Euronext Prime, et offrant un titre liquide à une majorité de ses actionnaires, Befimmo développe une stratégie guidée par la maximalisation de ses cash-flows à long terme et par la création de plus values immobilières.

La plus grande part du portefeuille (64%) est localisée dans le «Central Business District» (CBD: Centre ville, Espace Nord et Quartier Léopold), moins sensible à la conjoncture puisque cette zone bénéficie d'une demande structurelle générée par les Institutions européennes et l'État belge.

À l'inverse, les quartiers décentralisés et de périphérie connaissent une demande essentiellement conjoncturelle. Dans ces deux zones, en cette période de faible conjoncture, de nombreuses entreprises se restructurent et quittent ou réduisent leurs surfaces actuelles pour diminuer leurs frais généraux. Face à cette situation, qui pourrait se prolonger quelques années encore, Befimmo adopte une attitude pragmatique et fidélise les occupants de ses immeubles, certes en actant la réalité de marché, mais en préservant les perspectives de participer à une reprise.

Enfin, Befimmo, poursuivant une politique d'anticipation des cycles, d'arbitrage de son portefeuille, ou tout simplement saisissant des opportunités, pourra céder certains actifs qui sortent de sa stratégie et génèrent de la valeur pour ses actionnaires.

Befimmo se consacre aussi pleinement à son métier d'«asset manager».

(en millions €)	31.03.04	30.09.04	31.03.05
IMMEUBLES	1 121,3	1 125,3	1 126,8
BUREAUX	1 088,4	1 092,6	1 094,0
CENTRE (CBD)	710,0	712,2	718,8
DÉCENTRALISÉ	153,4	151,2	149,3
PÉRIPHÉRIE	208,7	213,2	209,9
AUTRES	16,3	16,0	16,0
SEMI-INDUSTRIEL	27,5	27,2	27,3
COMMERCIAL	5,4	5,5	5,5
CERTIFICATS IMMOBILIERS	3,6	3,7	3,8
TOTAL PORTEFEUILLE			
IMMOBILIER	1 124,9	1 129,0	1 130,6

ÉVOLUTION DES AFFAIRES

La valeur⁽¹⁾ du portefeuille immobilier s'élève à 1.130,6 millions € au 31 mars 2005 contre 1.129,0 millions € au 30 septembre 2004. Son périmètre est inchangé depuis le 30 septembre 2004.

Hors investissements réalisés pendant la période, la valeur du portefeuille d'immeubles est restée globalement stable au cours du premier semestre de l'exercice 2004/2005 (+0,13%). Cette stabilité doit cependant s'analyser par quartier. L'importante pondération (64%) du portefeuille de Befimmo dans le CBD («Central Business District») – qui constitue l'axe principal de la stratégie – où les valeurs immobilières sont en hausse (+0,92%), permet de compenser les baisses des valeurs en quartiers décentralisés (-1,26%) et en périphérie (-1,53%).

Le rendement locatif global sur loyers en cours (hors projets et rénovations) ressort à 7,15% et le rendement locatif global sur le loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 7,77%.

Le taux d'occupation^{(2),(3)} du portefeuille au 31 mars 2005 s'élève à 92,3% contre 91,4% au début de l'exercice. Cette amélioration est due, pour l'essentiel, à des prises en occupation supplémentaires de locataires existants et à l'arrivée dans le portefeuille de Befimmo de nouveaux locataires.

Concernant la tour 2 du World Trade Center, le litige, survenu en 2002 entre La Poste, principal locataire de la tour, et Befimmo, est toujours pendant. L'expert chargé d'établir un inventaire complet en matière d'amiante a rendu un rapport, préliminaire à ce stade. Il confirme que la tour 2 du WTC ne présente aucun danger pour ses occupants. La Poste est liée par un bail expirant en 2016. Elle a entamé un processus de réorganisation de ses services et a indiqué à Befimmo qu'elle souhaitait trouver de nouveaux occupants pour les locaux qu'elle n'occuperait plus. Les parties poursuivent leurs discussions.

Concernant le Centre de Conférences Albert Borschette, la Commission européenne a récemment informé Befimmo qu'elle souhaitait poursuivre l'occupation de l'immeuble après la fin du bail en cours, le 15 octobre 2005. Il n'est donc pas exclu qu'un accord entre Befimmo et la Commission européenne puisse intervenir en ce sens d'ici la fin de l'exercice en cours.

(1) Cette valeur de placement résulte du rapport d'évaluation établi le 21 avril 2005 par Winssinger & Associés, intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Cushman & Wakefield Healey & Baker et CB Richard Ellis conformément à l'article n°56 § 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, et du cours de bourse au 31 mars 2005 du portefeuille de titres immobiliers détenus par Befimmo.

Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur de vente que la valeur d'acquisition du portefeuille, cette dernière étant appelée «valeur de placement». Celle-ci incorpore des frais de transaction variables et d'au maximum 13%, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier en direct. En conséquence, dans l'hypothèse d'une vente du portefeuille à une valeur d'expertise, la valeur de vente nette pour la Sicaf s'établirait entre 1.001 millions € et 1.131 millions €.

(2) Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris ceux des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours)/ (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

(3) Les immeubles (F, G et H) de la phase IV Ikaros en état de futur achèvement, encore économiquement à charge du vendeur, ne sont pas pris en considération dans le calcul du taux d'occupation. Les bâtiments G et H seront économiquement à charge de Befimmo à partir de juin 2005 et le bâtiment F à partir d'octobre 2006. Au 31 mars 2005, ces immeubles (F, G et H) n'avaient pas fait l'objet d'une location.

