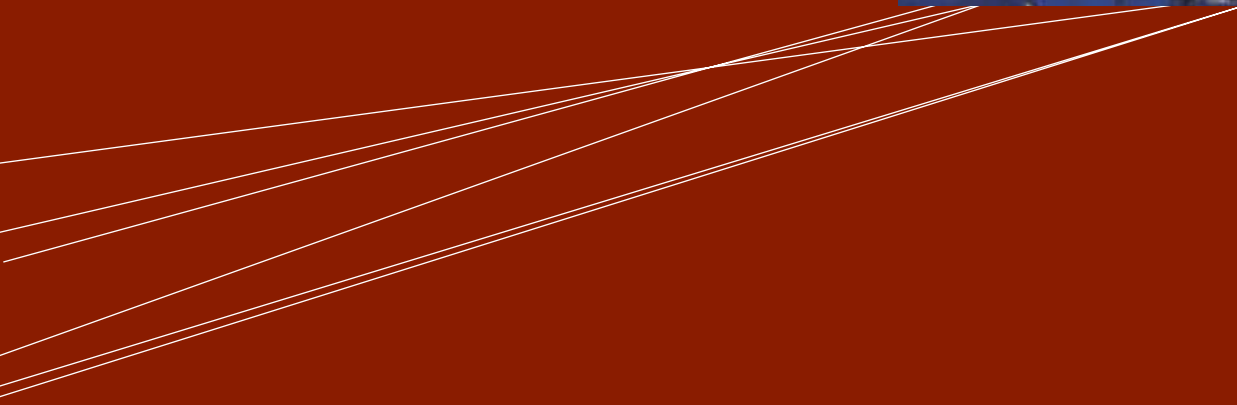


JAARVERSLAG 2001

# Befimmo

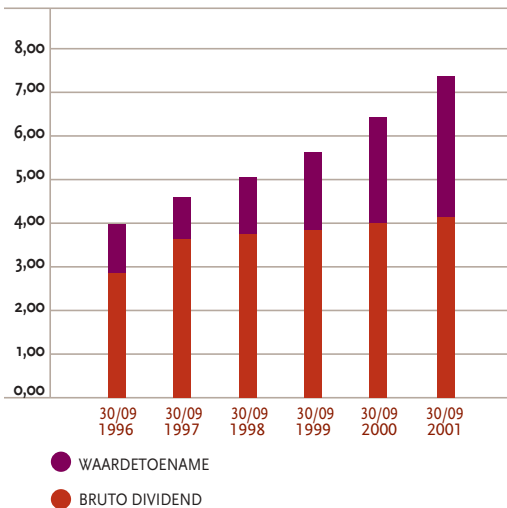


# KERNCIJFERS

## > KERNCIJFERS 2001 (op 30 september 2001)

TOTALE OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE :	339 935 m <sup>2</sup>
WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE <sup>(1)</sup> :	628 853 000 EUR
BEZETTINGSGRAAD :	96,04%
EIGEN VERMOGEN :	477 856 000 EUR
NETTO ACTIEF PER AANDEEL :	60,43 EUR

## > RETURN<sup>(2)</sup> PER AANDEEL ( EUR/ aandeel)



(1) De geldende regels bepalen dat zowel de verkoopwaarde als de aanschafwaarde van de portefeuille moeten worden opgegeven. Deze laatste waarde noemt men ook « de waarde akte in handen ». Deze omvat de variabele transactiekosten met een maximum van 13%, de kosten die een investeerder zou moeten betalen als hij rechtstreeks in onroerend goed belegt. Uitgaande van de hypothetische situatie dat de portefeuille zou worden verkocht tegen de taxatiewaarde, zou de netto verkoopwaarde van de vastgoedbevak uitkomen tussen 557 387 000 EUR en 628 853 000 EUR.

(2) De return is gelijk aan de som van het bruto dividend van het boekjaar plus de toename van de inventariswaarde gedurende het boekjaar gedeeld door de inventariswaarde aan het begin van het boekjaar.



> *Ce rapport annuel est également disponible en Français.*

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

# BOEKJAAR 2001

VERSLAG VOORGELEGD AAN DE GEWONE  
ALGEMENE VERGADERING VAN  
AANDEELHOUDERS OP 11 DECEMBER 2001

## INHOUDSOPGAVE

<b>BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS</b>	<b>4</b>
<b>BEHEERSVERSLAG</b>	<b>6</b>
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN	6
DE VASTGOEDMARKT	8
DE PORTEFEUILLE	10
CONCLUSIES VAN DE EXPERT	14
FINANCIËLE RESULTATEN	16
BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	19
GEBEURTENISSEN	
NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	21
VOORUITZICHTEN, DIVIDENDENBELEID	26
HET BEFIMMO-AANDEEL	28
PROFIEL VAN BEFIMMO	29
CORPORATE GOVERNANCE	31
WETTELIJK KADER	38
<b>FINANCIËEL VERSLAG</b>	<b>39</b>
GECONSOLIDEERDE REKENINGEN	40
BALANS	40
RESULTATEN	42
SAMENVATTING VAN DE CONSOLIDATIEREGELS	44
BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN	45
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	47
NIET-GECONSOLIDEERDE REKENINGEN	48
BALANS	48
RESULTATEN	50
SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	52
BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN	54
TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN	59
FINANCIËRINGSTABEL	60
SCHULDEN EN WAARBORGEN	61
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	62
VERPLICHTE VERMELDINGEN	63
<b>ALGEMENE INLICHTINGEN</b>	<b>65</b>
IDENTIFICATIE	66
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	67
IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO CVA	68
DE COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP	
OP AANDELEN	68
IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE EXPERTS	68
STATUTEN VAN BEFIMMO CVA	69



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

BEFIMMO STREEFT  
VERDER NAAR  
DE CREATIE  
VAN MEERWAARDE.

ZE VOERT EEN ACTIEF  
EN ANTICIPATIEF  
BEHEER VAN HAAR  
VASTGOEDPORTEFEUILLE  
EN BEANTWOORDT  
AAN DE VERWACHTINGEN  
VAN HAAR KLANTEN.

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

2001 was eens te meer een goed jaar voor Befimmo.

De winst ligt op 49,2 miljoen EUR, een stijging van meer dan 25%. Op het einde van het jaar haalde de intrinsieke waarde het recordniveau van 60,43 EUR per aandeel.

Op een markt die eerder bekend staat om zijn stabiliteit dan om zijn forse rendement-dalingen of -stijgingen, biedt Befimmo haar aandeelhouders een return van 13%.

Dit succes danken wij aan de gebundelde talenten van onze Raad van Bestuur en van onze teams, die het door hun deskundigheid, ervaring en onderscheidingsvermogen mogelijk maakten om gunstige marktkansen op te sporen.

Wij geloven vast dat wij onze aandeelhouders enkel de beste return kunnen bieden als wij onze cliënten voortdurend aanmoedigen om vastgoed aan te wenden als een heus concurrentievoordeel.

Dit zet er ons toe aan om onafgelaten onze doelstelling na te streven om de talentrijkste professionals aan te trekken, die vernieuwende oplossingen kunnen bieden voor de vastgoedbehoeften van onze cliënten.

Wij weten ook dat de vastgoedmarkt elke dag evolueert en dat de waarde van de onroerende goederen de weerspiegeling is van de veranderingen in onze manier van leven en werken.

Op basis van deze zekerheid stellen wij onze beleggingen voortdurend in vraag. Op het einde van de jaren negentig legden wij de klemtoon op de stadsrand, terwijl wij nu het evenwicht in onze portefeuille willen herstellen met beleggingen in zakenwijken in het centrum van Brussel, waar het openbaar vervoer efficiënt is.

Daarom waren wij zeer blij met het overname-akkoord dat we konden sluiten met de meerderheidsaandeelhouders van Cibix. Niet alleen kunnen we dankzij de portefeuille van Cibix de gewenste nieuwe koers varen in onze beleggingen, maar het is ook gebleken dat wij een zelfde kijk hebben op onze sector en zijn bedrijfsvereisten.

Volgens ons blijven wij na de overwogen fusie met Cibix nog steeds het best geplaatst om onze aandeelhouders hogere rendementen te blijven bieden.

Wij hebben nog steeds een bewegingsmarge om te beleggen maar, net zoals vroeger, zullen we alle alternatieven professioneel onderzoeken om uitsluitend die keuzes te maken die de meeste waarde creëren in de toekomst.

Wij wilden ook onze aandeelhouders danken voor hun steun en belangstelling en voor hun ondersteuning in de verdere uitbouw van onze strategie.

*Brussel, 11 december 2001*

*Uw statutair zaakvoerder  
Befimmo N.V.*



**Benoît De Blicq**  
Gedelegeerd bestuurder



**Jean-François van Hecke**  
Voorzitter



# BEHEERSVERSLAG

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

### EVOLUTIE VAN DE ZAKEN

#### > INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

••• Befimmo investeerde verder en nam in haar portefeuille op :

- **het gebouw « Media »** (18 651 m<sup>2</sup> kantoren) in Vilvoorde.  
Dit gebouw is op lange termijn verhuurd aan de multinational KPN die er haar Belgische hoofdzetel en de kern van haar communicatienetwerk onderbracht.
- **het gebouw « Van Maerlant »** (17 700 m<sup>2</sup> kantoren en conferentiezalen)  
Dit gebouw was op dat ogenblik verhuurd aan de Europese Commissie tot in 2007. Befimmo wilde nochtans graag zekerheid inzake het lot van de huurovereenkomst op de vervaldag, terwijl de Europese Commissie een zeer langlopend bewoningsrecht op dit gebouw zeker wilde stellen, gezien het zeer strategisch gelegen is in het midden van de Europese draaischijf. Eind juni werd een nieuwe erfpacht van 27 1/2 jaar afgesloten, met koopoptie (1 EUR). Begin augustus heeft Befimmo logischerwijze de huurvordering als resultaat van het huurcontract aan een financiële instelling verkocht, met een forse meerwaarde als resultaat.

Deze twee gebouwen werden opgenomen in de portefeuille van Befimmo, respectievelijk bij de fusie op 12 december 2000 met de NV Wetinvest, een dochter van de NV Bernheim-Comofi, en bij de fusie op 22 maart 2001 met de NV Bastionen Leopold, een vastgoedfirma die in een 50/50 partnership samen met de Fortis Bank wordt aangehouden. Daaruit vloeide de creatie van 358 378 nieuwe effecten voort, wat het eigen vermogen met 4,75% optrok.

••• Befimmo bezit ook, in partnership met de Fortis Bank, 50% van de aandelen van de naamloze vennootschappen Immobilière du Triomphe en Bastionen Park Leopold, respectievelijk eigenaar van de gebouwen Triomf (7 173 m<sup>2</sup> kantoren) in Oudergem en Wiertz (10 816 m<sup>2</sup> kantoren) in Elsene, naast het nieuwe Europees Parlement. Het eerste is verhuurd aan twee grote multinationals, het tweede aan tal van instellingen of vertegenwoordigingen die zich in de nabijheid van het Europees Parlement moeten bevinden.

De fusie van deze twee bedrijven zal worden voorgesteld aan de aandeelhouders op de Buitengewone Vergaderingen van 27 november 2001 of zo het quorum niet gehaald wordt, van 11 december 2001. Ook dit zal het eigen vermogen verhogen, met de creatie van 78 812 nieuwe effecten.

Zo zette Befimmo haar groei verder en trok tegelijk haar eigen vermogen op, wat uiteraard nieuwe perspectieven biedt.

••• De commercialisering van de fase 3 van het Ikaros Park (6 gebouwen, 9 670 m<sup>2</sup>) is nu rond. De ontwikkeling van fase 4 van het Ikaros Park gaat verder. Op de acht gebouwen die in mei 2000 in toekomstige staat van afwerking werden aangekocht, zijn er nu twee afgewerkt en twee andere in aanbouw. Ter herinnering, Befimmo betaalt de bouw prijs pas aan de promotor als de overeenkomstige oppervlaktes verhuurd zijn.

## > VERHUUR

De bezettingsgraad van de hele portefeuille bedraagt 96,04% op 30 september 2001.

In de loop van het boekjaar heeft Befimmo huurcontracten gesloten voor een oppervlakte van 16 300 m<sup>2</sup> aan kantoren en 12 800 m<sup>2</sup> aan opslagplaatsen, dus een totaal van meer dan 29 000 m<sup>2</sup>.

Meer dan 60% van de transacties bestaat uit verlengingen van huurovereenkomsten die rechtstreeks tussen Befimmo en haar klanten werden besproken.

Befimmo verwelkomde nieuwe klanten zoals National Instruments, CBSI, Aucon, Vutech, NEC Industrial Solutions, De La Rue, Semco, Union Technologies, Neopost, Adexa, SBT, Raymond Ghysels, Straumann, City Flyers Express, Chrysler Jeep Automotive, ACS, Applied Films, EIA, Papyrus.

Op 30 juni 2001 verliet EDS het gebouw 504 van Fountain Plaza, dat voor 3 700 m<sup>2</sup> aan kantoren staat. Befimmo heeft dan dit gebouw grondig gerenoveerd, en het kan nu zowel beantwoorden aan de verwachtingen van één enkele huurder als van meer huurders per plateau. Het staat te huur sinds 1 oktober 2001.

De kortlopende huurovereenkomst met de NV SOPIMA voor het gebouw Schumanrotonde liep af op 30 september 2001. De stedenbouwkundige vergunning voor de volledige renovatie van dit gebouw zou eind 2001 of begin 2002 moeten afgeleverd worden. De zware renovatiewerken, voor een bedrag van 7 885 000 EUR (honoraria en BTW inbegrepen), zullen dan van start gaan.

## VERBETERINGEN AAN DE GEBOUWEN IN PORTEFEUILLE

De belangrijkste investeringen die tijdens het boekjaar, ter waarde van 720 000 EUR, gebeurden, zijn :

- **Fountain Plaza** : Volledige renovatie van het gebouw dat EDS verliet, en installatie van klimaatregeling op elke verdieping (totaal investering : 600 000 EUR),
- **Mons, rue du Joncquois** : Verdere renovatie van de kantoren en de inkomhal (totaal investering : 1 000 000 EUR),
- **Kontich 1** : Herstel van de waterdichting van het dak (totaal investering : 375 000 EUR).

## ANALYSE

**De Brusselse kantoormarkt lijkt stevig**, ook al zou de economie vertragen, omdat twee factoren, - een conjuncturele en een structurele - hun gunstige effecten combineren:

- **De huurleegstand** daalt sinds meer dan twee jaar beduidend en aanhoudend in Brussel ; met een gemiddelde van 6% staat hij zelfs op een **historisch laag peil**.
- **Brussel is minder gevoelig voor conjunctuurschommelingen** dan de andere grote Europese steden, omdat de markt er voor meer dan de helft wordt bepaald door Belgische, Europese en internationale instellingen.

Het risico van een overaanbod van kantoorruimtes lijkt dus gering. Deze algemene analyse moet echter genuanceerd worden door een nadere analyse van de verschillende submarkten.

De huurleegstand in de gedecentraliseerde wijken en in de rand ligt twee keer hoger dan het gemiddelde (10 tot 12%), maar gaat in het Centrum, Noord en de Leopoldwijk, 25% onder dit gemiddelde (3,5% tot 4,5%).

De Brusselse markt evolueert dus naar een markt in twee versnellingen :

- **In het Centrum, de Leopoldwijk, en de Ruimte Noord**, met een efficiënt openbaar vervoer in de buurt, zou de groei van de vastgoedwaarden moeten onderbouwd worden door een stijging van de huurprijzen en een daling van de rendementen die de elkaar beconcurrerende investeerders eisen om interessante vastgoedprojecten binnen te halen.

De vraag die uitgaat van de Europese instellingen, de besturen en de grote nationale en internationale bedrijven zou moeten blijven toenemen, terwijl het aanbod van nieuwe kantoorgebouwen beperkt zal blijven, ondanks een nieuw GBP.

- **In de gedecentraliseerde en randwijken, vooral in de zone Zaventem-Diegem** waar de mobiliteitsproblemen zich alsmaar scherper stellen, is de situatie meestal omgekeerd : de groei van de vastgoedwaarden zal er wellicht negatief worden of althans toch zeer sterk afzwakken.

De vraag die de voorbije jaren uitging van de bedrijven uit de informatica- en telecommunicatiesector slinkt, terwijl tal van vastgoedprojecten (meer dan 250 000 m<sup>2</sup>) nog in volle ontwikkeling zijn.

## DE POSITIE VAN DE BEFIMMO PORTEFEUILLE

Befimmo loopt met haar strategie vooruit op de marktcycli en kon zo deze trends tijdig opmerken om haar portefeuille geografisch te spreiden. Vorig jaar werd de terugkeer naar de stad ingezet en dit leidt nu tot een portefeuille met weinig beleggingen in de gedecentraliseerde of randzones met een hoge huurleegstand.

