



Befimmo SCA

Chaussée de Wavre 1945

1160 Bruxelles

Belgique

ADMISSION DES
ACTIONS BEFIMMO SCA SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS

Avertissement

Le présent document (le « Résumé ») a été établi dans le cadre de la demande d'admission aux négociations des actions ordinaires (les « Actions ») de la société Befimmo SCA (« Befimmo » ou la « Société ») sur le marché Euronext Paris. Pour de plus amples informations sur la Société, il convient de se reporter au rapport annuel pour l'exercice clos le 30 septembre 2007 ainsi qu'au rapport semestriel pour le semestre prenant fin le 31 mars 2008, qui contiennent les états financiers consolidés de Befimmo, qui sont consultables au siège social de Befimmo ou sur le site web www.befimmo.be.

Befimmo est cotée depuis le 20 décembre 1995 sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne (Euronext Brussels). Le présent Résumé a en conséquence été élaboré conformément à l'Article 4, (2), (h) de la Directive Prospectus et à l'article 212-5, 8° du Règlement Général de l'AMF, à la seule fin de permettre l'admission et ne fait pas à ce titre l'objet d'un visa soumis à l'appréciation de l'AMF.

Le présent Résumé ne constitue en aucun cas un prospectus, une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat d'actions ou de tous autres titres et ce, dans quelque juridiction que ce soit. Dans le cadre de cette admission, les Actions de Befimmo, de manière générale, ne seront pas proposées à la vente, ni commercialisées auprès du public en France ou dans toute autre juridiction. Befimmo n'offre aucune nouvelle action, ni aucun autre titre dans le cadre de cette admission.

Les statuts de Befimmo (les « Statuts »), établis en français, ont été déposés auprès du Greffe du Tribunal de commerce de Paris le 10 septembre 2008.

Accès à l'information

Les documents suivants sont disponibles sur le site internet www.befimmo.be :

- Le présent Résumé;
- Les Statuts coordonnés de Befimmo et les statuts de sa principale filiale Fedimmo;
- Les rapports annuels et semestriels de Befimmo des trois derniers exercices;
- Le Prospectus du 8 mai 2007 relatif à l'augmentation de capital;
- La Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo;
- Le code d'éthique de Befimmo;
- Les règlements d'ordre intérieur des divers comités de Befimmo;
- Les avis financiers concernant Befimmo publiés pendant les trois derniers exercices.

En outre,

- l'acte constitutif et les Statuts de Befimmo ainsi que ses comptes annuels et les rapports annuels et semestriels des trois derniers exercices peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la Société;

- les lettres des experts immobiliers relatives aux évaluations des immeubles peuvent être consultées au siège social de la Société.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Résumé peuvent être consultés au siège social de la Société.

Les derniers communiqués de presse publiés par Befimmo durant les trois derniers exercices, ainsi que leur date de publication sont synthétisés ci-après :

25 février 2005 - Résultats trimestriels

2 avril 2005 - Nominations statutaires

19 mai 2005 - Résultats semestriels

30 août 2005 - Résultats trimestriels

22 septembre 2005 - Centre Albert Borschette

17 novembre 2005 - Résultats annuels

2 février 2006 - World Trade Center

8 février 2006 - Méthode de valorisation des immeubles de placement

23 février 2006 - Résultats trimestriels au 31 décembre 2005

mars 2006 - Crédit syndiqué

24 mai 2006 - Résultats semestriels 31 mars 2006

31 août 2006 - Résultats trimestriels 30 juin 2006

18 octobre 2006 - Sicafi de l'état

16 novembre 2006 - Résultats Annuels 2005 – 2006

11 décembre 2006 - Projet d'investissement Axento

15 septembre et 12 décembre 2006 - Communiqués de presse publiés par CIP Luxembourg

17 novembre 2006 - Ordre du jour AGO

23 décembre 2006 - Befimmo remporte l'enchère

1 mars 2007 – Résultats trimestriels au 31.12.2006

23 mars 2007 – Information augmentation de capital

23 avril 2007 – Nouvelle date de publication

2 mai 2007 – Résultats semestriels 2006/2007

5 mai 2007 – Avis relatif à l'ouverture d'une souscription publique d'actions nouvelles