LE PORTEFEUILLE

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES DU PORTEFEUILLE BEFIMMO (au 31.03.05)

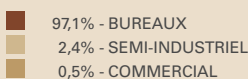
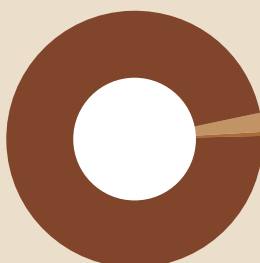
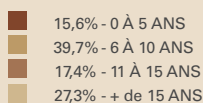
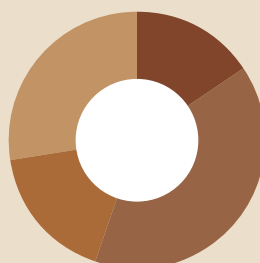
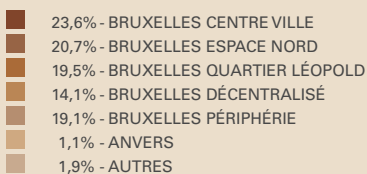
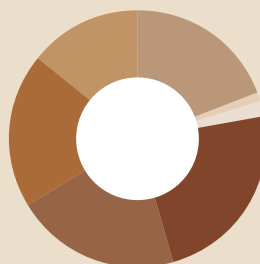
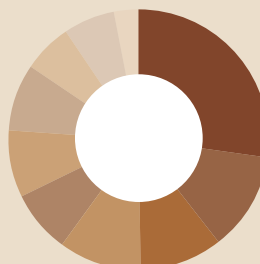
IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m ²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	QUOTE-PART PORTEFEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYERS EN COURS au 31.03.05 (en milliers €)	TAUX D'OCCUPATION au 31.03.05 (%)
BUREAUX						
BRUXELLES CENTRE-VILLE						
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	4,1%	3 241	73,21%
BREDERODE 1	1990-2001	24 968	14	3,9%	3 138	100,00%
EXTENSION JUSTICE	+ de 15 ans	18 795	9	3,8%	3 038	100,00%
IMPÉRATRICE	1997-2000	17 072	9/12/15/18	3,2%	2 521	100,00%
POELAERT	2001	14 000	18	3,6%	2 911	100,00%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	2,5%	1 965	100,00%
EMPEREUR	1997/2004	5 953	9	1,1%	875	100,00%
		119 972		22,1%	17 689	93,72%
BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD						
BORSCHETTE	1981	17 657	12/24	4,5%	3 599	100,00%
RUE JOSEPH II, 27	1994	12 831	27	4,4%	3 517	100,00%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	3,3%	2 665	99,45%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	2,4%	1 919	100,00%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1,5%	1 179	100,00%
SCHUMAN 11	2003-2004	5 124	3/6/9	0,7%	586	38,74%
SCHUMAN 3	2001	5 122	9	1,8%	1 413	100,00%
		67 204		18,6%	14 878	94,05%
BRUXELLES ESPACE NORD						
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	15,0%	12 004	99,42%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	9,2%	7 321	100,00%
		109 052		24,2%	19 325	99,64%
BRUXELLES DÉCENTRALISÉ						
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	4,1%	3 274	100,00%
TRIOMPHE I	1998	11 080	3/6/9	3,1%	2 487	100,00%
TRIOMPHE II	1998	9 282	9	1,1%	884	76,33%
JEAN DUBRUCQ	1991	7 744	12,5	1,0%	780	100,00%
TRIOMPHE III	1993	7 173	3/6/9	1,1%	897	92,00%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	0,8%	662	73,38%
EUDORE DEVROYE	1996	1 576	3/6/9	0,3%	275	100,00%
HULPE 177	1970	1 462	3/6/9	0,3%	215	98,63%
		61 189		11,9%	9 474	93,67%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE						
IKAROS BUSINESS PARK ⁽²⁾	1990 à 2004	40 965	3/6/9	5,2%	4 191	85,10%
MEDIA	1999	18 651	9	3,1%	2 475	89,41%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2,0%	1 614	61,14%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	0,7%	576	48,74%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1,5%	1 185	84,35%
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	2,0%	1 575	96,54%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	1,6%	1 261	93,76%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	1,0%	831	100,00%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	0,5%	438	100,00%
		117 408		17,7%	14 146	82,43%
MONS						
JONCQUOIS 118	2002	7 851	18	1,3%	1 029	100,00%
PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1,3%	1 021	100,00%
		15 122		2,6%	2 050	100,00%
TOTAL BUREAUX		489 947		97,1%	77 562	92,97%

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur base du loyer en cours au 31 mars 2005.

(2) Pour l'Ikaros Business Park, les surfaces locatives mentionnées comprennent les surfaces des immeubles de la phase IV acquise en état futur d'achèvement. Cependant ces surfaces, encore économiquement à charge du vendeur, ne sont pas prises en considération dans le calcul du taux d'occupation.

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES DU PORTEFEUILLE BEFIMMO (au 31.03.05)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m ²)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	QUOTE-PART PORTE-FEUILLE ⁽¹⁾ (%)	LOYERS EN COURS au 31.03.05 (en milliers €)	TAUX D'OCCUPATION au 31.03.05 (%)
SEMI-INDUSTRIEL						
BRUXELLES ANDERLECHT						
RUE BOLLINCKX	1980	8 098	3/6/9	0,7%	566	100,00%
BOULEVARD INDUSTRIEL	1976	7 790	3/6/9	0,4%	308	86,26%
		15 888		1,1%	874	94,68%
BRUXELLES PÉRIPHÉRIE						
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	0,3%	205	36,77%
		7 187		0,3%	205	36,77%
ANVERS						
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	0,6%	496	65,90%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	0,3%	265	60,74%
		26 524		1,0%	761	64,00%
TOTAL SEMI-INDUSTRIEL		49 599		2,3%	1 840	68,94%
COMMERCIAL						
CHARLEROI						
RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	commercial	0,6%	472	100,0%
		2 296		0,6%	472	100,0%
TOTAL COMMERCIAL		2 296		0,6%	472	100,0%
TOTAL DU PORTEFEUILLE		541 842		100,0%	79 874	92,27%

NATURE DES ACTIFS⁽³⁾ÂGE DES IMMEUBLES⁽⁴⁾⁽⁵⁾RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽³⁾OCCUPANTS⁽⁶⁾

(3) Les proportions sont exprimées sur base des valeurs d'expertise «valeur de placement» au 31 mars 2005. Il n'a pas été tenu compte des certificats immobiliers pour l'établissement de ces graphiques.