Na de overname van Cibix door Befimmo, gepland voor 11 december 2001, zal drie vierde van de activa in de 19 Brusselse gemeentes liggen. Daarvan is 80% gelegen in de Leopoldwijk, de Ruimte Noord of het Centrum, vlakbij grote verkeersknooppunten (de grootste Brusselse stations), en dus precies daar waar verdere groei van de huurprijzen en van de vastgoedwaarden wordt verwacht.

De gebouwen in de randzone Zaventem (Ikaros Park, Planet, Green Hill) liggen in een specifieke niche-markt, namelijk deze van de KMO's en filialen van multinationals die er op zoek zijn naar flexibiliteit, vlotte bereikbaarheid en een eigen identiteit. Het succes van deze gebouwen is onmiskenbaar.

Door de geografische spreiding van de portefeuille zou Befimmo volop partij moeten halen uit de mogelijke stijging van de vastgoedwaarden die zich in bepaalde stadswijken aankondigt.

# DE PORTEFEUILLE

## INVESTERINGSSTRATEGIE

Befimmo viseert de aankoop van drie categorieën onroerende goederen :

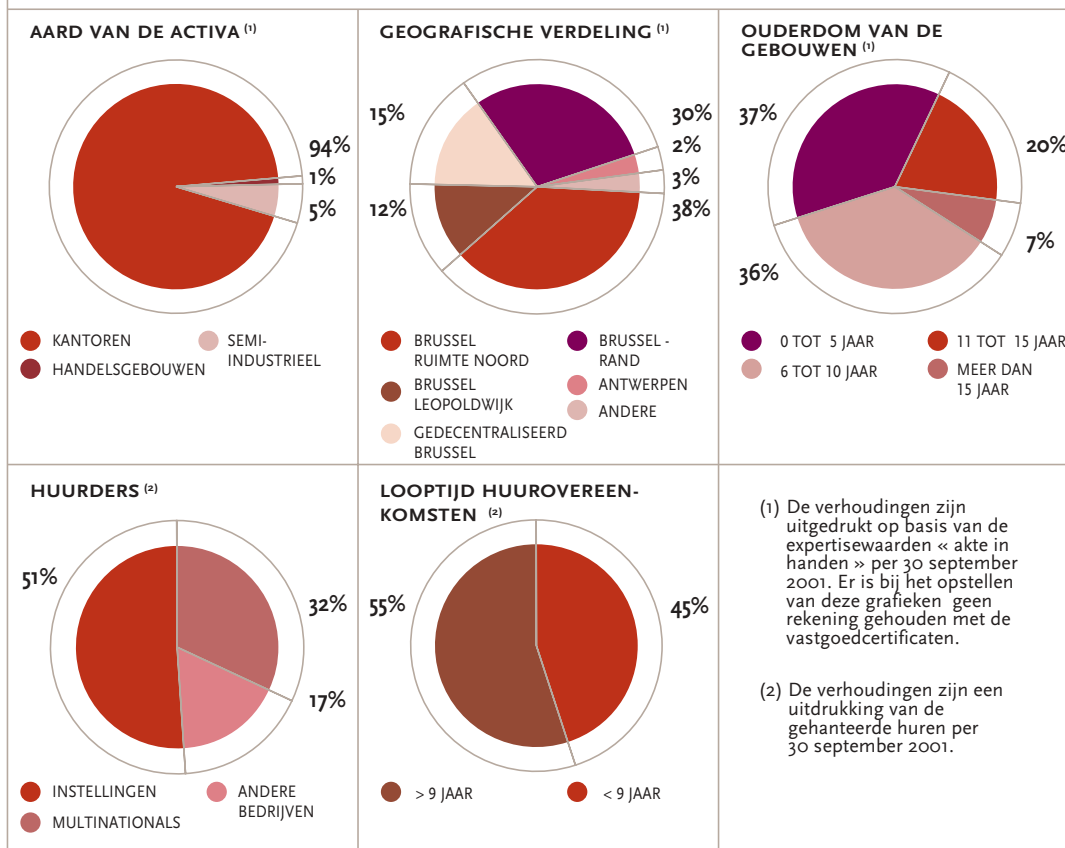
- kantoorgebouwen in Brussel of in de randzone,
- semi-industriële gebouwen op de as Brussel – Antwerpen,
- gestructureerde handelsgebouwen in België.

Binnen dit investeringsbeleid wil Befimmo in de eerste plaats zekerheid dat de uiteindelijke meerwaarde van de voorgestelde investering kan gerealiseerd worden. Dat is het belangrijkste criterium. Om dit te bereiken, wordt met behulp van analyses en onderzoek gepoogd de tendensen op de vastgoedmarkt te doorgronden en te anticiperen.

De opbrengsten die rechtstreeks door de voorgestelde investering worden gegenereerd, worden gewaardeerd op basis van hun duur ; idealiter zijn het opbrengsten op korte termijn als de mogelijke meerwaarde op korte termijn is, of op lange termijn in het tegenovergestelde geval.

Befimmo koopt enkel gebouwen van goede kwaliteit die voldoen aan de criteria die Befimmo heeft gesteld ten aanzien van ligging, zichtbaarheid, toegankelijkheid, omvang, flexibiliteit en voorzieningen. Voor elke investering wordt een grondige « due diligence » ingesteld.

### > PROFIEL (op 30 september 2001)



➤ EIGENDOM SAMENGEVAT PER TYPE, PER AARD  
(op 30 september 2001 - in duizend EUR)

	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	INVESTERINGS- WAARDE	VERZEKERDE WAARDE <sup>(1)</sup>	EXPERTISE- WAARDE <sup>(2)(3)</sup>	HUURPRIJS PER JAAR
<b>KANTOREN</b>					
CENTRUM	137 823	289 708	255 524	307 959	22 595
GEDECENTRALISEERD	33 083	84 318	70 037	86 541	5 694
RAND	102 012	171 660	125 691	177 601	12 564
ANDERE	15 122	15 262	18 297	15 477	2 054
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>288 040</b>	<b>560 948</b>	<b>469 549</b>	<b>587 578</b>	<b>42 907</b>
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>	<b>49 599</b>	<b>25 126</b>	<b>27 201</b>	<b>28 077</b>	<b>2 596</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>	<b>2 296</b>	<b>5 578</b>	<b>1 664</b>	<b>5 553</b>	<b>405</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>339 935</b>	<b>591 652</b>	<b>498 414</b>	<b>621 208</b>	<b>45 908</b>

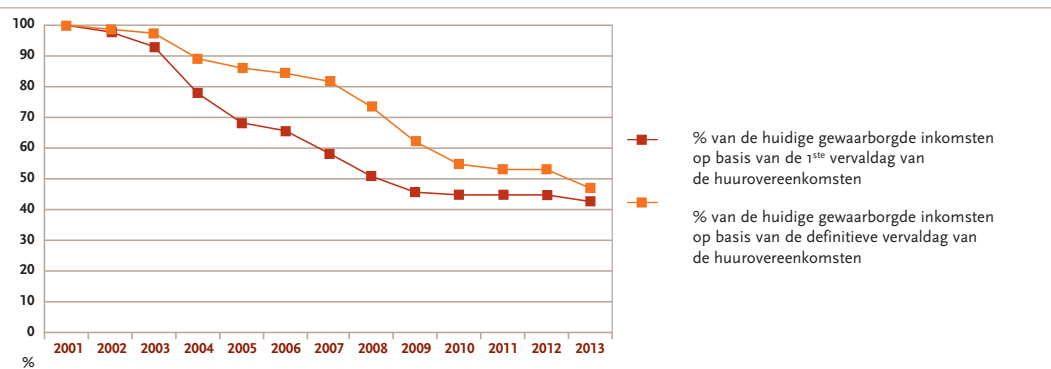
- (1) De verzekerde waarde is gelijk aan de vernieuwingswaarde (zonder grond).  
De verzekerde waarde van het gebouw « Joseph II », verzekerd door de Europese Unie, werd gelijkgesteld met de geschatte waarde.
- (2) De zaakvoerder is van mening dat het niet in het belang van de aandeelhouder is om de acquisitiewaarde en de expertisewaarde van elk gebouw apart te vermelden. De acquisitiewaarde is de expertisewaarde op de dag van aankoop of van inbreng of, in het geval van fusie, op de dag van de bepaling van de ruilverhouding.
- (3) 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 in vastgoed belegt.

➤ EVOLUTIE VAN HET RENDEMENT (op 30 september - in duizend EUR)

	1997	1998	1999	2000	2001
TOTALE OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	145 118	173 362	299 094	303 068	339 935
INVENTARISWAARDE					
VASTGOEDPORTEFEUILLE	261 865	282 523	556 261	543 036	621 208
VASTGOEDCERTIFICATEN	6 134	7 482	7 600	6 813	7 646
GBAAL PATRIMONIUM	267 999	290 005	563 861	549 849	628 854
BEZETTINGSGRAAD <sup>(1)</sup>	98%	94%	98%	98%	96%
RENDEMENTEN <sup>(2)</sup>					
VASTGOEDPORTEFEUILLE	7,93%	7,65%	8,06%	7,65%	7,64%
VERDELING <sup>(3)</sup>					
m <sup>2</sup> KANTOREN	95 519	123 763	247 199	251 173	288 040
m <sup>2</sup> SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	49 599	49 599	49 599	49 599	49 599
m <sup>2</sup> RETAIL	-	-	2 296	2 296	2 296
% KANTOREN	88%	88%	94%	94%	94%
% SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	10%	9%	5%	5%	5%
% RETAIL	2%	3%	1%	1%	1%

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

➤ PERCENTAGE VAN DE HUIDIGE VERZEKERDE INKOMSTEN  
OP GROND VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN



➤ **SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS**

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	OPGEVRAAG- DE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR (duizend EUR)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 30/09/01 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 30/09/01 (%)
<b>KANTOREN</b>							
<b>BRUSSEL LEOPOLDWIJK</b>							
JOZEF II-STRAAT, 27	1994	12 831	27	3 259	7,1%	3 263	100,0%
VAN MAERLANT <sup>(3)</sup>				2 847	0,0%		
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	880	2,6%	1 197	100,0%
SCHUMANROTONDE, 11	1964	5 124	1,5	636	1,8%	847	100,0%
		<b>28 771</b>		<b>7 622</b>	<b>11,6%</b>	<b>5 308</b>	<b>100,0%</b>
<b>BRUSSEL RUIJTE NOORD</b>							
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	10 341	22,6%	10 388	99,7%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	6 851	15,0%	6 899	100,0%
		<b>109 052</b>		<b>17 192</b>	<b>37,7%</b>	<b>17 287</b>	<b>99,8%</b>
<b>GEDECENTRALISEERD BRUSSEL</b>							
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	3 841	8,5%	3 884	100,0%
TRIOMF III	1993	7 173	3/6/9	503	1,5%	670	98,4%
TERHULPSESTEENWEG	1970	1 462	3/6/9	59	0,2%	70	29,0%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	940	1,7%	780	58,9%
EUDORE DEVROYESTRAAT, 245	1996	1 576	4/6/9	289	0,6%	290	100,0%
		<b>33 083</b>		<b>5 632</b>	<b>12,4%</b>	<b>5 694</b>	<b>88,7%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>							
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	1 577	3,5%	1 584	100,0%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	1 507	3,3%	1 517	100,0%
IKAROS BUSINESS PARK <sup>(4)</sup>	1990 tot 2001	40 965	3/6/9	3 027	7,5%	3 433	97,6%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2 374	4,1%	1 899	67,9%
MEDIA	1999	18 651	9	2 959	6,5%	2 998	100,0%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1 097	2,5%	1 133	95,3%
		<b>102 012</b>		<b>12 541</b>	<b>27,4%</b>	<b>12 564</b>	<b>92,4%</b>
<b>BERGEN</b>							
RUE DU JONCQUOIS, 118	1974	7 851	18	1 023	2,2%	1 025	100,0%
DIGUE DES PEUPLIERS, 71	1976	7 271	9	1 027	2,2%	1 029	100,0%
		<b>15 122</b>		<b>2 050</b>	<b>4,5%</b>	<b>2 054</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>		<b><u>288 040</u></b>		<b><u>45 037</u></b>	<b><u>93,5%</u></b>	<b><u>42 907</u></b>	<b><u>96,0%</u></b>

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	OPGEVRAAG- DE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR (duizend EUR)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 30/09/01 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 30/09/01 (%)
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>							
<b>BRUSSEL ANDERLECHT</b>							
INDUSTRIELAAN	1976	7 790	1/2/3	336	0,7%	336	98,6%
BOLLINCKXSTRAAT	1980	8 098	3/6/9	524	1,1%	524	100,0%
		<b>15 888</b>		<b>860</b>	<b>1,9%</b>	<b>860</b>	<b>99,4%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>							
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	484	1,2%	543	98,6%
		<b>7 187</b>		<b>484</b>	<b>1,2%</b>	<b>543</b>	<b>98,6%</b>
<b>ANTWERPEN</b>							
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	729	1,7%	778	99,5%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	413	0,9%	416	97,4%
		<b>26 524</b>		<b>1 141</b>	<b>2,6%</b>	<b>1 194</b>	<b>98,7%</b>
<b>TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL</b>		<b><u>49 599</u></b>		<b><u>2 486</u></b>	<b><u>5,7%</u></b>	<b><u>2 596</u></b>	<b><u>98,9%</u></b>
<b>HANDELSGEBOUW</b>							
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	HANDELSHUUR	459	0,9%	405	100,0%
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUW</b>		<b><u>2 296</u></b>		<b><u>459</u></b>	<b><u>0,9%</u></b>	<b><u>405</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>
<b>OVERIGE</b>							
INKOMSTEN VAN TELEFOONOPERATOREN				20			
<b>TOTAAL OVERIGE</b>				<b><u>20</u></b>			
<b>CERTIFICATEN</b>				<b><u>495</u></b>			
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE</b>		<b><u>339 935</u></b>		<b><u>48 497</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>	<b><u>45 908</u></b>	<b><u>96,2%</u></b>

(1) Het aandeel in de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2001.

(2) De bezettingsgraad is berekend als de verhouding tussen de huur dd. 30 september 2001 en die zelfde huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op dezelfde datum voor de niet-bezette ruimtes.

(3) Van Maerlant gebouw : de huurvordering die ontstond uit de erfpacht van 27 1/2 jaar met koopoptie voor 1 EUR, die werd afgesloten met de Europese Commissie, werd op 31 juli 2001 overgedragen aan een financiële instelling tegen eenmalige betaling.

(4) Ikaros Business Park : de huuroppervlaktes omvatten de oppervlaktes van de gebouwen van fase IV die in toekomstige staat van afwerking werden aangekocht.



# CONCLUSIES VAN DE EXPERT

Conclusies opgemaakt door expert Winssinger & Vennoten op 2 oktober 2001, ingevolge de totale evaluatie per 30 september 2001 bedoeld in artikel 56 § 1 van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks.

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

Geachte heer,

Betreft : Schatting dd. 30 september 2001

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium C.V.A. BEFIMMO van 30 september 2001, over te maken.

De investeringswaarde is de venale waarde, inclusief aankoopkosten, van het geheel van de onroerende goederen die toebehoren aan C.V.A. BEFIMMO, op de datum van de schatting.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen waarvan wij aannemen dat zij juist zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van actualisering van de toekomstige huuropbrengsten, en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting

De waarden werden bepaald, rekening houdend met het geheel van de marktparameters, beschikbaar op de schattingsdatum.

Volgende punten hebben wij weerhouden bij de analyse van de portefeuille:

- 1) Het patrimonium (zonder projecten, renovaties en vastgoed schuldvordering) bestaat voor  $\pm 94,41\%$  uit kantoren,  $63,92\%$  bevinden zich in Brussel (19 gemeenten).  $\pm 55,66\%$  wordt verhuurd op lange termijn aan de Europese Commissie, Citibank, de Vlaamse Regering en de Post.
- 2) De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt  $96,04\%$ .
- 3) De totale huidige huuropbrengst voor het gehele vastgoedpatrimonium ligt vandaag gemiddeld  $9,72\%$  hoger dan de normale geschatte huurwaarde, hoofdzakelijk te wijten aan de gebouwen gelegen in de Noordwijk die op lange termijn verhuurd worden (tot minimum 2015).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen C.V.A. BEFIMMO een investeringswaarde bepaald, op 30 september 2001, van 621 207 500 EUR (ZESHONDERDEENENTWINTIG MILJOEN TWEEHONDERDZEVENDUIZEND EN VIJFHONDERD EURO), inclusief gebouwen die geschat zijn door Healey & Baker en CB Richard Ellis.