8 mai 2007 – Prospectus relatif à l'augmentation de capital

8 mai 2007 – Rapport Semestriel 2006/2007

14 mai 2007 – Augmentation de capital

15 mai 2007 – Supplément au Prospectus

16 mai 2007 – Acompte sur dividende

29 mai 2007 – Portefeuille de Befimmo

1 juin 2007 – Résultats de l'augmentation de capital avec droit de préférence

4 juin 2007 – Résultats, Augmentation de capital

5 juin 2007 - Résultats, Augmentation de capital

7 juin 2007 – Actions nouvelles

7 juin 2007 – Statuts coordonnées au 7 juin 2007

30 août 2007 – Résultats trimestriels au 30 juin 2007

15 novembre 2007 – Résultats annuels au 30 septembre 2007

17 décembre 2007 – Assemblées générales

21 décembre 2007 – Dividende 2007

19 février 2007 - Cession du portefeuille semi-industriel & des immeubles Woluwe Garden

28 février 2008 - Résultats trimestriels au 31 décembre 2007

19 mai 2008 - Opérations de financement de Befimmo SCA

21 mai 2008 - Crédit Syndiqué

22 mai 2008 - Résultats semestriels au 31 mars 2008

27 juin 2008 - Acquisition de droits sur deux immeubles loués à long terme par Fortis Banque

1 juillet 2008 - Crédit Syndiqué – Closing

19 août 2008 – Résultats trimestriels au 30 juin 2008

L'ensemble de ces documents sont tenus gratuitement à la disposition de tout intéressé au siège social de Befimmo.

Befimmo
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles
Belgique

Définition des principaux termes du Résumé

Actions	Les actions représentatives du capital avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale émises par Befimmo.
AMF	Autorité des marchés financiers.
Arrêté royal du 10 avril 1995	L'arrêté royal belge du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'arrêté royal du 10 juin 2001 et l'arrêté royal du 21 juin 2006.
Arrêté royal du 21 juin 2006	L'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Befimmo SCA ou Befimmo	La sicaf immobilière de droit belge Befimmo, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0.455.835.167; toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux activités de Befimmo doit se comprendre sur une base consolidée comme incluant ceux de sa filiale Fedimmo, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse.
Befimmo SA ou le Gérant	La société anonyme de droit belge Befimmo, ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0.444.052.241, gérant statutaire de Befimmo.
Central Business District (« CBD »)	Les quartiers d'affaires au centre de Bruxelles, comprenant les quartiers du Centre, Léopold, Louise, Midi et Nord.
CBFA	Commission Bancaire Financière et des Assurances.
Documents d'Information	Les documents visés sous la rubrique « <i>Accès à l'information</i> » du présent Résumé.
Droit d'emphytéose	Droit réel temporaire qui confère à son titulaire, pour un terme minimum de 27 ans et maximum de 99 ans, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant le paiement au propriétaire d'une redevance annuelle en argent ou en nature, appelée « canon », en reconnaissance de son droit de propriété (loi du 10 janvier 1824, articles 1 et 2). Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.
Fedimmo	La société anonyme de droit belge Fedimmo, ayant son siège social chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0.886.003.834, dont le capital est représenté par des actions de catégorie A (10 %) détenues par la Société Fédérale de Participations et d'Investissements (la « <i>SEPI</i> ») et Sopima SA et des actions de catégorie B (90 %) détenues par Befimmo.
Fortis Real Estate	La société anonyme de droit belge Fortis Real Estate (anciennement dénommée Bernheim-Comofi), ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0403.231.968, filiale indirecte de Fortis Insurance Belgium et « <i>asset manager</i> » immobilier du groupe Fortis.