(4) On tient compte de la date de construction de l'immeuble ou de la date de rénovation si les coûts des investissements réalisés lors de cette rénovation sont > ou = à 250 €/m².

(5) Les proportions sont exprimées sur base des surfaces des immeubles.

(6) Les proportions sont exprimées sur base des loyers en cours au 31 mars 2005.

CONCLUSIONS DE L'EXPERT

WINSSINGER & ASSOCIES

Géomètres Experts Immobiliers

BEFIMMO S.C.A.
Chaussée de La Hulpe, 166
1170 BRUXELLES
Le 21 avril 2005

BEF/frs/38.591

Mesdames, Messieurs,

CONCERNE: ÉVALUATION AU 31 MARS 2005**Contexte**

Befimmo nous a mandaté pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **31 mars 2005**, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles.

Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La valeur du patrimoine immobilier de Befimmo que nous avons estimé est conforme au concept de juste valeur (fair value) définie par la norme internationale IAS 40 aux paragraphes 33 à 46.

La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées.

Conformément à la norme IAS 40, la juste valeur est calculée sans déduire les coûts de transaction encourus lors de la vente dans la mesure où la valorisation à la juste valeur du patrimoine immobilier de Befimmo n'est pas censée refléter la décision de vendre ce patrimoine. De plus, la juste valeur ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'historique des cessions réalisées par Befimmo tend à montrer que, soit aucun droit n'a été payé, soit que le paiement des droits n'a pas eu d'incidence significative sur la juste valeur de l'immeuble. Dans ces conditions et en complément de la remarque faite au paragraphe précédent, les droits de mutation ne sont pas déduits de la juste valeur.

Notre évaluation est réalisée en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards). Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement eu égard à la localisation et à la qualité du bâtiment et du locataire à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à l'immeuble pour les périodes subséquentes.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que **la juste valeur du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 mars 2005 s'élève à 1.126.811.500 EUR** (UN MILLIARD CENT VINGT SIX MILLIONS HUIT CENT ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS); ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Cushman & Wakefield Healey & Baker et CB Richard Ellis.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours (hors projets et rénovations) ressort à 7,15% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 7,77%.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 92,27%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels (hors projets et immeubles en rénovation) est supérieure de +/- 9,50% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour; et ce principalement en raison des loyers payés pour les immeubles du quartier Nord loués à long terme jusqu'en 2015 au moins.

Le patrimoine est réparti comme suit:

BRUXELLES 19 COMMUNES*	77,88%
PÉRIPHÉRIE ET SATELLITES DE BRUXELLES	18,25%
ANVERS, MONS, CHARLEROI	3,00%
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU RÉNOVATION	0,87%
TOTAL	100,00%

* Dont 34,96% loués à long terme à la Commission Européenne, à Citibank, au Gouvernement Flamand, à la Poste, et à la Régie des Bâtiments.

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 21 avril 2005

WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.
Benoît FORGEUR** Philippe WINSSINGER**

RÉSULTATS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS

	31.03.04	30.09.04 ⁽¹⁾	31.03.05
RATIO D'ENDETTEMENT (%)	44,9	46,9	44,4
RETURN SUR FONDS PROPRES (BASE ANNUELLE) (%) ⁽²⁾	7,4	7,9	7,3
VALEUR INTRINSÈQUE PAR ACTION (€)	64,35	61,65	64,45
COURS DE BOURSE (€)	71,65	76,50	73,00
NOMBRE D'ACTIONS	9 794 227	9 794 227	9 794 227
CASH-FLOW NET PAR ACTION (€) ⁽³⁾	2,92	5,36	2,65
CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION (€) ⁽⁴⁾	2,65	5,19	2,65
BÉNÉFICE NET PAR ACTION (€)	2,40	4,48	2,13
BÉNÉFICE NET COURANT PAR ACTION (€)	2,13	4,32	2,13
RETURN PAR ACTION (€) ⁽⁵⁾	2,96	4,88	2,80

(1) Après affectation et détachement du dividende de l'exercice (soit 4,62 € brut par action).

(2) Le return en base annuelle est le dernier dividende brut distribué de l'exercice plus l'accroissement de la valeur d'inventaire au cours des 12 derniers mois, divisé par la valeur d'inventaire un an plus tôt.

(3) Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, réductions de valeur et provisions.

(4) Le cash-flow net courant est le cash-flow net hors résultats sur réalisations d'actifs et hors résultats exceptionnels.

(5) Pour la période du 1^{er} octobre 2004 au 31 mars 2005, le return par action correspond à l'augmentation de la valeur intrinsèque par action.

Le tableau qui suit est établi en vue de permettre la comparaison des résultats avec ceux des Sicafi qui présentent leurs comptes sous une autre forme, en vertu d'une dérogation au régime de l'A.R. du 10 avril 1995⁽¹⁾.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (en milliers €)