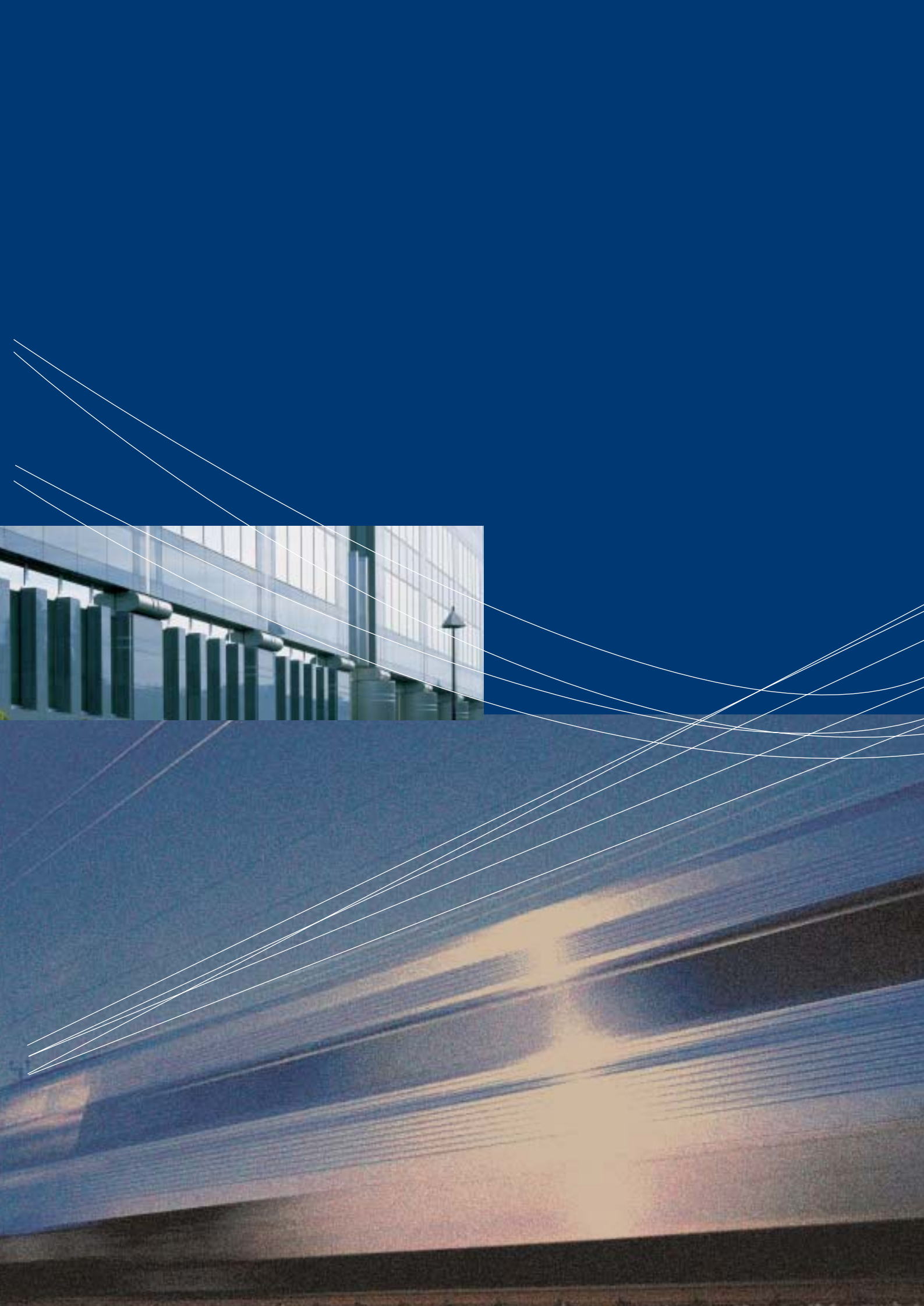
Op deze basis bedraagt het globaal rendement op de huidige huuropbrengst  $7,34\%$ , en het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt  $7,64\%$ .

Brussel, 2 oktober 2001

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR  
Beheerder

Philippe WINSSINGER  
Gedelegeerd beheerder



# FINANCIËLE RESULTATEN

➤ (op 30 september – in duizend EUR)

	1999	2000	2001 <sup>(1)</sup>
<b>BALANS</b>			
<b>ACTIVA</b>			
OPRICHTINGSKOSTEN	4 175	3 360	2 573
WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	556 261	543 036	621 208
WAARDE VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN	7 600	6 813	7 646
ANDERE ACTIVA	28 199	19 409	68 633
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b><u>596 236</u></b>	<b><u>572 617</u></b>	<b><u>700 060</u></b>
<b>PASSIVA</b>			
EIGEN VERMOGEN	413 487	431 777	477 856
SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	69 670	61 394	52 978
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	113 080	79 447	169 226
FINANCIËLE SCHULDEN	66 412	18 442	108 762
HANDELSCHULDEN	2 904	6 545	4 210
OVERIGE SCHULDEN EN REGULARISATIE	43 763	54 461	56 255
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b><u>596 236</u></b>	<b><u>572 617</u></b>	<b><u>700 060</u></b>
<b>KERNCIJFERS</b>			
SCHULDRATIO	30,65%	24,60%	29,07%
RETURN OP EIGEN VERMOGEN <sup>(2)</sup>	10,60%	11,7%	12,9%
BEURSKOERS (EUR)	64,00	58,00	63,00
NETTO ACTIEF PER AANDEEL (NA WINSTVERDELING) (EUR)	54,77	57,20	60,43
<b>ANALYSE VAN DE RESULTATEN</b>			
OMZET	45 784	41 146	48 002
INKOMSTEN UIT CERTIFICATEN	400	448	495
NETTO UITZONDERLIJKE EN ANDERE INKOMSTEN	2 105	4 964	18 843 <sup>(3)</sup>
<b>TOTAAL DER VASTGOEDINKOMSTEN</b>	<b>48 289</b>	<b>46 558</b>	<b>67 340</b>
NETTO VASTGOEDKOSTEN	4 328	1 219	1 549
NETTO WERKINGSKOSTEN	3 586	3 595	3 941
AFSCHRIJVINGEN	824	829	836
FINANCIËEL RESULTAAT	3 662	3 552	6 952
BELASTINGEN	838	-18	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b><u>35 051</u></b>	<b><u>37 381</u></b>	<b><u>54 062<sup>(3)</sup></u></b>
<b>KERNCIJFERS</b>			
RETURN PER AANDEEL (EUR)	5,63	6,42	7,35
WINST PER AANDEEL (EUR)	4,64	4,95	6,84
BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (EUR)	3,85	4,00	4,12
NETTO DIVIDEND PER AANDEEL (EUR)	3,27	3,40	3,50
PAY OUT <sup>(4)</sup>	82,9%	80,8%	60%

(1) In 2001 stelt Befimmo, 50/50 aandeelhouder van twee vastgoedfirma's in een partnership met Fortis Bank, voor het eerst geconsolideerde rekeningen op volgens de evenredige integratie. Gezien Befimmo voordien geen enkele dochter had, is de vergelijking met de vorige boekjaren relevant.

(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 in het begin van het boekjaar.

(3) Inbegrepen een terugneming van herwaarderingsmeerwaarde van 4 838 duizend EUR.

(4) De « pay out » is gelijk aan het bruto dividend gedeeld door het resultaat na belastingen. Conform het artikel 62 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevak, is de meerwaarde op realisatie van de Van Maerlant huurvordering uitgesloten van de netto opbrengsten van de vastgoedbevak.

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

➤ (op 30 september – in duizend EUR)

	1999	2000	2001
<b>WERKINGSRESULTAAT</b>			
OMZET	45 784 <sup>(1)</sup>	41 146	48 002
+ INKOMSTEN UIT CERTIFICATEN	400	448	495
- NETTO VASTGOEDKOSTEN	3 931	1 219	1 549
- WERKINGSKOSTEN	4 410	4 414	4 777
= BEDRIJFSRESULTAAT	37 843	35 961	42 171
- NETTO FINANCIËEL RESULTAAT EN BELASTINGEN	4 500	3 534	6 952
= WERKINGSRESULTAAT	<b>33 343</b>	<b>32 427</b>	<b>35 219</b>
<b>RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>			
+ MEERWAARDE OP REALISATIE VAN ONDERDEEL PORTEFEUILLE	1 764	4 533	20 152
+ TERUGNEMING OP WAARDEVERMINDERING	-56	422	3
+ VARIATIE IN MARKTWAARDE	122 758	11 104	24 443
RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	<b>122 812</b>	<b>16 059</b>	<b>44 598</b>
<b>UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 312</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>	<b>157 810</b>	<b>48 486</b>	<b>78 505</b>
OVERDRACHT NAAR HERWAARDERINGSMEERWAARDE	-122 758	-11 104	-29 281
<b>ECONOMISCH RESULTAAT (CASH) VAN DE PERIODE</b>	<b>35 051</b>	<b>37 381</b>	<b>49 224</b>
+ TERUGNEMING VAN HERWAARDERINGSMEERWAARDE	-	-	4 838
<b>BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT</b>	<b><u>35 051</u></b>	<b><u>37 381</u></b>	<b><u>54 062</u></b>

(1) Ingevolge de fusies dd. 23 december 1998 is in de omzet over het boekjaar 1999 voor een totaalbedrag van 3,47 miljoen EUR aan herfacturaties van huurkosten begrepen. Voor vergelijkingsdoeleinden moet dit bedrag worden afgetrokken van de omzet en van de netto vastgoedkosten.

De totale waarde van de portefeuille onroerende goederen komt per 30 september 2001 op 621 208 000 EUR (ongeveer 340 000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte).

Bij gelijkwaardige omvang, dit wil zeggen als voor vergelijkingsdoeleinden de tijdens het boekjaar gerealiseerde investeringen en desinvesteringen van de berekening worden uitgesloten, is de waarde van de portefeuille met 1,4% toegenomen.

Het eigen vermogen vóór verdeling belooft 510 435 000 EUR tegen 431 777 000 EUR aan het begin van het boekjaar. Het verschil is toe te schrijven aan de verhoging van het eigen vermogen bij de fusies met de NV's Wetinvest en Bastionen Leopold (358 378 nieuwe aandelen), en aan de return van het boekjaar ten bedrage van 58 135 000 EUR (7,35 EUR per aandeel), of 12,9%.

Op basis van de rekeningen die op 30 september 2001 zijn afgesloten, waarin tevens de globale schatting van het vastgoedbezit op die datum is begrepen, bedraagt de netto actiefwaarde per aandeel na bestemming 60,43 EUR.

De netto vastgoedkosten, voor een bedrag van 1 549 000 EUR, betreffen de lasten die niet aan de huurders van de gebouwen toerekenbaar zijn.

Het gaat voornamelijk om - terugkerende kosten (onroerende voorheffingen, regionale taksen, verzekeringen en erelonen voor het beheer) voor een totaal bedrag van 660 000 EUR; onderhouds- en herstellingswerken voor een bedrag van 599 000 EUR; en niet-terugkerende kosten (kosten voor de verhuur, juridische kosten voor een bedrag van 291 000 EUR).

De terugkerende werkingskosten, voor een totaal bedrag van 4 777 000 EUR, betreffen – de kosten voor het eigen personeel van Befimmo, de kosten voor het gebruik van de lokalen, en erelonen die aan derden verschuldigd zijn (de groep Bernheim inbegrepen) naar aanleiding van specifieke opdrachten (1 882 000 EUR); de kosten voor wettelijke formaliteiten (Depothoudende bank, betaling coupon, taks op de ICB's, vergaderingen en jaarverslag en kwartaalexpertises) (956 000 EUR); de vergoeding van zaakvoerder Befimmo NV (1 103 000 EUR) en tot slot de afschrijving van de immateriële activa (836 000 EUR).

Het uitzonderlijk resultaat (- 1 312 000 EUR) betreft een uitzonderlijke kost in verband met een significante uitbreidingsoperatie die niet werd afgerond.

Het geconsolideerd netto resultaat van het boekjaar komt op 54 062 000 EUR, of 6,84 EUR per aandeel. Rekening houdend met een terugneming van een herwaarderingsmeerwaarde van 4 838 000 EUR of 0,61 EUR per aandeel, betreft het, in economische termen, 6,23 EUR per aandeel, wat een stijging is van meer dan 25% vergeleken met de 4,95 EUR van vorig boekjaar. Zoals voormeld, komt deze verhoging voort uit de stijging van het courant resultaat en uit de gerealiseerde meerwaarde.

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het geconsolideerd resultaat van het boekjaar bedraagt 54 061 586,00 EUR, het niet-geconsolideerd resultaat komt op 53 752 281,96 EUR. Gezien het overgedragen resultaat van het vorige boekjaar levert dit een te bestemmen winst over het boekjaar op van 92 299 984,83 EUR.

Conform 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.

Tijdens 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 betreffende de boekhouding en de jaarrekening van ondernemingen.

Trouw aan de politiek van voorzichtigheid die Befimmo inzake de uitkering hanteert, zal de beheerder de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders echter voorstellen om een deel van de winst, namelijk 21 173 711,56 EUR, over te dragen.

Uitgaven veroorzaakt door activiteitsgebonden risico's kunnen op die manier gefinancierd worden, terwijl we het dividendbeleid kunnen voortzetten.

De stijging van het dividend zou dit jaar minder dan de inflatie bedragen. Om inderdaad geen schade te berokkenen aan de aandeelhouders van Cibix CVA die hun aandelen inbrachten bij het openbaar bod tot omruiling of bij de fusie van 11 december, stellen wij de Vergadering voor om het dividend vast te leggen op het bedrag dat in het jaarverslag 2000 was vooropgesteld.

Wij stellen u dus volgende bestemming voor :

> OVER TE DRAGEN WINST	59 721 414,43 EUR
> KAPITAALVERGOEDING	32 578 570,40 EUR

Indien u deze bestemming goedkeurt, zal het netto dividend na afhouding van roerende voorheffing 3,50 EUR (4,12 EUR bruto) bedragen voor alle 7 907 420 aandelen. Dat dividend is betaalbaar vanaf 19 december 2001, tegen afgifte van coupon nr. 7 aan de loketten van volgende banken :

- > BANK ARTESIA
- > BANK BRUSSEL LAMBERT
- > FORTIS BANK

Het voorgestelde dividend bedraagt meer dan de minimale 80% van de netto opbrengst, opgelegd door artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (de meerwaarde op realisatie van de Van Maerlant huurvordering is inderdaad uitgesloten, overeenkomstig dit zelfde artikel). Het percentage komt neer op 60%.





# GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Sinds de afsluiting van het boekjaar, werkte Befimmo verder aan haar ontwikkeling.

## CIBIX CVA

Befimmo sloot op 4 september 2001 met de meerderheidsaandeelhouders van de vastgoedbevak Cibix CVA (Cibix) een overname-overeenkomst over 64,27% van de effecten van Cibix : *voor 10 aandelen van Cibix (coupon boekjaar 2001 afgeknipt), kregen de aandeelhouders drie aandelen van Befimmo (dividendgerechtigdheid 1 oktober 2001), evenals een opleg in contanten van 211,21 EUR.*

Zodra aan alle opschortende voorwaarden was voldaan heeft Befimmo, op 11 oktober 2001, haar kapitaal verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal, met een maximaal aantal van 1 656 673 nieuwe aandelen (waaronder de 1 064 688 nieuwe Befimmo aandelen die al aan de Cibix-aandeelhouders waren toegewezen), door inbreng van maximaal 5 522 243 aandelen van Cibix (met inbegrip tevens van de 3 548 960 Cibix-aandelen die in handen waren van de meerderheidsaandeelhouders).

Befimmo heeft tevens 100% van het kapitaal van de NV Cibix verworven, de zaakvoerder van de vastgoedbevak Cibix CVA.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft Befimmo dan een Openbaar Bod tot Omruiling opgezet voor alle aandeelhouders van Cibix opdat zij ook konden genieten van dezelfde voorwaarden als de meerderheidsaandeelhouders. Deze verrichting werd uitvoerig beschreven in een Prospectus dat de Commissie voor het Bank- en Financiewezen op 25 oktober 2001 goedkeurde.

Naar aanleiding van dit Openbaar Bod tot Omruiling bezat Befimmo 94% van de Cibix-aandelen, onder voorbehoud van het resultaat van de heropening die afloopt op 5 december 2001.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, zullen Befimmo en Cibix fusioneren op 11 december. Deze fusie zal gebeuren door uitgifte van 2 nieuwe Befimmo-aandelen (dividendgerechtigdheid 1 oktober 2001) tegen 3 aandelen van Cibix (coupon boekjaar 200/2001 afgeknipt).