Hinterland économique	Le <i>Central Business District</i> (« CBD »), la Zone décentralisée et la Périphérie.
Indice Santé	Indice déduit de l'indice des prix à la consommation, lequel reflète l'évolution des prix d'un panier de biens et services. L'indice santé est calculé en Belgique depuis janvier 1994 et sa valeur est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG. Cet indice est notamment utilisé pour l'indexation des loyers.
Loi du 20 juillet 2004	La loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Loi du 16 juin 2006	La loi belge du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Périphérie	Les marchés de bureaux en dehors des 19 communes de Bruxelles, à proximité du ring (R0).
Promoteur	La personne qui contrôle une Sicafi; le Promoteur de Befimmo est Fortis Real Estate Asset Management SA (anciennement dénommée Bernheim Asset Management), ayant son siège social boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.
Prospectus	Le prospectus établi en vue de l'offre et de l'admission d'actions nouvelles et de droits de préférence de Befimmo sur Eurolist by Euronext d'Euronext Bruxelles, tel qu'approuvé par la CBFA le 8 mai 2007, et à l'occasion de l'émission de 3.264.742 actions pour un montant de 261,2 millions EUR.
Sicafi	Société d'investissement à capital fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 20 juillet 2004 et par l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Société	voir définition de Befimmo.
Tréfonds	Droit résiduaire sur un bien sur lequel a été constituée une emphytéose, en vertu duquel le propriétaire peut aliéner ou hypothéquer son bien, sous réserve de préserver les droits de l'emphytéote.
Zone décentralisée	Les marchés de bureaux se trouvant dans les 19 communes de Bruxelles, en dehors du <i>Central Business District</i> .

Table des matières

1.	Personnes responsables	8
1.1.	Responsable du Résumé	8
1.2.	Attestation du responsable du Résumé.....	8
2.	Contrôleurs légaux des comptes, experts immobiliers, banque dépositaire et correspondant AMF.....	8
2.1.	Contrôleur légaux des comptes	8
2.2.	Experts immobiliers	8
2.3.	Banque dépositaire	9
2.4.	Correspondant AMF.....	9
2.5.	Information des actionnaires en France	9
3.	Éléments clés de l’admission sur le marché euronext paris.....	10
3.1.	Présentation générale de Befimmo	10
3.2.	Raison de la demande et l’admission aux négociations sur le marché Euronext Paris.....	10
3.3.	Type, classe, numéro, valeur nominale et forme des Actions à la date d’admission.....	10
3.4.	Date prévue de l’admission à la cote des Actions sur le marché Euronext Paris	11
3.5.	Désignation sous laquelle les Actions sont admises sur le marché Euronext Paris. Numéro et description du secteur d’activité	11
4.	Facteurs de risques	11
4.1.	Facteurs de risques liés à l’Emetteur	11
4.1.1.	Risques de marché	11
4.1.2.	Risques liés au patrimoine immobilier	12
4.1.3.	Risques financiers	16
4.2.	Facteurs de risques liés aux valeurs mobilières offertes.....	16
4.2.1.	Liquidité de l’Action.....	16
4.2.2.	Volatilité du cours de l’Action.....	17
4.2.3.	Baisse du cours de l’Action ou des Droits de préférence	17
4.3.	Risques liés au statut de SIIC.....	17
5.	Informations concernant Befimmo	19
5.1.	Histoire et évolution de Befimmo.....	19
5.2.	Identification de Befimmo	21
5.2.1.	Dénomination et forme juridique.....	21
5.2.2.	Statut	21
5.2.3.	Siège social et coordonnées	21
5.2.4.	Constitution	21
5.2.5.	Identité du fondateur	21
5.2.6.	Durée.....	22
5.2.7.	Registre des personnes morales.....	22
5.3.	Structure et organisation.....	22
5.4.	Statut : Sicafi	23
5.5.	Objet social et règles de répartition des placements.....	24
5.6.	Capital social et Actions	26
5.6.1.	Capital et Actions.....	26
5.6.2.	Capital autorisé.....	26
5.6.3.	Actions propres	26
5.7.	Résumé de certaines dispositions des Statuts, de la Charte de gouvernance d’entreprise et des règlements d’ordre intérieur de Befimmo.....	26
5.7.1.	Dispositions relatives aux membres des organes d’administration, de direction et de surveillance	26
5.7.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions	27
5.7.3.	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	27
5.7.4.	Description des conditions de convocation et d’admission aux assemblées générales	27
5.7.5.	Dispositions relatives aux déclarations de transparence.....	28
5.7.6.	Dispositions relatives à la modification du capital.....	28
5.8.	Participations.....	28
5.9.	Principes comptables de la Société.....	29
6.	Motifs et Modalités de l’admission à la négociation	30
6.1.	Admission à la négociation sur le marché Euronext Paris.....	30
6.1.1.	Motifs	30
6.1.2.	Admission aux négociations	30
6.1.3.	Description de la nature et de la catégorie des Actions, y compris le code ISIN	30
6.1.4.	Législation en vertu de laquelle les Actions ont été créées.....	30
6.1.5.	Loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur.....	31
6.1.6.	Devise des Actions	31
6.1.7.	Droits attachés aux Actions	31