	31.03.04	30.09.04	31.03.05
+ LOYERS ET REDEVANCES BRUTS	39 236	78 265	38 929
+ REVENUS DE CERTIFICATS	130	260	104
- FRAIS IMMOBILIERS NETS	-1 859	-5 584	-1 648
- FRAIS DE FONCTIONNEMENT	-3 654	-6 248	-3 341
- FRAIS OPÉRATIONNELS NON-CASH ⁽²⁾	-56	-154	-147
= RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 797	66 539	33 897
- RÉSULTAT FINANCIER NET	-7 360	-15 208	-7 751
- IMPÔTS	-493	-652	-320
= RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	25 944	50 679	25 826
+ PLUS-VALUES SUR RÉALISATION D'ÉLÉMENTS DU PORTEFEUILLE	2 595	2 595	-
- EXTOURNE DES PLUS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS CÉDÉS	-2 610	-2 609	-
+/- VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ (PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES NON RÉALISÉES)	3 079	-1 921	1 569
= RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3 064	-1 935	1 569
+ RÉSULTAT EXCEPTIONNEL NET	-	-957⁽³⁾	-
= RÉSULTAT DE LA PÉRIODE (SCHEMA DÉROGATOIRE)	29 008	47 787	27 395
+ TRANSFERT EN PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION (FONDS PROPRES), DONT:			
• EXTOURNE DES PLUS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS CÉDÉS	-5 529	-3 866	-6 498
• VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ (PLUS OU MOINS-VALUES LATENTES NON RÉALISÉES)	2 610	2 609	-
	-8 139	-6 475	-6 498
= RÉSULTAT NET COMPTABLE	23 479	43 921	20 897

(1) Il est rappelé que Befimmo comptabilise ses résultats en stricte conformité avec les règles de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Il en résulte que seules les plus-values effectivement réalisées apparaissent en compte de résultats, les plus et moins-values latentes étant, elles, reflétées dans les fonds propres, sauf pour les moins-values latentes portées en charge lorsque la valeur d'expertise est inférieure à la valeur d'acquisition.

(2) Réductions de valeur sur créances et amortissements sur mobilier et véhicules.

(3) Frais de montage du nouveau crédit syndiqué.

RÉSULTATS FINANCIERS

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

Le périmètre du portefeuille immobilier est inchangé depuis le 30 septembre 2004.

Au cours du premier semestre de l'exercice, Befimmo a réalisé un **résultat d'exploitation (avant résultat financier, impôts et résultat sur portefeuille)** de 33,9 millions €, contre 33,8 millions € l'exercice précédent.

Cette légère augmentation résulte de la combinaison des éléments suivants:

- les loyers ont diminué de 0,8%, principalement en raison des gratuités locatives temporaires consenties en vue de conserver dans le portefeuille certains locataires des zones décentralisée et de périphérie dont le bail arrivait à échéance;
- les charges immobilières nettes se sont élevées à 1,6 millions € contre 1,9 millions € au 1^{er} semestre de l'année précédente. Ce recul résulte d'un rythme de travaux moins important au début de l'exercice en cours;
- les frais de fonctionnement sont en diminution de 8,6%, suite à la baisse des frais d'études de nouveaux projets.

Au cours du 1^{er} semestre, le coût de financement moyen des emprunts s'est élevé à 3,24% (marges, coût des couvertures de taux et commissions de réservation inclus), contre 3,07% au cours du 1^{er} semestre de l'exercice précédent. L'augmentation du coût de financement résulte de la hausse du coût des couvertures de taux.

Après résultat financier et impôts, le **cash-flow net courant semestriel** est stable à 26,0 millions €, soit 2,65 € par action. Ce résultat a été réalisé à périmètre constant, aucune nouvelle acquisition n'ayant été réalisée depuis le 30 septembre 2004.

En l'absence de résultat exceptionnel au cours du 1^{er} semestre, le **cash-flow net semestriel** s'élève à

26,0 millions €, soit 2,65 € par action (contre respectivement 28,6 millions €, soit 2,92 € par action pour la même période de l'exercice précédent). L'année dernière, une plus-value de 2,59 millions € avait été réalisée au 1^{er} semestre sur la vente d'une partie du portefeuille de certificats immobiliers. Cette année, aucune cession immobilière n'a encore eu lieu.

Le **bénéfice net semestriel** s'élève à 20,9 millions € contre 23,5 millions € l'exercice précédent. L'écart reflète essentiellement l'absence de plus-value de cession au 1^{er} semestre, contrairement à l'exercice précédent.

Le bénéfice net s'entend après prise en charge d'une réduction de valeur de 4,8 millions € sur certains immeubles, et ce bien que la valeur de marché du portefeuille immobilier (hors investissements de la période) ait globalement légèrement augmenté de 1,4 millions € depuis le début de l'exercice. Befimmo comptabilise en effet les variations de valeur de son portefeuille en stricte conformité avec les règles de l'A.R. du 10 avril 1995. Il en résulte que seules les plus-values effectivement réalisées apparaissent en compte de résultats, les plus et moins-values latentes étant, elles, reflétées dans les fonds propres, sauf pour les moins-values latentes portées en charge lorsque la valeur d'expertise est inférieure à la valeur d'acquisition.

La **valeur intrinsèque** au 31 mars 2005 s'élève à 64,45 € par action, en ce compris le bénéfice net de la période, soit un return sur 6 mois de 2,80 € par action.

Sur une période d'un an, le **return par action** s'est élevé à 4,72 € par action tenant compte du dividende brut de 4,62 € distribué le 21 décembre 2004, soit 7,3% de la valeur intrinsèque au 31 mars 2004.

PERSPECTIVES

Toutes autres choses restant égales dans le contexte actuel, le **return de l'exercice en cours** se clôturant le 30 septembre 2005 devrait dépasser 8% tenant compte d'une stabilité de la valeur du portefeuille au cours du second semestre.

Le **cash-flow net** par action de l'exercice s'établirait à 5,00 €, supérieur à la prévision du rapport annuel 2004 (4,91 €).

Cette meilleure performance que prévue, malgré l'absence de tout nouvel investissement, résulte d'une augmentation du résultat d'exploitation des immeubles (avant résultat financier, impôts et résultat sur portefeuille) en dépit d'un marché locatif difficile. La priorité donnée par Befimmo au renforcement de son cash-flow par la fidélisation des clients existants et la recherche de nouveaux locataires devrait se traduire par une augmentation du **taux d'occupation** en fin d'exercice.

En matière d'acquisitions, Befimmo adopte une stratégie prudente et réaliste, et ne s'intéresse qu'aux projets garants de cash-flows solides et dont la valorisation permet d'anticiper une création de valeur à terme. Ces projets de qualité se font aujourd'hui plus rares compte tenu de la hausse continue du prix des immeubles bien localisés et bien loués.