De bedoeling van Befimmo is haar eigen portefeuille samen te voegen met de portefeuille gebouwen van Cibix. Strategisch is deze hele operatie bijzonder zinvol voor Befimmo :

- De portefeuille van Cibix vult deze van Befimmo zeer goed aan, met zo een sterkere aanwezigheid in zakenwijken in de stad, met een efficiënt openbaar vervoer.
- De activa van Cibix zijn van uitstekende kwaliteit, die aansluit op deze van Befimmo. Ze bieden heel wat mogelijkheden tot waardecreatie.
- De timing is prima, gezien Befimmo op deze manier snel haar groeicapaciteit kan optimaliseren die de verhoging van de schuldratio tot 50%, krachtens het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001, haar biedt. Het eigen vermogen zal dus met iets meer dan 100 miljoen EUR worden verhoogd, en de investeringscapaciteit, 150 miljoen EUR, blijft aanzienlijk.
- Het resultaat en de nettowaarde per aandeel zullen hoger liggen, wat het vooruitzicht op een jaarlijkse return van meer dan 11% en van een dividendgroei gelijk aan het dubbele van de inflatie, schraagt. Het rendement voor alle aandeelhouders zou er op deze manier op vooruit moeten gaan.
- De uitbreiding van de portefeuille spreidt de risico's nog meer.
- De verhoging van het aantal aandelen in een bedrijf met een portefeuille van meer dan een miljard EUR activa zal de liquiditeit van het effect mede verbeteren.

Deze operatie is een extra etappe dichter bij de positionering van Befimmo als referentie-operator die weliswaar lokaal werkt, maar dominerend is op haar markt en een dimensie op Europese schaal krijgt.



## BASTIONEN PARK LEOPOLD NV EN IMMOBILIÈRE DU TRIOMPHE NV

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 11 december 2001, zal Befimmo ook de kantoorgebouwen die in handen zijn van de naamloze venootschappen Bastionen Park Leopold en Immobilière du Triomphe door fusie opnemen. Het betreft respectievelijk Wiertz (10 816 m<sup>2</sup> kantoren) en Triomf (7 173 m<sup>2</sup> kantoren).

Beide bedrijven werden overgenomen in december 2000, in een 50/50 partnership met Fortis Bank. Bij de fusie, en overeenkomstig de akkoorden met Fortis Bank, zal deze laatste nog 25% van de twee bedrijven in handen hebben.

De ruilverhoudingen zijn gestoeld op de waarden van de geherwaardeerde netto-activa op 30 september 2001 van Befimmo en van de twee overgenomen bedrijven. Daaruit zal de creatie van 78 812 nieuwe Befimmo-aandelen volgen.

De zaakvoerder van Befimmo heeft op 12 oktober 2001 samen met de twee betrokken bedrijven de fusieplannen opgemaakt. De zaakvoerder van Befimmo heeft op 26 oktober 2001 de vereiste fusieverslagen laten worden aan de aandeelhouders.

Strategisch gezien kaderen deze twee gebouwen prima in de investeringsstrategie van de vastgoedbevak (Leopoldwijk naast het Europees Parlement en Triomflaan vlakbij het openbaar vervoer en grote verkeersassen). Hun invoeging in de vastgoedbevak zet de kroon op een operatie die in december 2000 werd ingezet, bij de overname van de Bastionen portefeuille samen met Fortis Bank.

Deze operaties zouden de waarde van de activa van Befimmo op ongeveer 1 045 miljoen EUR moeten brengen, voor een eigen vermogen van zowat 600 miljoen EUR activa. Hierna wordt geschatst hoe de portefeuille van Befimmo er na deze operaties zal uitzien.

### ► EIGENDOM SAMENGEVAT PER TYPE, PER AARD NA DE FUSIES VAN 11 DECEMBER 2001 (op 30 september 2001 - in duizend EUR)

	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	INVESTERINGS- WAARDE	VERZEKERDE WAARDE <sup>(1)</sup>	EXPERTISE- WAARDE <sup>(2)(3)</sup>	HUURPRIJS PER JAAR
<b>KANTOREN</b>					
CENTRUM	282 228	581 244	562 671	619 041	44 381
GEDECENTRALISEERD	61 189	157 509	132 261	163 239	11 169
RAND	117 408	206 018	164 879	212 133	15 104
ANDERE	15 122	15 262	18 297	15 477	2 054
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>475 947</b>	<b>960 032</b>	<b>878 108</b>	<b>1 009 889</b>	<b>72 709</b>
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>	<b>49 599</b>	<b>25 126</b>	<b>27 201</b>	<b>28 077</b>	<b>2 596</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>	<b>2 296</b>	<b>5 578</b>	<b>1 664</b>	<b>5 553</b>	<b>405</b>
<b>TOTAAL</b>	<b><u>527 842</u></b>	<b><u>990 736</u></b>	<b><u>906 974</u></b>	<b><u>1 043 519</u></b>	<b><u>75 710</u></b>

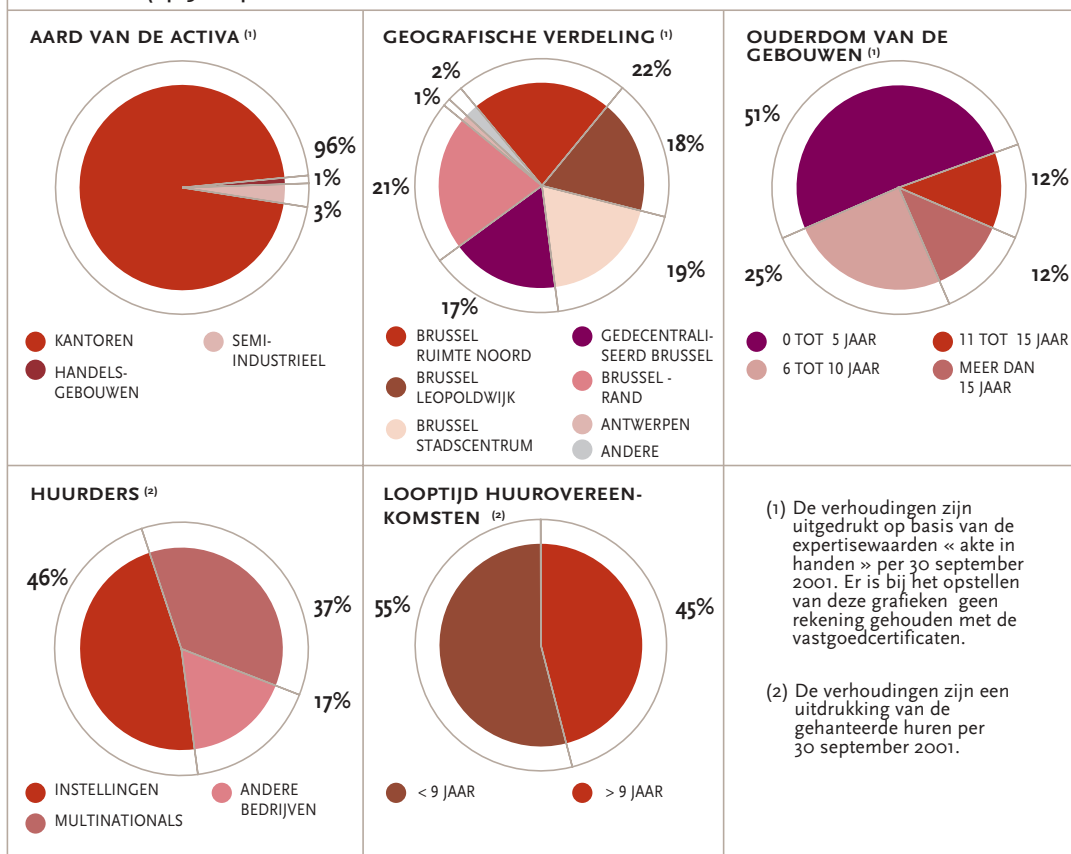
(1) De verzekerde waarde is gelijk aan de vernieuwingswaarde (zonder grond).

De verzekerde waarde van het gebouw « Joseph II », verzekerd door de Europese Unie, werd gelijkgesteld met de geschatte waarde.

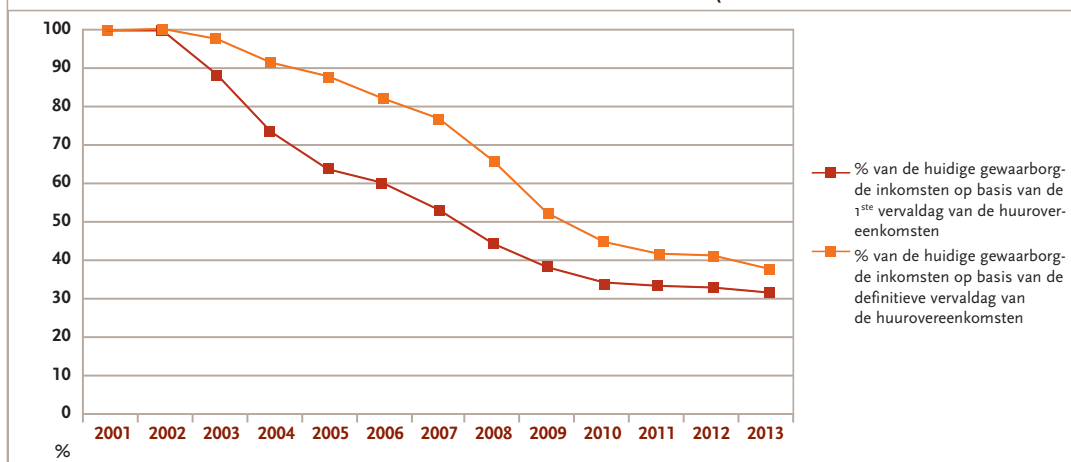
(2) De zaakvoerder is van mening dat het niet in het belang van de aandeelhouder is om de acquisitiewaarde en de expertisewaarde van elk gebouw apart te vermelden. De acquisitiewaarde is de expertisewaarde op de dag van aankoop of van de inbreng of, in het geval van fusie, op de dag van de bepaling van de ruilverhouding.

(3) 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 in vastgoed belegt.

➤ PROFIEL (op 30 september 2001 - na de fusies van 11 december 2001)



➤ PERCENTAGE VAN DE HUIDIGE VERZEKERDE INKOMSTEN OP GROND VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (na de fusies van 11 december 2001)



► **SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS (na de fusies van 11 december 2001)**

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	AANDEEL PORTEFEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 30/09/01 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 30/09/01 (%)
<b>KANTOREN</b>						
<b>BRUSSEL STADSCENTRUM</b>						
BREDERODE	1990-2001	24 968	14	3,1%	2 354	79,9%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	2,4%	1 821	100,0%
KEIZER	1997	5 953	9	1,1%	800	100,0%
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	5,4%	4 087	100,0%
KEIZERIN	1997-2000	17 072	9/12/15/18	3,2%	2 408	100,0%
UITBREIDING JUSTITIE	MEER DAN 15 JAAR	18 795	9	3,8%	2 871	100,0%
		<b>105 972</b>		<b>18,9%</b>	<b>14 341</b>	<b>96,0%</b>
<b>BRUSSEL LEOPOLDWIJK</b>						
JOZEF II-STRAAT, 27	1994	12 831	27	4,3%	3 263	100,0%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	3,2%	2 394	100,0%
SCHUMAN 1	1964	5 124	1,5	1,1%	847	100,0%
BORSCHETTE	1981	17 657	12	4,4%	3 351	100,0%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1,5%	1 114	100,0%
SCHUMAN 2	2001	5 122	9	0,0%	15	1,7%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	2,3%	1 768	100,0%
		<b>67 204</b>		<b>16,8%</b>	<b>12 753</b>	<b>93,3%</b>
<b>BRUSSEL RUIMTE NOORD</b>						
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	13,7%	10 388	99,7%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	9,1%	6 899	100,0%
		<b>109 052</b>		<b>22,8%</b>	<b>17 287</b>	<b>99,8%</b>
<b>GEDECENTRALISEERD BRUSSEL</b>						
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	5,1%	3 884	100,0%
TRIOMF III	1993	7 173	3/6/9	1,8%	1 340	98,4%
TERHULPSESTEENWEG	1970	1 462	3/6/9	0,1%	70	29,0%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	1,0%	780	58,9%
EUDORE DEVROYESTRAAT, 245	1996	1 576	4/6/9	0,4%	290	100,0%
TRIOMF I	1998	11 080	3/6/9	3,1%	2 365	100,0%
TRIOMF II	1998	9 282	9	2,2%	1 697	100,0%
JEAN DUBRUCQ 167-181	1991	7 744	9/12	1,0%	744	100,0%
		<b>61 189</b>		<b>14,8%</b>	<b>11 169</b>	<b>93,8%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>						
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	2,1%	1 584	100,0%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	2,0%	1 517	100,0%
IKAROS BUSINESS PARK <sup>(3)</sup>	1990 tot 2001	40 965	3/6/9	4,5%	3 433	97,6%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2,5%	1 899	67,9%
MEDIA	1999	18 651	9	4,0%	2 998	100,0%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1,5%	1 133	95,3%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	1,0%	775	100,0%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1,8%	1 355	100,0%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	0,5%	410	100,0%
		<b>117 408</b>		<b>19,9%</b>	<b>15 104</b>	<b>93,6%</b>
<b>BERGEN</b>						
RUE DU JONCQUOIS 118	1974	7 851	18	1,4%	1 025	100,0%
DIGUE DES PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1,4%	1 029	100,0%
		<b>15 122</b>		<b>2,7%</b>	<b>2 054</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>		<b>475 947</b>		<b>96,0%</b>	<b>72 709</b>	<b>95,6%</b>

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	VERHUUR- BARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRAC- TEN (jaren)	AANDEEL PORTEFEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 30/09/01 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 30/09/01 (%)
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>						
<b>BRUSSEL ANDERLECHT</b>						
INDUSTRIELAAN	1976	7 790	1/2/3	0,4%	336	98,6%
BOLLINCKXSTRAAT	1980	8 098	3/6/9	0,7%	524	100,0%
		<b>15 888</b>		<b>1,1%</b>	<b>860</b>	<b>99,4%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>						
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	0,7%	543	98,5%
		<b>7 187</b>		<b>0,7%</b>	<b>543</b>	<b>98,5%</b>
<b>ANTWERPEN</b>						
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	1,0%	778	99,5%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	0,5%	416	97,4%
		<b>26 524</b>		<b>1,6%</b>	<b>1 194</b>	<b>98,7%</b>
<b>TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL</b>		<b><u>49 599</u></b>		<b><u>3,4%</u></b>	<b><u>2 596</u></b>	<b><u>98,9%</u></b>
<b>HANDELSGEBOUW</b>						
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	HANDELSHUUR	0,5%	405	100,0%
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUW</b>		<b><u>2 296</u></b>		<b><u>0,5%</u></b>	<b><u>405</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE</b>		<b><u>527 842</u></b>		<b><u>100,0%</u></b>	<b><u>75 710</u></b>	<b><u>95,8%</u></b>

(1) Het aandeel in de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2001.

(2) De bezettingsgraad is berekend als de verhouding tussen de huur dd. 30 september 2001 en die zelfde huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op dezelfde datum voor de niet-bezette ruimtes.

(3) Ikaros Business Park : de huuroppervlaktes omvatten de oppervlaktes van de gebouwen van fase IV die in toekomstige staat van afwerking werden aangekocht.

Op de grijze achtergrond de gebouwen die uit de fusies komen.

## VOORUITZICHTEN, DIVIDENDENBELEID

Zoals in het verleden gaat Befimmo verder met een doordachte groeistrategie van haar portefeuille om de liquiditeit en visibiliteit te verbeteren en zo waarde te genereren voor de aandeelhouders. De waardecreatie gebeurt op lange termijn en beoogt een jaarlijkse return van tenminste 11% berekend op de inventariswaarde aan het begin van het boekjaar.

### >Deze groei kan en zal trouwens op twee manieren gebeuren :

- een regelmatige en gestage groei door rechtstreekse en onrechtstreekse aankopen naargelang Befimmo's schuldcapaciteit ;
- een gerichte groei door de fusie met andere vastgoedportefeuilles naargelang de kansen zich voordoen.

Hieronder presenteren we u de vooruitzichten voor de balans en de resultatenrekening voor de komende drie boekjaren die respectievelijk op 30 september 2002, 2003 en 2004 worden afgesloten. We baseerden ons daarbij op de hypothese van een regelmatige groei.