Toutes choses restant égales par ailleurs, Befimmo peut ainsi confirmer sa prévision de **dividende** de 4,80 € par action (4,08 € net).

En ce qui concerne le risque de hausse des taux d'intérêt, Befimmo a couvert son risque de taux par une combinaison d'instruments qui limitent son coût (hors marge) jusque fin 2008.

B I L A N (en milliers €)

A C T I F	31.03.04	30.09.04	31.03.05
ACTIFS IMMOBILISÉS	1 125 124	1 129 155	1 130 772
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	-	-	-
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 121 489	1 125 440	1 126 908
C. Mobilier et matériel roulant	165	128	96
E. Autres immobilisations corporelles	1 121 324	1 125 312	1 126 812
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	3 635	3 715	3 864
C. Autres immobilisations financières	3 635	3 715	3 864
1. Actions et parts (valeur des certificats immobiliers)	3 613	3 693	3 842
2. Créances et cautionnements en numéraire	22	22	22
ACTIFS CIRCULANTS	35 555	23 100	21 788
V. CRÉANCES À PLUS D'UN AN	438	355	298
B. Autres créances	438	355	298
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	10 086	8 217	3 070
A. Créances commerciales	8 242	6 646	1 335
B. Autres créances	1 844	1 571	1 735
VIII. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE	4 759	10 142	8 359
B. Autres placements	4 759	10 142	8 359
IX. VALEURS DISPONIBLES	17 966	2 672	7 943
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	2 305	1 714	2 118
TOTAL DE L'ACTIF	1 160 679	1 152 255	1 152 560

P A S S I F	31.03.04	30.09.04	31.03.05
CAPITAUX PROPRES	630 302	603 796	631 192
I. CAPITAL	142 295	142 295	142 295
II. PRIMES D'ÉMISSION	161 261	161 261	161 261
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	214 545	212 882	219 380
IV. RÉSERVES	21 113	21 113	21 113
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	67 608	66 245	66 245
BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE	23 479	-	20 897
PROVISIONS ET DETTES	530 377	548 459	521 368
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 351	2 351	2 351
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	102 427	186 829	170 603
A. Dettes financières	101 229	185 613	169 387
B. Autres dettes	1 197	1 216	1 217
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	419 223	353 662	341 562
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	43 562	20 034	19 914
B. Dettes financières	346 926	263 230	295 230
C. Dettes commerciales	25 128	19 645	22 399
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	1 908	3 458	1 308
1. Impôts	1 762	3 316	1 138
2. Rémunérations et charges sociales	146	142	170
F. Autres dettes	1 700	47 295	2 711
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	6 376	5 617	6 852
TOTAL DU PASSIF	1 160 679	1 152 255	1 152 560

RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)

	31.03.04	30.09.04	31.03.05
I. VENTES ET PRESTATIONS	42 665	93 638	42 494
A. Chiffre d'affaires	39 236	78 266	38 928
D. Autres produits d'exploitation	3 429	15 372	3 566
II. COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS	-14 473	-36 383	-13 640
B. Services et biens divers	-8 405	-16 356	-7 258
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	-580	-1 115	-764
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-5 060	-8 410	-4 824
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution, sur créances commerciales (dotations+, reprises-)	32	7	-52
G. Autres charges d'exploitation	-459	-10 509	-743
III. RÉSULTAT D'EXPLOITATION	28 192	57 255	28 854
IV. PRODUITS FINANCIERS	3 222	3 665	341
A. Produits des immobilisations financières	130	260	104
B. Produits des actifs circulants	72	119	98
C. Autres produits financiers	3 020	3 286	139
V. CHARGES FINANCIÈRES	-7 442	-15 357	-7 978
A. Charges de dettes	-7 057	-14 504	-7 363
B. Réductions de valeur	-39	-	-147
C. Autres charges financières	-346	-853	-468
VI. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	23 972	45 563	21 217
VII. PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-
A. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations corporelles	-	-	-
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés	-	-	-
E. Autres produits exceptionnels	-	-	-
VIII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-993	-
A. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-
E. Autres charges exceptionnelles	-	-993	-
IX. RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔT	23 972	44 570	21 217
X. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-493	-649	-320
A. Impôts	-493	-652	-320
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	-	3	-
XI. RÉSULTAT DE L'EXERCICE	23 479	43 921	20 897

RAPPORT DU COMMISSAIRE AGRÉÉ SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2005

Nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation semestrielle de la SCA Befimmo au 31 mars 2005 conformément aux recommandations de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises.

Nos contrôles ont principalement consisté en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières semestrielles qui nous ont été communiquées et ont dès lors été moins étendus qu'un contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen limité n'a pas révélé d'éléments nécessitant des corrections significatives de la situation semestrielle de la société.

Le 13 mai 2005

Le Commissaire Agréé

Deloitte & Touche Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL

Représentée par J. VLAMINCKX et J. KESSELAERS

PASSAGE AU RÉFÉRENTIEL IFRS NOTE EXPLICATIVE

CONTEXTE

Bien que n'établissant pas de comptes consolidés, Befimmo S.C.A. publiera ses états financiers tant en normes belges que sur base du référentiel «International Financial Reporting Standards» («IFRS») tel qu'adopté dans l'Union européenne et ce, à partir de l'exercice clôturé au 30 septembre 2006, avec une information comparative pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2005. Cette décision vise à assurer la comparabilité des comptes de Befimmo avec ceux des autres Sicafi et sociétés immobilières cotées qui publieront leurs comptes sur base du référentiel IFRS.

La procédure de conversion des états financiers au référentiel IFRS est en cours. Les différents retraitements à opérer par rapport aux normes comptables belges ont été identifiés. La présente note explicative illustre l'impact de l'application des IFRS sur les capitaux propres à la date de transition aux IFRS (1^{er} octobre 2004) et à la clôture semestrielle au 31 mars 2005, ainsi que sur le résultat du premier semestre de l'exercice comparatif 2004/2005.