### >Parameters waarmee we rekening hielden :

- Stijging van de gezondheidsindex met 2%.
- Interestvoeten op korte termijn van 4,40% en op lange termijn van 5,25%.
- Afronding van de fusies met de vastgoedbevak Cibix CVA, Cibix NV, Bastionen Park Leopold NV, Immobilière du Triomphe NV, met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2001 en de verdere aankoop van het Ikaros Park.
- De investeringscapaciteit van Befimmo werd niet in aanmerking genomen.
- Met uitzondering van de geplande fusies, is geen enkele andere verrichting voor externe groei in de vooruitzichten opgenomen.
- De « andere resultaten » betreffen ramingen van marges die zullen vrijkomen op toekomstige en eenmalige projecten. Volgens de boekhoudingsvoorschriften moeten die uitzonderlijke operaties beschouwd worden als resulterend uit de courante bedrijfsuitoefening van de vastgoedbevak die in de toekomst, net als in het verleden haar portefeuille dynamisch wil beheren. Hoewel Befimmo van plan is om haar beleid van portefeuille-arbitrage voort te zetten, werd geen enkele operatie begroot.

De voorgestelde geraamde rekeningen hierna zijn in geen geval bindend voor Befimmo en worden daarom niet bekrachtigd door de revisor.

De effectieve uitvoering van die plannen hangt af van de evolutie op de financiële en vastgoedmarkten. Befimmo wil beter presteren dan die vooruitzichten.

## DIVIDENDENBELEID

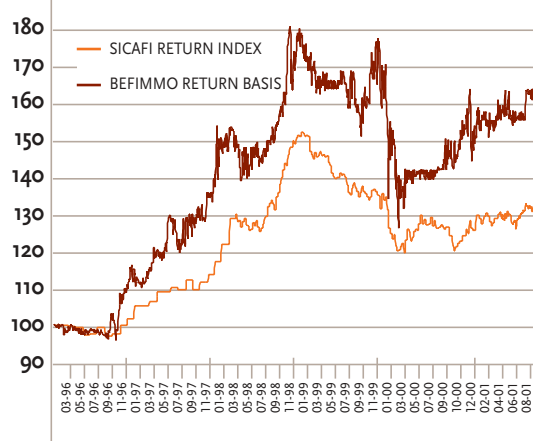
Befimmo gaat door met haar beleid van jaarlijkse dividendgroei op een hoger ritme dan de jaarlijkse inflatie. Het saldo van de uitkeerbare winsten wordt dan overgedragen.

➤ VOORUITZICHTEN (op 30 september – in duizend EUR)

	2001	2002	2003	2004
<b>BALANSEN</b>				
TOTAAL VAN DE ACTIVA	<b>700 060</b>	<b>1 093 523</b>	<b>1 140 804</b>	<b>1 190 298</b>
GEBOUWEN	621 208	1 074 485	1 122 927	1 172 264
CERTIFICATEN	7 646	7 722	7 876	8 034
ANDERE ACTIVA	71 206	11 316	10 000	10 000
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN	477 856	610 589	638 034	666 832
TOTALE NETTO SCHULDENLAST	222 204	482 934	502 770	523 465
SCHULDRATIO	29 %	41 %	41 %	41 %
INVENTARISWAARDE PER AANDEEL	<b>60,4</b>	<b>63,1</b>	<b>65,9</b>	<b>68,9</b>
<b>RESULTATENREKENING</b>				
INKOMSTEN				
BRUTO HUUR EN VERGOEDINGEN	48 002	76 901	82 004	85 380
VASTGOEDCERTIFICATEN	495	538	549	560
NETTO UITZONDERLIJKE INKOMSTEN	18 843	-	-	-
KOSTEN				
NETTO WERKINGSKOSTEN	5 490	8 599	8 949	9 317
AFSCHRIJVINGEN	836	1 434	1 434	1 000
BELASTINGEN	1	25	25	25
FINANCIËLE KOSTEN	6 952	18 496	19 729	21 056
NETTO RESULTAAT	54 061	48 885	52 416	54 541
TOEVOEGING AAN RESERVE	21 174	7 465	9 352	9 832
BRUTO DIVIDEND	32 579	41 420	43 064	44 709
<b>GEGEVENS PER AANDEEL</b>				
KOERS PER 28 SEPTEMBER 2001	63,00	-	-	-
INTRINSIEKE WAARDE BEGIN BOEKJAAR	57,20	60,4	63,1	65,9
INTRINSIEKE WAARDE EINDE BOEKJAAR	60,43	63,1	65,9	68,9
NETTO RESULTAAT	6,84	5,05	5,42	5,64
P.E.R.	9,21	-	-	-
BRUTO DIVIDEND	4,12	4,28	4,45	4,62
NETTO DIVIDEND	3,50	3,64	3,78	3,93
BRUTO RENDEMENT	6,5%	6,8%	7,1%	7,3%
RETURN	13%	11,5%	11,5%	11,5%
AANTAL AANDELEN	7 907 420	9 677 230	9 677 230	9 677 230

# HET BEFIMMO-AANDEEL

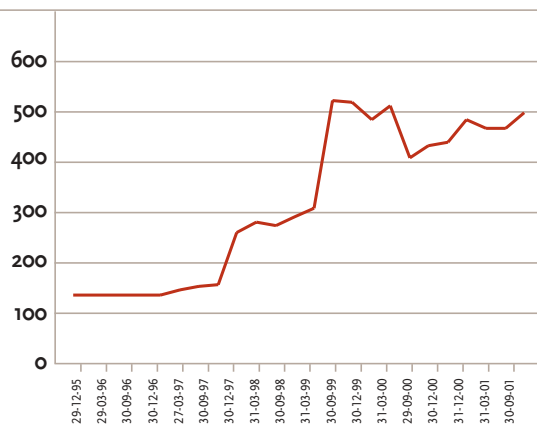
## EVOLUTIE VAN DE RETURN OP HET BEFIMMO-AANDEEL VERGELEKEN MET DE BBL VASTGOEDBEVAK RETURN INDEX (\*)



Ook al ligt Befimmo boven de BBL vastgoedbevak return index sinds zijn notering, de verhouding tussen koers en winst blijft één van de laagste van de markt. Het Befimmo-aandeel is dus goedkoop.

(\*) De BBL vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.

## EVOLUTIE VAN DE BEURSKAPITALISATIE (in miljoen EUR)



## EVOLUTIE VAN PREMIE EN DISCOUNT (IN %)



## GEGEVENS PER AANDEEL (op 30 september - in EUR)

	1997	1998	1999	2000	2001
AANTAL AANDELEN	4 366 082	4 366 082	7 549 042	7 549 042	7 907 420
BEURSKOERS					
HOOGSTE	57,96	66,81	77,59	73,40	63,10
LAAGSTE	46,16	56,40	64,00	51,10	55,10
SLOT	57,02	66,68	64,00	58,00	63,00
HERSCHATTE NETTO ACTIEFWAARDE <sup>(1)</sup>	51,69	53,00	54,78	57,20	60,43
RETURN PER AANDEEL	4,59	5,06	5,63	6,42	7,35
RETURN <sup>(2)</sup>	9,0%	9,8%	10,6%	11,7%	12,9%
RESULTAAT PER AANDEEL	3,89	4,39	4,64	4,95	6,84
PAY-OUT	93%	85%	83%	81%	60%
BRUTO DIVIDEND	3,62	3,74	3,84	4,00	4,12
BRUTO RENDEMENT <sup>(3)</sup>	6,34%	5,61%	6,01%	6,90%	6,54%
NETTO DIVIDEND	3,07	3,17	3,27	3,40	3,50
P.E.R.	14,65	15,20	13,79	11,72	9,21
PRICE RETURN RATIO	12,45	13,19	11,39	9,03	8,57

(1) 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.

# PROFIEL VAN BEFIMMO

## DE VASTGOEDFILOSOFIE

Befimmo startte in 1995 met een portefeuille van 130 miljoen EUR. Na de afronding van de geplande fusies voor december 2001 zal de waarde van deze geconsolideerde portefeuille in de buurt van 1 045 miljoen EUR liggen.

Dankzij de structurele banden tussen de vastgoedbevak en promotor Bernheim-Comofi, zelf verankerd met een wereldwijde immobiliëngroep Security Capital Group, profiteert Befimmo van meer dan 35 jaar knowhow en ervaring als eigenaar, ontwikkelaar en operator. Gesterkt door die band geniet Befimmo een uitzonderlijk concurrentievoordeel tegenover de concurrenten.

## VOORUITZICHTEN INZAKE DE CREATIE VAN MEERWAARDE

Befimmo is een ervaren vastgoedeigenaar die continu meerwaarde schept voor haar aandeelhouders en die haar portefeuille dynamisch beheert. Dit betekent :

➤ Een permanent streven naar de hoogst mogelijke bezettingsgraad van de portefeuille. De werkelijke cashflow van Befimmo sluit daarom heel dicht aan op de theoretische maximumcashflow. Niet alleen kan Befimmo zo een hoog dividend uitkeren, maar ook reserves aanleggen.

Befimmo bereikt dat hoge niveau om diverse redenen :

➤ *Befimmo belegt* namelijk in kwaliteitsvastgoed dat op lange termijn voldoet aan de verwachtingen van de klanten inzake ligging, zichtbaarheid, bereikbaarheid, omvang, infrastructuur en flexibiliteit. Befimmo is voorstander van de vastgoedlogica boven de financiële logica. De vastgoedlogica resulteert in werkelijke waardecreatie terwijl de financiële logica zich baseert op onmiddellijke inkomsten uit lopende huurovereenkomsten. Bovendien wordt elk investeringsdossier aan een uitgebreide « due diligence » onderworpen. Meer bepaald met betrekking tot de juridische, fiscale, stedenbouwkundige, technische en ecologische aspecten van elke belegging.

➤ *Befimmo valoriseert* de kwaliteit van haar investeringen door het nastreven van een vertrouwensrelatie met haar huurders-klanten, gefundeerd op :

- het begrip van en de anticipatie op hun verwachtingen,
- de optimalisatie van hun totale vastgoedkosten, huur en kosten, per bezettende persoon,
- een beleid van permanente investeringen in de gebouwen in haar bezit teneinde hun kwaliteit te behouden en hun prestaties mettertijd te verbeteren.
- snelle reactie en goed beoordelingsvermogen die het mogelijk maken om alle kansen op meerwaardecreatie te benutten.

Befimmo wil meerwaarde scheppen voor al haar aandeelhouders, overeenkomstig haar beleggingsstrategie.





## EEN AUTONOOM 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 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 zijn hoedanigheid van statutaire zaakvoerder recht op een vergoeding in verhouding tot het netto resultaat van de Vastgoedbevak. Zijn 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 35 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 driedig:

- ... **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

### De aandeelhouders

De aandeelhouders, houders van de beursgenoteerde aandelen op de Brusselse Beurs, zijn de commanditaire vennoten van de Vastgoedbevak Befimmo CVA



### DE VASTGOEDBEVAK BEFIMMO CVA

De Vastgoedbevak Befimmo CVA is genoteerd op de Beurs van Brussel.

Ze wordt beheerd door een professioneel team onder de leiding van Befimmo NV, haar statutaire zaakvoerder.

### Befimmo NV

Befimmo NV is de commanditaire vennoot van de Vastgoedbevak Befimmo CVA. In de hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, beschikt hij over uitgebreide bevoegdheden inzake het beheer van de Vastgoedbevak.

Befimmo NV wordt geleid door een Raad van Bestuur, in hoofdzaak samengesteld uit bestuurders die onafhankelijk zijn van de Promotor van de Bevak. Een Auditcomité werd opgericht met het oog op de interne controle.



### Groep Bernheim

Bernheim Asset Management, Promotor en Bernheim-Comofi houden 100% van de statutaire zaakvoerder Befimmo NV.

## 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 dat op 30 juni 2001 277 500 EUR beliep, 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 negen bestuurders die door Bernheim, de Promotor van de vastgoedbevak Befimmo, ter goedkeuring worden voorgesteld aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. 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;
- is één bestuurder aangeduid als afgevaardigde van de financiële promotoren van Befimmo CVA
- zijn zes bestuurders, onder wie de afgevaardigde bestuurder die het management vertegenwoordigt, onafhankelijk van de Promotor.

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

De Raad kwam in 2000/2001 vijftien maal bijeen.

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 :**

- Jean-François van Hecke, Afgevaardigd Bestuurder van de NV Bernheim-Comofi.  
Vertegenwoordiger van de Promotor

➤ **AFGEVAARDIGD BESTUURDER :**

- Benoît De Blicq  
Onafhankelijk bestuurder

➤ **BESTUURDERS :**

- Gustaaf Buelens, Afgevaardigd bestuurder van de NV Buelens.  
Onafhankelijk bestuurder
- Jozef Colruyt, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Colruyt NV.  
Onafhankelijk bestuurder
- Alain De Pauw, Medevoorzitter, Afgevaardigd Bestuurder van de NV Compagnie de Promotion.  
Onafhankelijk bestuurder
- Patrick De Pauw, Medevoorzitter, Afgevaardigd Bestuurder van de NV Compagnie de Promotion.  
Onafhankelijk bestuurder
- Benoît Godts, Afgevaardigd Bestuurder van de NV Bernheim Asset Management.  
Vertegenwoordiger van de Promotor
- Daniel Schuermans, Voorzitter van de Mede-eigendom van het World Trade Center.  
Onafhankelijk bestuurder
- Luc Vandewalle, Voorzitter van de Bank Brussel Lambert.  
Onafhankelijk bestuurder, vertegenwoordiger van de financiële promotoren van Befimmo CVA.

**De mandaten van deze bestuurders vervallen op de Algemene Vergadering van maart 2002 van de zaakvoerder Befimmo NV.**

De vergoeding voor de bestuurders (met uitzondering van de afgevaardigd bestuurder) bestaat uit presentiegeld ten laste van Befimmo CVA. Die vergoeding bedraagt 372 EUR per zitting van de Raad van Bestuur en 248 EUR per zitting van het Auditcomité.

Het is voorzien om na de fusie met Cibix de heren Marc Blanpain en Gaëtan Piret te benoemen tot bestuurders van Befimmo. De heren Blanpain en Piret zullen onafhankelijke bestuurders zijn.

**➤ 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.

- Twee bestuurders, de heren Jean-François van Hecke en Benoît Godts, verzekeren samen het toezicht op het dagelijks bestuur, conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.
- 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-kwaliteitverhouding 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 NV Befimmo, 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 2/100ste van de referentiewinst, indien winst geboekt werd, die overeenstemt met 100/98ste 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 agenda-punten 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 uit een onafhankelijk bestuurder, de heer Alain De Pauw.

Het Auditcomité kwam tijdens het boekjaar vier maal samen.

### > COMMISSARIS

Deloitte & Touche, bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joseph Vlamincx..

### > VASTGOEDEXPERS

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 aan andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen.

Momenteel worden die taken toevertrouwd aan:

- Winssinger & Partners, lid van de groep DTZ Debenham Winssinger, die volgende gebouwen schat: La Plaine, Terhulpesteenweg, Woluwe Garden D, Woluwe Garden B, Ikaros Business Park, Industrielaan, Bollinckxstraat, Wiertz en Triomf.  
Bovendien staat Winssinger & Partners in voor de coördinatie van de schattingen.
- 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 des Peupliers en Schumanrotonde.

### > DEPOTHOUDENDE BANK

Artesia 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 Artesia Bank de verplichtingen en plichten voorgeschreven door de Wet van 4 december 1990 en haar uitvoeringsbesluit van 10 april 1995 naleven.

In dit kader is zij belast:

- met het verzekeren van het feit dat Befimmo CVA onmiddellijk de opbrengsten eisbaar bij verkoop van activa int. Te dien einde stellen de zaakvoerders of de personen die instaan voor het dagelijks beheer van Befimmo CVA Artesia 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 Artesia Bank het bewaren van alle roerende waarden en speciën toevertrouwen. Artesia 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.



## W E T T E L I J K   K A D E R

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 optimale 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- en Financieuzen 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 met een minimumkapitaal van vijftig miljoen frank.
- Een schuldenlast beperkt tot 50% van de totale activa. Het K.B. van 10 juni 2001 wijzigt de maximale schuld ratio van de vastgoedbevak door een schuld van 50% van de activa toe te laten. Dit bepaalt ook nader de schuldenlast (rubriek VIII en IX van de passieve balanszijde).
- 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.