Il convient de préciser que cette information pourrait faire l'objet d'un nombre limité d'ajustements si le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne évolue d'ici le 30 septembre 2006, auquel cas ces évolutions pourraient devoir être appliquées rétrospectivement pour la préparation du bilan d'ouverture en IFRS établi au 1^{er} octobre 2004. De même, Befimmo S.C.A. pourrait décider d'anticiper l'application de nouvelles dispositions IFRS si elle le juge opportun.

OPTIONS IFRS RETENUES

Options de première adoption

Conformément à IFRS 1 – *Première adoption des IFRS*, Befimmo S.C.A. a fait usage des deux exemptions suivantes:

- Regroupement d'entreprises: exemption en vertu de laquelle les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS (30 septembre 2004) ne sont pas retraitées rétrospectivement suivant IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*;
- Avantages du personnel en matière de pension extra-légale: exemption selon laquelle tous les gains et pertes actuariels cumulés à la date de la transition aux IFRS sont constatés en ajustement des capitaux propres d'ouverture. Cette exemption n'a pas d'impact sur le bilan d'ouverture.

Méthodes comptables optionnelles

Dans certains cas limités, le référentiel IFRS offre une alternative quant au traitement comptable. Les principales méthodes comptables retenues par Befimmo S.C.A. sont les suivantes:

- L'option «juste valeur» prévue par IAS 39 – *Instruments financiers: comptabilisation et évaluation* est utilisée pour les certificats immobiliers. Les variations de la juste valeur des certificats immobiliers sont donc comptabilisées directement en résultat.
- Les immobilisations corporelles (IAS 16) sont évaluées suivant le modèle du coût historique amorti.
- La méthode du «corridor» définie par IAS 19 – *Avantages du personnel* est utilisée pour les gains et pertes actuariels générés après la date de transition aux IFRS.

RETRAITEMENTS IDENTIFIÉS

Sur base des principes définis ci-dessus, le tableau ci-après réconcilie les capitaux propres et le résultat semestriel de Befimmo S.C.A. selon les normes comptables belges et selon le référentiel IFRS.

(en millions €)

	Note	CAPITAUX PROPRES au 01.10.04	RÉSULTATS 1 ^{er} SEMESTRE 2004/2005	AUTRES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES	CAPITAUX PROPRES au 31.03.05
RÉFÉRENTIEL BELGE		603,8	20,9	6,5	631,2
AJUSTEMENTS IFRS					
- Instruments dérivés	1	- 3,2	-0,2	-	-3,4
- Plus-values latentes sur immeubles	2	-	6,2	-6,2	-
- Plus-values latentes sur certificats immobiliers	3	-	0,3	-0,3	-
- Dividende	4	45,3	-	-45,3	-
- Provisions pour risques et charges	5	2,3	-	-	2,3
- Frais d'émission d'emprunts	6	0,9	-0,1	-	0,8
RÉFÉRENTIEL IFRS		649,1	27,1	-45,3	630,9



LA PLAINE

1. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Compte tenu du niveau historiquement bas des taux d'intérêts, Befimmo a, depuis 2002, opté pour une politique de financement basée essentiellement sur des taux flottants. Cette stratégie a permis de profiter pleinement de la baisse des taux d'intérêts à court terme. Parallèlement à ce mode de financement, Befimmo a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêts par l'acquisition d'instruments financiers dérivés (caps et collars).

En normes belges, ces instruments sont comptabilisés au coût historique amorti.

Selon les IFRS, ils doivent être comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur des contrats *caps* sont comptabilisées dans une rubrique de capitaux propres spécifique aux instruments de couverture pour la partie effective de la couverture selon les critères de IAS 39 – *Instruments financiers: comptabilisation et évaluation*. Les variations liées à la partie non effective de la couverture sont comptabilisées directement en compte de résultats. Durant la période au cours de laquelle la transaction couverte affecte le compte de résultats, les montants accumulés en capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats.

Concernant son contrat collar, Befimmo a choisi de ne pas appliquer en IFRS le traitement comptable correspondant aux instruments de couverture. Les variations de juste valeur de ce contrat, tant positives que négatives, sont donc comptabilisées directement dans le compte de résultats.

Au 1^{er} octobre 2004, l'impact du passage aux normes IFRS sur les capitaux propres d'ouverture représente une diminution de 3.238.787 €.

L'impact de cet ajustement sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours est une charge supplémentaire de 238.000 €.

2. RECLASSEMENT DES PLUS-VALUES LATENTES SUR IMMEUBLES

En normes belges,

- les variations négatives de la valeur des immeubles (en dessous de leur valeur d'acquisition) sont comptabilisées en compte de résultats;
- les variations positives de la valeur des immeubles (au dessus de leur valeur d'acquisition) sont comptabilisées en capitaux propres dans une rubrique de *plus-values de réévaluation sur immobilisations corporelles*. À la date du 30 septembre 2004, un montant de 212.226.917 € avait été accumulé dans cette rubrique.

Conformément aux IFRS, les variations de la juste valeur des immeubles de placement, tant positives que négatives, sont directement enregistrées en compte de résultats. Dès lors, la rubrique de *plus-values de réévaluation sur immobilisations corporelles* est intégralement soldée par un transfert en résultat reporté au sein des capitaux propres.

Cet ajustement n'a pas d'impact sur le montant total des capitaux propres d'ouverture.

À compter de la date de transition aux IFRS, toutes les variations de valeur d'immeubles – tant positives que négatives – sont enregistrées en compte de résultats. L'impact sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours est un produit additionnel de 6.202.000 €, correspondant aux augmentations de la juste valeur des immeubles de placement qui étaient directement comptabilisées en capitaux propres suivant les normes belges durant les six premiers mois de l'exercice.