FINANCIEEL VERSLAG	39
GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN	40
BALANS	40
RESULTATENREKENING	42
SAMENVATTING VAN DE CONSOLIDATIEREGELS	44
BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN	45
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	47
NIET-GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN	48
BALANS	48
RESULTATENREKENING	50
SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	52
BIJLAGE BIJ DE REKENINGEN	54
TOELICHTING BIJ DE REKENINGEN	59
FINANCIERINGSTABEL	60
SCHULDEN EN WAARBORGEN	61
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	62
VERPLICHTE VERMELDINGEN	63

# GECONSOLIDEERDE BALANS (per 30 september - in duizend EUR)

ACTIVA		2001
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>631 468</b>
I. OPRICHTINGSKOSTEN		2 573
IV. MATERIËLE VASTE ACTIVA		621 233
C. Meubilair en rollend materieel		25
E. Overige materiële vaste activa		621 208
V. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		7 662
B. Andere ondernemingen		7 662
1. Aandelen		7 646
2. Vorderingen		16
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>68 592</b>
VI. VORDERINGEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR		228
B. Overige vorderingen		228
VIII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR		10 441
A. Handelsvorderingen		9 005
B. Overige vorderingen		1 436
IX. GELDBELEGGINGEN		55 500
B. Andere beleggingen		55 500
X. LIQUIDE MIDDELEN		616
XI. OVERLOPENDE REKENINGEN		1 807
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>		<b>700 060</b>

(in duizend EUR)

<b>PASSIVA</b>		<b>2001</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>477 856</b>
I. KAPITAAL		<b>114 883</b>
A. Geplaatst kapitaal		114 883
II. UITGIFTEPREMIES		<b>76 372</b>
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN		<b>209 203</b>
IV. GECONSOLIDEERDE RESERVES		<b>77 398</b>
<b>SCHULDEN</b>		<b>222 204</b>
X. SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR		<b>52 978</b>
A. Financiële schulden		52 806
4. Kredietinstellingen		52 806
D. Overige schulden		172
XI. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR		<b>150 563</b>
A. Schulden op meer dan één jaar, die binnen het jaar vervallen		8 380
B. Financiële schulden		100 381
1. Kredietinstellingen		100 381
C. Handelsschulden		4 210
1. Leveranciers		4 210
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		2 815
1. Belastingen		2 697
2. Bezoldigingen en sociale lasten		119
F. Overige schulden		34 777
XII. OVERLOPENDE REKENINGEN		<b>18 663</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>		<b>700 060</b>

# GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (per 30 september - in duizend EUR)

KOSTEN		2001
I. BEDRIJFSKOSTEN		<b>14 758</b>
B. Diensten en diverse goederen		8 608
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		431
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa		836
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen + ; terugnemingen -)		- 43
G. Andere bedrijfskosten		4 926
V. FINANCIËLE KOSTEN		<b>7 815</b>
A. Kosten van schulden		7 764
D. Andere financiële kosten		51
VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN		<b>1 312</b>
F. Andere uitzonderlijke kosten		1 312
XI. A. BELASTINGEN		<b>6</b>
XII. WINST VAN HET BOEKJAAR		<b>54 062</b>
<b>TOTAAL VAN DE KOSTEN</b>		<b>77 953</b>

(in duizend EUR)

<b>OPBRENGSTEN</b>		<b>2001</b>
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN		<b>56 434</b>
A. Omzet		48 002
D. Andere bedrijfsopbrengsten		8 432
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN		<b>1 311</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa		495
B. Opbrengsten uit vlottende activa		504
C. Andere financiële opbrengsten		312
VII. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN		<b>20 201</b>
A. Terugneming van afschrijvingen, waardeverminderingen op materiële en immateriële vaste activa		3
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		20 198
X. B. REGULARISATIE VAN BELASTINGEN EN TERUGNEMING VAN VOORZIENING VOOR BELASTINGEN		<b>7</b>
<b>TOTAAL VAN DE OPBRENGSTEN</b>		<b>77 953</b>

# SAMENVATTING VAN DE CONSOLIDATIETREGELS (in duizend EUR)

Befimmo C.V.A. consolideert de vastgoedvennootschappen Immobilière du Triomphe en Bastionen Park Leopold met de methode van de evenredige integratie. Beide vennootschappen zijn rechtstreeks of onrechtstreeks in bezit in een verhouding van 50/50 met Fortis Bank.

## I. Toepassingscriteria van de consolidatiemethodes

Om haar geconsolideerde rekeningen op te stellen, sluit Befimmo CVA aan op het Koninklijk Besluit van 6 maart 1990 inzake de geconsolideerde rekeningen.

De geconsolideerde rekeningen bevatten de rekeningen van de moedermaatschappij en deze van de dochtermaatschappijen.

## II. Consolidatiekring

De dochtermaatschappijen worden met evenredige integratie geconsolideerd.

	Rechten van de Groep	Nr. BTW/Nationaal	Wijziging consolidatiekring
Immobilière du Triomphe NV Terhulpesteenweg 166 – 1170 Brussel	50 %	NN 444.563.569	NC → PROP
Bastionen Park Leopold NV Terhulpesteenweg 166 – 1170 Brussel	50 %	NN 466.357.786	NC → PROP

## III. Waarderingsregels

De waarderingsregels die werden toegepast voor de opstelling van de geconsolideerde rekeningen zijn gelijkaardig als deze die voor de niet-geconsolideerde rekeningen worden toegepast. Deze waarderingsregels houden rekening met de bepalingen die worden vermeld in het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 inzake de vastgoedbevaks. De consolidatie werd uitgevoerd volgens het Koninklijk Besluit van 6 maart 1990. De enige verschillen van betekenis tussen de rekeningen van Befimmo CVA en de geconsolideerde rekeningen zijn te wijten aan het feit dat de aandelen van de financiële vaste activa vanwege de dochtermaatschappijen die geboekt staan als participatie in verbonden ondernemingen, in de rekeningen van Befimmo CVA opgenomen zijn als aanschaffingswaarde, tegen de actuele waarde, in de geconsolideerde rekeningen, zoals blijkt uit volgende tabellen.

	Geconsolideerde rekening	Niet-geconsolideerde rekening
<b>V. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>7 662</b>	<b>12 395</b>
<b>A. Verbonden ondernemingen</b>		<b>4 735</b>
1. Participaties		4 735
<b>B. Andere vennootschappen</b>	<b>7 662</b>	<b>7 660</b>
1. Aandelen	7 646	7 646
2. Vorderingen	16	14
<b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>A. Aanschaffingswaarde</b>		
Boekwaarde einde vorig boekjaar	422 003	
Wijziging in de consolidatiekring	25 632	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Aanschaffing	31 704	
Overdrachten/Buitengebruikstellingen		
Overboekingen van een post naar een andere		
Boekwaarde einde boekjaar	479 339	

# BIJLAGE BIJ DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN (per 30 september - in duizend EUR)

I. STAAT VAN OPRICHTINGSKOSTEN		2001	
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Afschrijvingen			(822)
• Andere			3 396
<b>NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>2 573</b>	
III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	VASTE ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>			
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Andere verschillen	39	621 205	
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>39</b>	<b>621 205</b>	
<b>C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)</b>			
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Geboekt	(14)		
• Teruggenomen want overtollig		3	
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>(14)</b>	<b>3</b>	
<b>D. NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>25</b>	<b>621 208</b>	



(in duizend EUR)

<b>IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		<b>2001</b>
<b>1. DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>		
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Aanschaffingen		7 646
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		<b>7 646</b>
<b>NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>7 646</b>
<b>2. VORDERINGEN EN WAARBORGEN IN SPECIËN</b>		
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Andere		16
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		<b>16</b>

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

**Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2001  
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap Befimmo C.V.A.**

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren  
Lange Lozanastraat 270  
B-2018 Antwerpen

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 geconsolideerde jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 30 september 2001, met een balanstotaal van EUR 700.060(000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerde winst van het boekjaar van EUR 54.062(000).

Wij hebben eveneens de controle van het geconsolideerd jaarverslag uitgevoerd.

## VERKLARING ZONDER VOORBEHOUD OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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 geconsolideerde jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de geconsolideerde 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 geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2001 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerd geheel in overeenstemming met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

## BIJKOMENDE VERKLARINGEN (EN INLICHTINGEN)

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

- Het geconsolideerde jaarverslag bevat de door het Wetboek van Vennootschappen vereiste gegevens en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

Antwerpen, 26 november 2001

De Commissaris,

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Jos VLAMINCKX

**NIET-GECONSOLIDEERDE  
BALANS** (per 30 september - in duizend EUR)

ACTIVA	1999	2000	2001
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>568 080</b>	<b>553 513</b>	<b>610 382</b>
I. OPRICHTINGSKOSTEN	4 175	3 360	2 573
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA	556 291	543 057	595 414
C. Meubilair en rollend materieel	30	21	25
E. Overige materiële vaste activa	535 019	543 036	595 389
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	21 242		
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	7 615	7 097	12 395
A. Verbonden ondernemingen			4 735
1. Deelnemingen			4 735
C. Andere financiële vaste activa	7 615	7 097	7 660
1. Aandelen	7 600	6 813	7 646
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	15	284	14
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>28 156</b>	<b>19 104</b>	<b>88 785</b>
V. VORDERINGEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR			228
A. Handelsvorderingen			228
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	21 981	16 283	30 716
A. Handelsvorderingen	1 529	12 344	8 196
B. Overige vorderingen	20 452	3 939	22 520
VIII. GELDBELEGGINGEN		1 000	55 500
B. Andere beleggingen		1 000	55 500
IX. LIQUIDE MIDDELEN	4 696	416	287
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	1 479	1 406	2 054
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>596 236</b>	<b>572 617</b>	<b>699 167</b>

(in duizend EUR)

<b>PASSIVA</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>413 487</b>	<b>431 777</b>	<b>477 856</b>
I. KAPITAAL	<b>111 309</b>	<b>111 309</b>	<b>114 883</b>
A. Geplaatst kapitaal	111 309	111 309	114 883
II. UITGIFTEPREMIES	<b>76 372</b>	<b>76 372</b>	<b>76 372</b>
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	<b>173 966</b>	<b>185 070</b>	<b>209 513</b>
IV. RESERVES	<b>14 083</b>	<b>17 367</b>	<b>17 367</b>
A. Wettelijke reserve	1 293	1 293	1 293
D. Beschikbare reserves	12 789	16 074	16 074
V. OVERGEDRAGEN WINST	<b>37 758</b>	<b>41 658</b>	<b>59 721</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>182 749</b>	<b>140 841</b>	<b>221 311</b>
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	<b>69 670</b>	<b>61 394</b>	<b>52 978</b>
A. Financiële schulden	69 566	61 186	52 806
4. Kredietinstellingen	69 566	61 186	52 806
D. Overige schulden	103	208	172
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	<b>109 737</b>	<b>61 602</b>	<b>150 135</b>
A. Schulden op meer dan één jaar, die binnen het jaar vervallen	8 380	8 380	8 380
B. Financiële schulden	58 033	10 062	100 382
1. Kredietinstellingen	58 033	10 062	100 382
C. Handelsschulden	2 904	6 534	4 066
1. Leveranciers	2 904	6 534	4 066
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	817	2 192	2 544
1. Belastingen	797	2 138	2 426
2. Bezoldigingen en sociale lasten	20	54	118
F. Overige schulden	39 603	34 434	34 764
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	<b>3 342</b>	<b>17 845</b>	<b>18 197</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>596 236</b>	<b>572 617</b>	<b>699 167</b>

# NIET-GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(per 30 september - in duizend EUR)

KOSTEN	1999	2000	2001
<b>I. BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>12 621</b>	<b>16 004</b>	<b>14 448</b>
B. Diensten en diverse goederen	9 142	8 092	8 543
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	331	333	431
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	824	826	836
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen + ; terugnemingen -)	41	147	- 38
G. Andere bedrijfskosten	2283	6 606	4 676
<b>V. FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>5 303</b>	<b>4 485</b>	<b>7 813</b>
A. Kosten van schulden	4 881	4 470	7 761
C. Andere financiële kosten	423	15	52
<b>VIII. UITZONDERLIJKE KOSTEN</b>	<b>397</b>	<b>80</b>	<b>1 312</b>
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	320	80	
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	5		
E. Andere uitzonderlijke kosten	71		1 312
<b>X. A. BELASTINGEN</b>	<b>839</b>	<b>26</b>	<b>6</b>
<b>XI. WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>35 051</b>	<b>37 381</b>	<b>53 752</b>
<b>TOTAAL VAN DE KOSTEN</b>	<b>54 211</b>	<b>57 976</b>	<b>77 331</b>
<b>XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>35 051</b>	<b>37 381</b>	<b>53 752</b>

(in duizend EUR)

OPBRENGSTEN			
	1999	2000	2001
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN	<b>47 724</b>	<b>51 517</b>	<b>54 825</b>
A. Omzet	45 784	41 146	46 619
D. Andere bedrijfsopbrengsten	1 940	10 371	8 206
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN	<b>2 041</b>	<b>1 372</b>	<b>2 301</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	400	448	494
B. Opbrengsten uit vlottende activa	630	114	1 520
C. Andere financiële opbrengsten	1 012	810	287
VII. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	<b>4 444</b>	<b>5 043</b>	<b>20 201</b>
A. Terugneming van waardeverminderingen op materiële vaste activa	265	501	3
C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	2 339		
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	114	4 533	20 198
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	1 727	9	
X. B. REGULARISATIE VAN BELASTINGEN EN TERUGNEMING VAN VOORZIENINGEN VOOR BELASTINGEN	<b>1</b>	<b>43</b>	<b>4</b>
<b>TOTAAL VAN DE OPBRENGSTEN</b>	<b>54 211</b>	<b>57 976</b>	<b>77 331</b>
RESULTAATVERWERKING			
	1999	2000	2001
A. TE BESTEMMEN WINST	<b>70 240</b>	<b>75 139</b>	<b>92 300</b>
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	35 052	37 381	53 752
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	35 188	37 758	38 548
C. TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	<b>- 3 420</b>	<b>- 3 285</b>	NIHIL
3. Aan de overige reserves	- 3 420	- 3 285	NIHIL
D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	<b>- 37 758</b>	<b>- 41 658</b>	<b>- 59 721</b>
1. Over te dragen winst	- 37 758	- 41 658	- 59 721
F. UIT TE KEREN WINST	<b>- 29 061</b>	<b>- 30 196</b>	<b>- 32 579</b>
1. Vergoeding van het kapitaal	- 29 061	- 30 196	- 32 579

# 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 per schijf van 20% per boekjaar afgeschreven.

Wat de kosten voor de kapitaalverhoging en de statutenwijziging betreft, is de Zaakvoerder vrij om deze volledig ten laste te nemen in het boekjaar waarin ze werden gemaakt.

De kosten van de lening worden afgeschreven over de duur van de lening.

### 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 of de vennootschappen die ze controleert, 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 of worden teruggenomen van de daartoe aangelegde voorzieningen.

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, waarbij dat jaar als een volledig jaar beschouwd wordt.

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 EUR 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 op 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.