3. RECLASSEMENT DES PLUS-VALUES LATENTES SUR LES CERTIFICATS IMMOBILIERS

En normes belges,

- les variations négatives de la valeur des certificats immobiliers (en dessous de leur valeur d'acquisition) sont comptabilisées en compte de résultats;
- les variations positives de la valeur des certificats immobiliers (au dessus de leur valeur d'acquisition) sont comptabilisées en capitaux propres dans une rubrique de *plus-values de réévaluation sur immobilisations financières*.

En IFRS, Befimmo a fait usage de l'option «juste valeur» pour le traitement comptable de ses certificats immobiliers, en les désignant comme des actifs financiers enregistrés à leur juste valeur, avec les variations de la juste valeur – tant positives que négatives – comptabilisées directement en compte de résultats.

Dès lors, la rubrique belge de *plus-values sur immobilisations financières* est intégralement soldée en IFRS, en contrepartie d'une augmentation du résultat reporté.

Ce transfert, d'un montant de 655.246 €, n'a pas d'impact sur le montant total des capitaux propres d'ouverture.

L'impact sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours est un produit additionnel de 296.500 €, correspondant aux augmentations de la juste valeur des certificats immobiliers qui étaient directement comptabilisées en capitaux propres en normes belges durant les six premiers mois de l'exercice.

4. RECLASSEMENT DU DIVIDENDE PROPOSÉ DE L'EXERCICE

En normes belges, le dividende proposé par le Conseil d'administration est affecté à une rubrique *autres dettes* à la date de clôture de l'exercice, c'est-à-dire avant son approbation par l'Assemblée générale des actionnaires.

Selon le référentiel IFRS, le dividende de l'exercice doit être maintenu dans les capitaux propres jusqu'à la date de son approbation par l'Assemblée générale des actionnaires.

L'impact du passage aux IFRS sur les capitaux propres d'ouverture représente une augmentation de ceux-ci à concurrence de 45.283.897 €.

Cette différence de traitement comptable n'a pas d'impact sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours.

5. EXTOURNE DES PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

La provision pour autres risques et charges figurant dans le bilan établi selon les normes belges ne répond pas aux critères de comptabilisation d'une provision sous le référentiel IFRS. Par conséquent, elle est extournée dans le bilan d'ouverture.

L'impact de cet ajustement sur les capitaux propres d'ouverture représente une augmentation de ceux-ci à concurrence de 2.350.680 €.

Cette extourne n'a pas d'impact sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours.

6. FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

En normes belges, Befimmo prend intégralement en charge les frais d'émission d'emprunt au moment de leur survenance. Au cours de l'exercice 2003/2004, les frais de montage du nouveau crédit syndiqué, s'élevant à 958.829 €, ont donc été intégralement pris en charge.

En IFRS, les frais d'émission d'emprunt doivent être enregistrés au passif du bilan en déduction du montant nominal de l'emprunt auquel ils se rapportent, et font l'objet d'une prise en résultat étalée sur la durée de l'emprunt.

L'impact de cet ajustement sur les capitaux propres d'ouverture représente une augmentation de ceux-ci à concurrence de 936.775 €.

L'impact sur le résultat du premier semestre de l'exercice en cours est une charge supplémentaire de 96.000 €.

ANALYSE DU MARCHÉ

LE MARCHÉ DES BUREAUX À BRUXELLES

LA LOCATION

Le marché bruxellois continue à souffrir de la mauvaise conjoncture économique. Au 31 mars 2005, le taux de vacance moyen a atteint 11,1%, cette moyenne doit être regardée par quartier.

Pour le CBD – «Central Business District», le taux de vacance, malgré une légère augmentation, reste relativement faible par rapport aux autres zones (7,8%); ceci en grande partie grâce à la demande des Institutions européennes et de l'État belge. Cependant, l'arrivée de nombreux développements spéculatifs dans ces zones centrales pourrait modifier la situation en 2006/2007. D'ici là, le secteur public devrait cependant prendre en occupation d'importantes surfaces actuellement disponibles.

Quant aux quartiers décentralisés et la Périphérie, les taux de vacance y restent élevés, respectivement 14,7% et 21,1%. Toutefois, on prévoit une amélioration de la situation au cours de l'année 2005 grâce à l'arrêt des développements immobiliers spéculatifs et aux loyers attractifs dans ces deux zones.

Pour l'année 2004, les prises en occupation de bureaux représentent 451.000 m². Le secteur public en a été l'acteur principal. Selon les prévisions des agences immobilières, le take-up 2005 pourrait atteindre 500.000 m², ce qui devrait maintenir l'équilibre actuel. Pour les années à venir, le secteur privé devrait reprendre le rôle important qu'a tenu le secteur public sur le marché immobilier ces dernières années.

L'INVESTISSEMENT

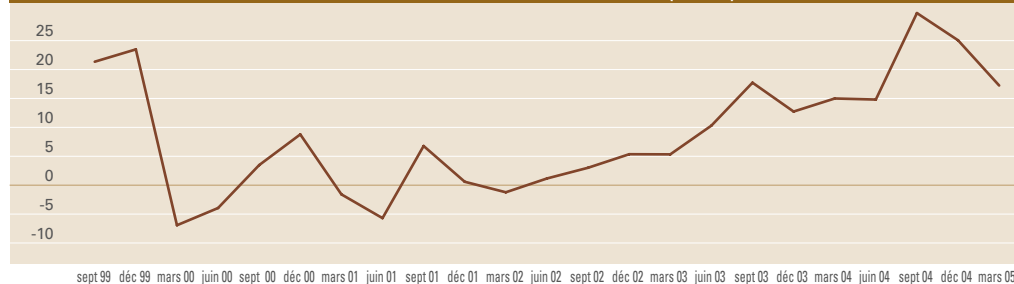
Le marché de l'investissement se porte paradoxalement bien. En 2004, le volume a atteint plus de 1,5 milliards €. La plupart des transactions ont été réalisées dans les zones centrales de la capitale, plus particulièrement dans le quartier Léopold. Les biens loués à long terme à des administrations belges ont atteint des valeurs que l'on peut qualifier de sommets historiques. Les investisseurs belges et les fonds allemands restent les grands acteurs de ce marché, de même que les irlandais qui y font leur entrée.