### 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 waarden 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 memoria 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 NIET-GECONSOLIDEERDE REKENINGEN (per 30 september - in duizend EUR)

I. STAAT VAN oprichtingskosten		2001	
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR			3 360
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Afschrijvingen			(787)
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		2 573	
III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	VASTE ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>			
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	38	422 003	
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Aanschaffing, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	18	31 704	
• Overdrachten en buitengebruikstellingen			
• Overboekingen van een post naar een andere			
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	56	453 707	
<b>B. MEERWAARDEN</b>			
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		187 873	
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Geboekt		23 735	
• Afgeboekt			
• Verworven van derden			
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211 608	
<b>C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)</b>			
NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	17	66 840	
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR			
• Geboekt	14		
• Teruggenomen want overtollig		(3)	
• Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen			
• Verworven van derden		3 089	
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	31	69 925	
<b>D. NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>25</b>	<b>595 390</b>	

(in duizend EUR)

<b>IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		<b>2001</b>
<b>1. DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>		
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		
NETTO-BOEKWAARDE		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		5 039
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Aanschaffingen		4 862
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>9 901</b>
<b>B. MEERWAARDEN</b>		
NETTO-BOEKWAARDE		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		1 774
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		
• Geboekt		706
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>2 480</b>
<b>NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>12 381</b>
<b>2. VORDERINGEN EN WAARBORGEN IN SPECIËN</b>		
NETTO-BOEKWAARDE		
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		284
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR		(270)
<b>NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>14</b>
<b>VII. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>		
VOORAFBETAALDE DIVERSE KOSTEN		1 344
NIET VERVALLEN VERWORVEN INKOMSTEN		710

# BIJLAGE BIJ DE NIET-GECONSOLIDEERDE REKENINGEN (per 30 september)

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL		BEDRAGEN (EUR)	AANTAL AANDELEN	
<b>A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL</b>				
<b>1. GEPLAATST KAPITAAL</b>				
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR		111 309 000	7 549 042	
WIJZIGINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR		3 574 000	358 378	
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>114 883 000</b>	<b>7 907 420</b>	
<b>2. SAMENSTELLING VAN HET KAPITAAL</b>				
2.1. Soorten gewone aandelen				
• Gewone aandelen			7 907 420	
2.2. Aandelen op naam of aan toonder				
• Op naam			1 162 179	
• Aan toonder			6 745 241	
<b>E. TOEGESTAAN, NIET GEPLAATST KAPITAAL (EUR)</b>		111 370 973		
<b>G. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING</b>				
AANGEVER	DATUM VAN AANGIFTE	NOEMER	AANGEGEVEN AANTAL STEMRECHTEN	%
Bernheim-Comofi en verbonden	03/05/01		790 807	10,00
Alain De Pauw	08/02/00		721 152	9,12
Patrick De Pauw	08/02/00		712 382	9,01
Decia Knowland	08/02/00		422 791	5,35
Dorothee De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
Olivia De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
Caroline De Pauw	08/02/00		401 404	5,08
		<b>Noemer</b>	<b>7 907 420</b>	

(in duizend EUR)

<b>X. STAAT VAN DE SCHULDEN</b>		<b>2001</b>		
<b>A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>				
FINANCIËLE SCHULDEN				
4. Kredietinstellingen				52 806
SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR DIE BINNEN HET JAAR VERVALLEN				8 380
ANDERE SCHULDEN				172
<b>B. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR</b>				
FINANCIËLE EN HANDELSCHULDEN				104 448
ANDERE SCHULDEN				34 764
<b>C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN</b>				
1. BELASTINGEN				
b) Niet vervallen belastingsschulden				2 425
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN				
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten				119
<b>XI. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>				
TE BETALEN KOSTEN				1 814
AAN TE REKENEN OPBRENGSTEN				16 382
<b>XII. BEDRIJFSRESULTATEN</b>		<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>A. BEDRIJFSRESULTATEN NETTO OMZET</b>		<b>47 724</b>	<b>51 517</b>	<b>54 825</b>
a) Omzet		45 784	41 146	46 619
b) Andere bedrijfsopbrengsten		1 940	10 371	8 206
<b>C1. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER</b>				
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum		5	6	8
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten		4,4	5,4	7,1
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		5 565	7 219	10 039
<b>C2. PERSONEELSKOSTEN</b>				
a) Bezoldigingen		173	201	277
b) Patronale bijdragen		121	60	81
c) Patronale premies		11	37	36
d) Andere personeelskosten		26	35	37
<b>F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</b>				
• Belastingen en taksen op bedrijfsuitoefening		2 231	5 758	4 207
• Andere		51	848	469

# BIJLAGE BIJ DE NIET-GECONSOLIDEERDE REKENINGEN (per 30 september - in duizend EUR)

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
	1999	2000	2001
<b>A. TERUGNEMING VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP VASTE ACTIVA</b>			
• Gebouw Hulpe 3 <sup>de</sup> verdieping			3
• Gebouw Ikaros 05A		102	
• Gebouw Ikaros 04B		158	
• Gebouw Woluwe Garden B		241	
<b>C. TERUGNEMING VAN VOORZIENINGEN VOOR UITZONDERLIJKE RISICO'S EN KOSTEN</b>	2 339		
<b>D. MEERWAARDEN BIJ DE REALISATIE VAN VASTE ACTIVA</b>	114		
• Trading op vastgoedcertificaten in portefeuille			
• Gebouw M. Thiry I		2 193	
• Flat Sq Louise		3	
• Gebouw M. Thiry II		2 337	
• Gebouw Van Maerlant			20 152
• Financiële vaste activa			46
<b>E. ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN</b>			
• Gebouw Joseph II	1 009		
• Overige	982	9	
XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			2001
<b>A. UITSPLITSING</b>			
1. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR			
a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen			73
b. Geraamde belastingssupplementen			(67)
<b>B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN WINST VOOR BELASTINGEN EN DE GERAAMDE BELASTBARE WINST</b>			
• Belastingregime Bevak boekhoudkundig resultaat voor belastingen			53 754
XVI. ANDERE TAKSEN EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
	1999	2000	2001
<b>A. DE B.T.W. IN REKENING GEBRACHT :</b>			
1. Aan de onderneming (aftrekbaar)	739	894	665
2. Door de onderneming	1 789	2 027	1 898
<b>B. DE INGEHOUDEN BEDRAGEN TEN LASTE VAN DERDEN BIJ WIJZE VAN :</b>			
1. Bedrijfsvoorheffing	61	98	105
2. Roerende voorheffing	2 368	4 273	4 415
XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN			
<b>BELANGRIJKE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERBINTENISSEN</b>			
• Vorderingen met waarborg van derden	554		
• Ontvangen garanties	11 796	9 695	7 203
XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN			
<b>A. DE BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS</b>			
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 : - statutaire zaakvoerder	715	780	1 103

# TOELICHTING BIJ DE NIET-GECONSOLIDEERDE REKENINGEN (in duizend EUR)

## TOELICHTING

1. Een overzicht dat beter overeenstemt met de Vastgoedbevak onder 'normaal stelsel' is te vinden op de pagina's 16 en 17 van dit verslag, in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendenbeleid".
2. Voor 2001 omvatten de uitzonderlijke opbrengsten een terugneming van herwaarderingsmeerwaarde van 4 838 duizend EUR.
3. Apart zijn de cijfers van 30.09.1999 soms moeilijk te vergelijken.  
Dat is toe te schrijven aan de fusies van 23.12.1998. Niet alleen verdubbelen deze fusies het patrimonium van de vennootschap, maar ze leiden bovendien tot een aantal uitzonderlijke operaties. Door hun terugwerkende kracht per 01.10.1998 worden er boekhoudparameters van de overgenomen vennootschappen ingebracht in de rekeningen van Befimmo voor de periode van 01.10.1998 tot 23.12.1998.
4. Zo is in de omzet over 1999 een herfacturatiebedrag van EUR 3,47 miljoen begrepen. Om te vergelijken moet dit bedrag onder de rubriek "Andere bedrijfsopbrengsten" komen.
5. De cijfers die voor 1999 worden vermeld, zijn deze die vorig jaar aan de Nationale Bank werden bekendgemaakt. Ze verschillen echter van het jaarverslag 1999, naar aanleiding van de herindeling van een bedrag van 2,3 miljoen EUR. Dit laatste wordt in mindering gebracht van de "Andere bedrijfskosten", en werd heringedeeld in de jaarrekeningen en in dit verslag onder "Uitzonderlijke opbrengsten". Het komt overeen met een afboeking van een voorziening.

## ENKELE BIJZONDERHEDEN

Overige schulden	
Te betalen coupons	33 116
Vergoeding zaakvoerder	1 103
Andere schulden derden	544
Vooraf geïnde huurgelden	–
Ontvangen waarborgen	–
Andere bedrijfsopbrengsten	
Recuperatie onroerende voorheffingen	2 105
Recuperatie belastingen op kantoren, verzekering	641
Teruggevorderde overige algemene kosten	4 817
Andere bedrijfskosten	
Onroerende voorheffingen	2 882
Gemeentelijke belastingen	1 014
Diverse belastingen	312

## FINANCIERINGSTABEL (per 30 september - in duizend EUR)

	1998-99	1999-00	2000-2001
Winst van het boekjaar	35 051	37 381	53 752
Afschrijvingen en waardeverminderingen op kosten	1 186	552	833
<b>BRUTO ZELFFINANCIERINGSMARGE</b>	<b>36 237</b>	<b>37 933</b>	<b>54 585</b>
WIJZIGING BEHOEFTE AAN BEDRIJFSKAPITAAL	7 147	20 215	- 16 781
<b>OPERATIONELE CASH FLOW</b>	<b>43 384</b>	<b>58 148</b>	<b>37 804</b>
Dividenden	- 29 061	- 30 196	- 32 579
<b>BESCHIKBARE CASH FLOW</b>	<b>14 323</b>	<b>27 952</b>	<b>5 225</b>
Aankoop immateriële vaste activa	- 4 092		36
Aankoop materiële vaste activa	- 274 628	13 497	52 367
Aankoop financiële vaste activa	- 118	518	5 298
<b>INVESTERINGSVERRICHTINGEN</b>	<b>- 278 838</b>	<b>14 015</b>	<b>- 57 701</b>
<b>VERHOGING EIGEN VERMOGEN</b>	<b>176 082</b>	<b>11 104</b>	<b>24 907</b>
<b>FINANCIERINGSBEHOEFTE</b>	<b>- 88 433</b>	<b>53 071</b>	<b>- 27 569</b>
Geldbeleggingen		- 1 000	- 54 500
Liquide middelen	- 3 172	4 280	129
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	69 566	- 8 380	- 8 380
Financiële schulden > 1 jaar die vervallen binnen het jaar	- 11 452		
Financiële schulden < 1 jaar	33 491	- 47 971	90 320
<b>FINANCIERINGSBRONNEN</b>	<b>88 433</b>	<b>- 53 071</b>	<b>27 569</b>

## SCHULDEN EN WAARBORGEN (in duizend EUR)

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

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

Bedrag :	52 806				
Realisatie :	Kredietovereenkomst op lange termijn				
Aflossing :	30 juni 2007	7 313		aan de Bank Artesia	
	30 juni 2007	38 176		aan de KBC Bank	
	15 januari 2009	7 317		aan de Fortis Bank	

#### ANDERE SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR

Bedrag :	8 380				
		1 463		aan de Bank Artesia	
		1 464		aan de KBC Bank	
		5 454		aan de Fortis Bank	

#### SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR BIJ KREDIETINSTELLINGEN

##### ➤ PROGRAMMA VAN THESAURIEBEWIJZEN.

Befimmo heeft willen profiteren van een uitgifteprogramma van thesauriebewijzen bij de beleggers.

Dat programma beslaat een bedrag van 125 miljoen EUR, waarmee ze flexibel en zonder kosten de thesauriebehoeften op korte termijn kan dekken. Dit programma werd op punt gesteld samen met de bank Dexia, die het leadership waarneemt, en de banken Fortis en Artesia.

Bij de afsluiting van het boekjaar, op 30 september 2001, besloeg dit programma een bedrag van 85 342.

##### ➤ LENINGEN OP KORTE TERMIJN.

Bedrag : 15 040 (met vervaldag op 8 oktober 2001).

#### VERKREGEN WAARBORGEN

Bedrag :	2 981				
Realisatie :	Waarborg ontvangen van Bernheim-Comofi tot dekking van een geschil met de fiscale overheid. Een schuldvordering op de fiscale overheid voor datzelfde bedrag staat op de actiefzijde van de 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,- ten gunste van de Belgische Staat : Handelaar Onroerende Goederen.



# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 september 2001 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap Befimmo C.V.A.

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren  
Lange Lozanastraat 270  
B-2018 Antwerpen

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 Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 30 september 2001, met een balansstotaal van EUR 699.167(000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 53.752(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, rekening houdend 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, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 september 2001 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.

In dit jaarverslag heeft de Raad van Bestuur - overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen (voordien artikel 60bis) - U ingelicht over het afsluiten van een overeenkomst van vastgoedbeheer en project management tussen Befimmo CVA en Sogepro NV, filiaal van de groep Bernheim. Deze overeenkomst heeft betrekking op nagenoeg de volledige portefeuille van Befimmo en betreft het eigendomsbeheer, het beheer van de huurinkomsten en de organisatie van het technisch onderhoud.

Conform artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen concludeerden 3 bestuurders, die onafhankelijk waren ten aanzien van de operatie en een onafhankelijke deskundige, in hun verslag dat het voor Befimmo en het geheel van haar aandeelhouders voordelig is om de beheercontracten gezamenlijk onder te brengen bij Sogepro. Zij besloten eveneens dat er ontstentenis is van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan een aandeelhouder zou zijn toegekend.

Hieromtrent hebben wij geen verdere commentaar te verstrekken.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- 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, 26 november 2001.

De Commissaris

DELOITTE & TOUCHE  
Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA

## VERPLICHTE VERMELDINGEN

### ASSISTENTIE-OPDRACHTEN VAN BERNHEIM-COMOFI

Befimmo sloot, in naleving van het artikel 524 van het Wetboek van Handelsvennootschappen, met Sogepro, 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 van de eigenaars, 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 Sogepro als Befimmo.

Voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2001 nam Befimmo nettokosten ten belope van EUR 0,27 miljoen ten laste.

Voor haar dagelijks beheer en om schaalvoordelen te kunnen bereiken, heeft Befimmo toegang tot zekere diensten van de groep Bernheim : op juridisch, sociaal en informaticavlak en voor het delen van de infrastructuur zoals lokalen, onthaal, telefoon, enz.

Al deze diensten worden gefactureerd tegen marktvoorwaarden. Voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2001 heeft Befimmo gebruik gemaakt van deze diensten voor een bedrag van EUR 0,4 miljoen.

In het kader van uitzonderlijke verrichtingen, bijvoorbeeld uitbreiding, doet Befimmo soms een beroep op de middelen van de groep Bernheim voor het helpen uitwerken van speciale projecten. De diensten geleverd door de groep Bernheim worden ofwel met een "success fee", ofwel per prestatie vergoed. Voor dit laatste geval wordt een uurtarief gebruikt van EUR 300 (zonder BTW), dat vergelijkbaar is met de tarieven van advocaten- of auditfirma's. Voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2001, nam Befimmo een globaal bedrag ten laste van EUR 0,7 miljoen, voor de uitwerking van 3 projecten waarvan er 2 zijn afgewerkt.

### VERSLAG OPGESTELD IN TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 524 VAN HET WETBOEK HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

In het kader van de afsluiting van een beheerovereenkomst en van een project management contract tussen Befimmo CVA en Sogepro NV, werd de procedure die is voorzien bij artikel 524 § 1 van het Wetboek Handelsvennootschappen toegepast, en de onafhankelijke bestuurders hebben het volgende vastgesteld : ***"De overeenkomsten waarvan de afsluiting wordt overwogen zijn in het voordeel van de vennootschap en van de aandeelhouders en verlenen geen enkel voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding aan een aandeelhouder"***.

### ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

De erelonen van de Revisor bedragen 22 781,41 EUR (BTW inbegrepen) voor het boekjaar.

Daarnaast heeft Befimmo CVA de Revisor specifieke opdrachten toevertrouwd in het kader van de "due diligences" bij de grote uitbreidingsoperaties. Voor deze opdrachten bedroeg de totale vergoeding van de Revisor 69 674,22 EUR (BTW inbegrepen).





# ALGEMENE INLICHTINGEN OVER BEFIMMO C.V.A. EN HAAR KAPITAAL

## I. IDENTIFICATIE

### 1.1. NAAM

BEFIMMO C.V.A., Bevak naar Belgisch recht

### 1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Terhulpesteenweg 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 C.V.A. 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 oktober 2001 bevinden zich in dit jaarverslag.

### 1.5. DUUR

BEFIMMO C.V.A. werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6. HANDELSREGISTER

BEFIMMO C.V.A. is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 594.182.

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

BEFIMMO C.V.A. 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 C.V.A.;
  - 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 C.V.A. 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 C.V.A. 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 C.V.A. mag, door middel van fusie of anderszins, belangen nemen in elke onderneming met een identiek doel.

BEFIMMO C.V.A. 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 C.V.A. en van Befimmo N.V. 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 N.V., worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële berichten met betrekking tot BEFIMMO C.V.A. worden gepubliceerd in de financiële pers.

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

## 2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 2.1. UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 30 september 2001 bedraagt het maatschappelijk kapitaal EUR 114 883 000,- en is belichaamd in 7 907 420 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

### 2.2. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in een of meer malen te verhogen ten belope van EUR 111 370 973. Het kapitaal mag worden verhoogd door inbreng in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Deze machtiging werd verleend op 12 december 2000 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 2000 (IN EUR)

		BEDRAG	AANTAL AANDELEN
per 30.09.2000	EUR	111 309 000	7 549 042
op 12.12.2000 Fusie WETINVEST	EUR	61 973	230 886
op 22.03.2001 Fusie BASTIONEN LEOPOLD	EUR	3 512 027	127 492
<b>per 30.09.2001</b>	<b>EUR</b>	<b>114 883 000</b>	<b>7 907 420</b>

### 2.4. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP (PER 30 SEPTEMBER 2001)

IDENTITEIT	DATUM	AANTAL VERKLAARDE STEMRECHTEN	%
Vennootschappen van de groep Bernheim-Comofi	03/05/01	790 807	10,00
Alain De Pauw	08/02/00	721 152	9,12
Patrick De Pauw	08/02/00	712 382	9,01
Decia Knowland	08/02/00	422 791	5,35
Dorothee De Pauw	08/02/00	401 404	5,08
Olivia De Pauw	08/02/00	401 404	5,08
Caroline De Pauw	08/02/00	401 404	5,08

### 3. IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO C.V.A.

BEFIMMO C.V.A. werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi N.V.

Bernheim-Comofi N.V. is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 166.

KAPITAAL EN AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR :

Per 31 december 2000 bedroeg het kapitaal van Bernheim-Comofi N.V. EUR 164 320 000 belichaamd in 5 284 354 aandelen. Per 31 december 2000 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen EUR 264 387 000.

Bernheim-Comofi N.V. is een dochtermaatschappij van Groep Security Capital, genoteerd op de New York Stock Exchange.

### 4. COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN

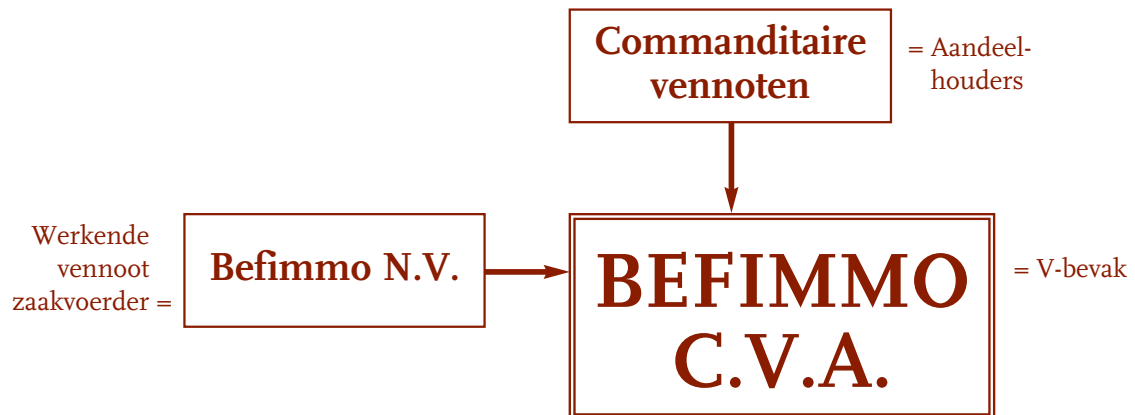
BEFIMMO C.V.A. is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen ("C.V.A.").

In een C.V.A. zijn er twee soorten vennoten :

- de werkende vennoot, 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 C.V.A. wordt bestuurd door een of meer zaakvoerders.

De werkende vennoot van BEFIMMO C.V.A. is Befimmo N.V. die ook de functie van enige statutaire zaakvoerder waarneemt.



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

### 5. IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE EXPERTS VAN BEFIMMO C.V.A.

BEFIMMO C.V.A. werkt samen met verschillende vastgoedexperts, meer bepaald CB Richard Ellis, Healey & Baker en Winsinger & Associates.

Deze maatschappijen voor vastgoedexpertise hebben een uitstekende marktkennis en genieten internationaal aanzien.

# STATUTEN VAN BEFIMMO C.V.A.

## 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),

Terhulpesteenweg, 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 zeven december 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 zeventiennegentig, 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 zeventiennegentig, onder de nummers 971021-147 en 148.

- Meester Gilberte RAUCQ en Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, beide Notarissen te Brussel, op drieëntwintig december negentienhonderd achtentiennegentig, 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.

Statuten voor het laatst gewijzigd ingevolge akte opgesteld door Meester Gilberte RAUCQ en Meester Gérald Snyers d'Attenhoven, beide Notarissen te Brussel, op elf oktober 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 oktober 2001.

### GECOÖRDINEERDE STATUTEN OP 11.10.2001

#### 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 26 alinea 2 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, 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", beheerend 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), Terhulpsesteenweg, 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 beperkte duur.
2. Zonder afbreuk te doen aan de ontbindingsorzaken 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 verhinderd, 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 de wet van vier december negentienhonderd negentig;
- de vastgoed certificaten voorzien door het artikel 106 van de wet van vier december negentienhonderd negentig;
- de rechten voortvloeiend 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 gereglementeerde, 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 beschikkend 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 voortvloeiende rechten op het ogenblik van het aangaan van deze overeenkomst de tien procent (10%) van het actief van de vennootschap niet overschrijft.
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 2-5° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig), mag de vennootschap geen kredieten verstrekken of zich borg stellen voor rekening van derden.
3. 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 opnemings- of waarborg.
  - b. effecten uitlenen. Het is de vennootschap nochtans 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 betalingen 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 vijftiennegentig;

- 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 is vastgesteld op honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien euro negenendertig honderd tachtig euro (€ 130.351.117,9180) afgerond tot honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien euro en tweeëntwintig cent (€ 130.351.117,92); het is ver-teenwoordigd door acht miljoen negenhonderd tweeëntwintigduizend honderd en acht (8.972.108) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde die elk één/ acht miljoen negenhonderd tweeëntwintigduizend honderd en achtste (1/8.972.108ste) van het kapitaal vertegenwoordigt, volledig volgestort.

Het kapitaal kan onderschreven en volstort worden zowel door de behorende venoot/vennoten als door de aandeelhouders.

### 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:
  - 1° - het kapitaal te verhogen ten belope van negentig miljoen honderdeenzeventigduizend vierhonderd vierenvijftig frank (90.171.454) om het te brengen op éénennegentig miljoen vierhonderdeenentwintigduizend vierhonderd vierenvijftig frank (91.421.454) door de creatie van tweeëntwintigduizend driehonderd achtentachtig (92.388) aandelen, ten gevolge van de overdracht door splitsing van de naamloze vennootschap met de Franse benaming "IMMOBILIÈRE BERNHEIM-OUTREMER, S.A." en Nederlandse benaming "IMMOBILIËN BERNHEIM-OUTREMER, N.V." en afgekort "I.B.O.".
  - 2° - het kapitaal te verhogen ten belope van honderd negentien miljoen zeshonderdnegenentachtigduizend honderd vierentwintig frank (159.639.124), om het te brengen op tweehonderd éénenvijftig miljoen honderdentiendertigduizend vijfhonderd achtenzeventig frank (251.110.578), door de creatie van honderdnegenentwintigduizend 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 PROPRIETES".
  - 3° - het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijftien miljoen negenhonderd tweeëntwintigduizend achthonderd vijftentwintig (1.055.992.825), om het te brengen op één miljard driehonderd en zeven miljoen honderdendrieduizend vierhonderd en drie frank (1.307.103.403), door de creatie van één miljoen honderdenzevendertig (1.107.030) aandelen, in speciën ingeschreven en volstort ten belope van honderd procent (1000%) bij de inschrijving (met inbegrip van een globale uitgiftepremie van éénenvijftig miljoen vijfhonderd negentigduizend 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 driehonderdentiendertigduizend tweehonderd zeventienzeventig (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 driehonderd-zeventigduizend tweehonderd zesenzeventig (1.370.276) aandelen verdeeld in: 1.370.276
    - één miljoen tweehonderdvierendertigduizend negenhonderd negenennegentig (1.234.999) gewone aandelen;
    - zevenveertigduizend zeshonderd éénennegentig (47.691) bevoorrechte AFV I aandelen;
    - zeventachtigduizend vijfhonderd zesentachtig (87.586) bevoorrechte AFV II aandelen;
    - de naamloze vennootschap "BERNHEIM-COMOFI":
      - één gewoon aandeel, genummerd 1. 1
- Samen: één miljoen driehonderd-zeventigduizend tweehonderd zevenzeventig aandelen. 1.370.277.

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 honderdendrieduizend vierhonderd en drie frank (1.307.103.403) vertegenwoordigd wordt door één miljoen driehonderd-zeventigduizend tweehonderd zevenzeventig (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 éénentwintig miljoen negenhonderdnegenentwintigduizend honderd éénentwintig frank (231.919.121), om het te brengen op één miljard vijfhonderd negenentwintig miljoen tweeëntwintigduizend vijfhonderd vierentwintig frank (1.539.022.524), door de creatie van tweehonderddrieëntwintigduizend 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 tweeëntwintig miljoen achthonderdvijftigduizend negenhonderd vijfenveertig frank (162.815.945), om het te brengen op één miljard zeshonderd en één miljoen achthonderdachtentwintigduizend vierhonderd negenentwintig frank (1.701.838.469), door de creatie van honderd-zeventigduizend 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 negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijfhonderd tweeëntwintig miljoen driehonderd-zeventigduizend vierhonderd drieëntwintig frank (1.592.033.453), om het te brengen op drie miljard tweehonderd drieëntwintig miljoen achthonderdeenzeventigduizend 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 achtennegentig miljoen achthonderdeenzeventigduizend negenhonderd tweeëntwintig frank (3.298.871.922), door de creatie van driehonderd-zeventigduizend achthonderd éénentwintig (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 achthonderd-drieëntwintigduizend tweehonderd negenennegentig (3.823.299) tot twee miljoen zeshonderdvijftigduizend frank (2.750.000); het aantal aandelen eigendom van elkeen der aandeelhouders wordt verminderd in verhouding van een coëfficiënt van één komma negenentwintig miljoen achtentwintigduizend zeshonderd zevententwintig (1,39058727), zonder rekening te houden met de fracties.
9. De buitengewone algemene vergadering van negentien september negentienhonderd zevenennegentig heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van zeshonderd negenentwintig miljoen tweehonderdachtentachtigduizend vierhonderd achtentwintig frank (669.288.428) om het te brengen op drie miljard negenhonderd achtenzeventig miljoen honderd-zestigduizend driehonderdvijftig frank (3.968.460.350) door de creatie van één miljoen zeshonderdzestienzeventigduizend tweeëntwintig frank (1.616.082) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolge van de overgang door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschappen "PRIFAST BRUSSELS S.A.", "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 achtenzestig miljoen tweehonderd vijftigduizend driehonderdvijftig frank (3.968.285.350) door de creatie van duizend driehonderd elf nieuwe aandelen (1311), toegekend volledig volstort ten gevolge 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 negenenzestig miljoen vijfhonderdvijf-veertigduizend driehonderd vijftig frank (3.969.545.350) door de creatie van drieëntwintigduizend zeshonderd acht (23.608) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolge van de overdracht bij wijze van fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap "WOLU-BEL", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.

3° het kapitaal te verhogen ten belope van vierhonderd vierendertig miljard vijfhonderdnegen-veertigduizend driehonderd drieënvijftig frank (434.549.353) om het te brengen op vier miljard vierhonderd en vier miljoen viereennegentigduizend zevenhonderd en drie frank (4.404.094.703) door de creatie van twee miljoen vijfhonderdtweeënvierduizend driehonderd achtendertig (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 zesenzeventig miljoen tweehonderd-veertienduizend zevenhonderd en drie frank (4.476.214.703), door de creatie van vijf-honderd-tweeënnegentigduizend tweehonderd en zeven (592.207) nieuwe aandelen, volledig volgestort toegekend ten belope van de overgang door fusie van de vennootschap "NOORD BUILDING", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.

5° het kapitaal te verhogen ten belope van drie miljoen driehonderd drieëntwintigduizend honderd tweeënzestig frank (3.323.162) om het te brengen op vier miljard vierhonderd negenenzeventig miljoen vijf-honderd zevenendertigduizend achthonderd vijfenzestig 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 honderdvijftachtig 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 zevenhonderd viereventig komma één Belgische frank (3.744,1 BEF) om het te brengen van vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd negentigduizend honderdvijftachtig 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 (1 € = 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).

12. De buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend heeft beslist om het kapitaal te verhogen ten belope van éénenzestigduizend negenhonderd drieënzeventig komma achtendertig Euro (€ 61.973,38) om het te brengen op honderd elf miljoen driehonderd zeventigduizend negenhonderd drieënzeventig komma achtendertig Euro (€ 111.370.973,38) door de creatie van tweehonderd dertigduizend 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 viereëntwintig Euro drieënnegentig cents (€ 3.511.824,93) om het te brengen op honderd veertien miljoen acht-honderd tweeëntachtigduizend zevenhonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (€ 114.882.798,31) door de creatie van honderd zevenentwintig 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 N.V." 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 achtenzestigduizend driehonderd negentien komma zesduizend tachtig (€ 15.468.319,6080) om het te brengen van honderd veertien miljoen achthonderd tweeëntachtig duizend zevenhonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (€ 114.882.798,31) tot honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig euro (€ 130.351.117,9180) ingeschreven door de creatie van een miljoen viereenzestigduizend zeshonderd achtentachtig (1.064.688) aandelen toegekend volledig volgestort als vergoeding van een inbreng in natura.

#### 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 achtendertig Euro (€ 111.370.973,38).

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 specien, 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 Bevals 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 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, 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 artikels 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.

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 BEVALS.

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 Financien, 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 Financien, 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 TOT INSCHRIJVING**

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 vijftien 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 artikel 34 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

Daarbij, en overeenkomstig het artikel 11 §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien 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 34 §2, alinea 3 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, 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 het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 70 bis van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en volgens de regels beschreven in artikels 52 bis en quater van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen. Deze 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 vijftien en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52 bis §4 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, 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 verzamelde aandelen uitgegeven worden. De verzamelde aandelen 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 verzamelde aandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelde aandeel 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 beherende 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 beherende venoot 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 vijftien vervullen en mogen niet onder de toepassing vallen van de onbekwaamverklaringen waarvan sprake in het artikel 19 van de wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieëntwintig 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 vijftien, 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 Financieuzen 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 Financieuzen 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 COMOFI".

#### **ARTIKEL NEGENTIEN : ENIGE STATUTAIRE ZAAKVOERDER**

Wordt als enige statutaire zaakvoerder benoemd:

De naamloze vennootschap "Befimmo", met maatschappelijke zetel te Watermaal-Bosvoorde (1170 Brussel), Terhulpesteenweg 166, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel, onder het nummer 547.509 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 vijfennegentig.

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 referentie-winst 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%) vertegenwoordigd 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 vijfennegentig 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 vijfennegentig 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 vijfennegentig.
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 de deze zaakvoerder-rechtspersoon.
2. De vennootschap is daarenboven geldig verbonden door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de beperken van hun mandaat.
3. Overeenkomstig het artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig, 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 artikel 60 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

#### **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 van 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 bijeenroeping.

#### **ARTIKEL ACHTENTWINTIG: BIJENROEPINGEN**

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

De bijeenroeping 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 vermeld waarmede 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, ontzeten 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 pandgevende 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 TWEËENDERTIG : 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 DRIËENDERTIG : 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 vijftien.
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 GESCHRIFTEN

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

Het eerste boekjaar begon op dertig augustus negentienhonderd vijfenne-  
gentig 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 vijfenne-  
gentig met betrekking tot Vastgoed BEVAKS.

De kosten die door de vennootschap gedragen kunnen worden zijn onder andere de oprichtings-, organisatie- en domiciliëringkosten 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 inventariskosten, de kosten voortkomend 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 77 alinea 6 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen 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 vijfenne-  
gentig, betreffende de Vastgoed Bevak.
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 aangeduid 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 beherende 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 beherende vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, directeur, vereffenaar in het buitenland gedomicileerd, 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 beherende 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 verzaakt.

### 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 investeringsvennootschappen die in vastgoed investeren en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfenne-  
gentig, betreffende de Vastgoed BEVAKS.

Bijgevolg, worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan op ongeoorloofde 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 29 § 1, 2 en 5, 29 ter, 46 § 1, 64 § 2, 70 bis, 77 alinea 6 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen 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 €), zodat het toegestane kapitaal verminderd wordt tot vijfenne-  
gentig miljoen negenhonderd tweeduizend zeshonderd drieënvijftig komma zevenhonderd tweeënzeventig euro (€ 95.902.653,772).

# KALENDER

## VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone Algemene Vergadering 2001	<b>11 december 2001</b>
Uitbetaling van het dividend voor 2001 aan de loketten van de banken Artesia, BBL en Fortis op vertoon van coupon nr. 7.	<b>vanaf 19 december 2001</b>
Publicatie intrinsieke waarde op 31 december 2001	<b>2 maart 2002</b>
Publicatie semestriële resultaten en intrinsieke waarde op 31 maart 2002	<b>7 mei 2002</b>
Publicatie intrinsieke waarde op 30 juni 2002	<b>20 augustus 2002</b>
Publicatie jaarresultaten en intrinsieke waarde op 30 september 2002	<b>16 november 2002</b>
Gewone Algemene Vergadering 2002	<b>10 december 2002</b>

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

Maatschappelijke zetel  
Terhulpesteenweg, 166 - 1170 Brussel  
Handelsregister van Brussel nr. 594182  
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)





BEFIMMO C.V.A.  
TERHULPSESTEENWEG, 166  
1170 - BRUSSEL  
TEL.: 32 2 679 38 60  
FAX : 32 2 679 38 66  
CONTACT@BEFIMMO.BE  
WWW.BEFIMMO.BE