L'ACTION BEFIMMO

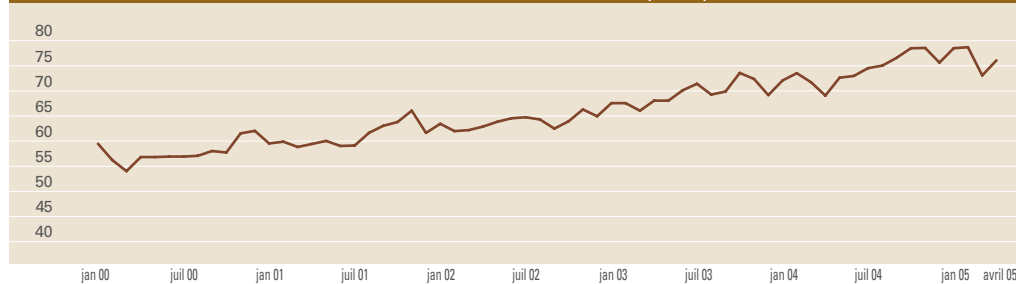
Dans la période sous revue, l'action Befimmo s'est bien comportée, cotant avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque. Le ratio cours/bénéfice reste parmi les plus attractifs du marché (14,3 sur base du cours de bourse

au 31 mars 2005 et du bénéfice estimé pour l'exercice en cours selon le schéma dérogatoire). Avec un volume moyen quotidien de 7.385 titres en 2004, la liquidité de l'action Befimmo se renforce au bénéfice de ses actionnaires.

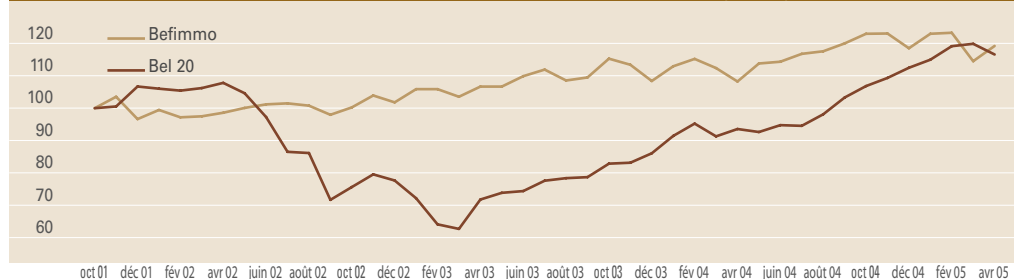
PRIME ET DÉCOTE DE SEPTEMBRE 1999 À MARS 2005 (en %)



COURS DE BOURSE DE JANVIER 2000 À AVRIL 2005 (en €)



BEFIMMO FACE AU BEL 20 D'OCTOBRE 2001 À AVRIL 2005 (en %)



N O M I N A T I O N S S T A T U T A I R E S

CONSEIL D'ADMINISTRATION BEFIMMO S.A.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de Befimmo S.A., gérant de la Sicafi Befimmo S.C.A., s'est réunie le 16 mars 2005. Elle a procédé au renouvellement de sept mandats d'administrateurs venus à échéance.

Le Conseil d'administration de Befimmo S.A. est depuis lors composé comme suit:

PRÉSIDENT, LIÉ AU PROMOTEUR

- Alain Devos, Président du Comité de direction de Fortis Real Estate S.A. (fin de mandat: le 19 mars 2008).

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ – REPRÉSENTANT PERMANENT

- Benoît De Blicq (fin de mandat: le 19 mars 2008).

ADMINISTRATEUR LIÉ AU PROMOTEUR

- Benoît Godts, Administrateur délégué de Fortis Real Estate Asset Management S.A. (fin de mandat: le 19 mars 2008).

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS (QUALIFIÉS COMME TELS, RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS)

- Marc Blanpain, Président du Conseil d'administration de la Banque Belgoise (fin de mandat: le 19 mars 2008).

- Gustaaf Buelens, Administrateur délégué de la N.V. Buelens (fin de mandat: le 19 mars 2008).

- Gaëtan Piret, Administrateur de la S.A. Compagnie Immobilière de Belgique (fin de mandat: le 19 mars 2008).

- Luc Vandewalle, Président de la Banque ING Belgique (fin de mandat: le 19 mars 2008).

- Marcus Van Heddeghem, Administrateur délégué de Redevco Belgium (fin de mandat: le 21 mars 2007).

Un comité de nomination a été constitué en vue de préparer le remplacement des mandats devenus vacants.

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est composé de Monsieur Benoît Godts (administrateur représentant le Promoteur de la Sicafi) et de Monsieur Gaëtan Piret (administrateur indépendant).

ACTIONNARIAT

Le capital de Befimmo est détenu par de nombreux actionnaires. Le tableau ci-dessous se base sur les dernières déclarations de transparence reçues établissant un droit de vote supérieur à 5% (loi du 2 mars 1989 et A.R. du 10 mai 1989).

(au 31.03.05)			
DÉCLARANTS	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS À LA DATE DE DÉCLARATION	DATE DE LA DÉCLARATION	%
Fortis AG et sociétés liées	1 590 434	10/02/2005	16,24
Free Float*	8 203 793	-	83,76

* Pourcentage du capital d'une société détenu par le public. Il s'agit de tous les actionnaires ayant moins de 5% du nombre total d'actions.



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

Siège Social
Chaussée de La Hulpe 166 - 1170 Bruxelles
Registre du Commerce de Bruxelles n° 594 182
Tél.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66
e-mail: contact@befimmo.be - www.befimmo.be