6.1.8.	Restrictions à la libre négociabilité des Actions.....	33
6.1.9.	Réglementation applicable en matière d'offre publique d'achat obligatoire et d'offre publique de reprise	33
6.1.10.	Places de cotation ou de négociation.....	33
6.1.11.	Service financier	33
7.	Marché de l'Action	34
7.1.	Données par Action.....	34
7.2.	Prime et décote de mars 2003 à juin 2008 (%).....	35
7.3.	Cours de bourse et volumes de Befimmo (d'avril 2007 à juin 2008)	35
7.4.	Capitalisation boursière (en millions EUR) (de septembre 1996 à juin 2008).....	35
7.5.	Liquidité de l'Action – Volumes : 2003 – 2008.....	36
8.	Activités, portefeuille immobilier et stratégie d'investissement	36
8.1.	Le portefeuille.....	36
8.1.1.	Profil	36
8.1.2.	Propriété.....	37
8.1.3.	Evaluation.....	37
8.2.	Stratégie d'investissement.....	39
8.2.1.	Objectif et politique d'investissement.....	39
8.2.2.	Restrictions à l'investissement	41
8.3.	Structure de l'endettement et politique de couverture du risque de taux.....	42
8.3.1.	Limites d'emprunt et d'endettement	42
8.3.2.	Structure de l'endettement	42
8.3.3.	Couverture du risque de taux	43
9.	Organes d'administration, de direction et de surveillance, direction générale et fonctionnement.....	44
9.1.	Principes de Gouvernance d'Entreprise, de direction et de surveillance, direction générale et fonctionnement	44
9.1.1.	Gouvernance d'Entreprise.....	44
9.1.2.	Règles préventives de conflits d'intérêts.....	45
9.1.3.	Règles en matière d'abus de marché	46
9.2.	Organes, comités et dirigeants	46
9.2.1.	Associé commandité et Gérant	46
9.2.2.	Conseil d'administration du Gérant.....	49
9.2.3.	Administrateur délégué de Befimmo SA et représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo	55
9.2.4.	Comités.....	55
9.2.5.	Dirigeants effectifs.....	56
9.3.	Informations spécifiques à Fedimmo.....	58
9.4.	Absence de contrats	58
9.5.	Participations et stock options.....	58
10.	Salariés	58
11.	Principaux actionnaires et opérations avec le promoteur	58
11.1.	Principaux actionnaires.....	58
11.1.1.	Participations soumises à la déclaration de transparence et actionnariat de Befimmo à la date de la rédaction du présent Résumé tel qu'il résulte des déclarations de transparence	58
11.1.2.	Droit de vote des actionnaires.....	59
11.1.3.	Contrôle exercé sur Befimmo	59
11.1.4.	Changement de contrôle	59
11.2.	Opérations avec le Promoteur.....	60
12.	Aspects fiscaux – Impôt des résidents français.....	60
12.1.	Personnes physiques détenant les titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel	61
12.1.1.	Dividendes.....	61
12.1.2.	Plus-values.....	62
12.2.	Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés	63
12.2.1.	Dividendes.....	63
12.2.2.	Plus-values.....	63

Avertissement au lecteur

Les informations contenues dans le présent Résumé doivent être lues comme une introduction aux Documents d'Information dont la liste figure sous la rubrique « *Accès à l'information* » du présent Résumé.

Toute décision d'investir dans les actions de la Société doit être fondée sur un examen exhaustif des Documents d'Information. Les personnes qui ont présenté le Résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du Résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux Documents d'Information¹.

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Responsable du Résumé

Befimmo assume la responsabilité du contenu du présent Résumé.

1.2. Attestation du responsable du Résumé

« Nous attestons, après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, que les informations figurant dans le présent Résumé, lorsqu'elles sont lues avec les Documents d'Information, sont à notre connaissance conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer significativement la portée. ».

Pour Befimmo
Befimmo S.A., Gérant
Représentée par Monsieur Benoît De Blicq
Administrateur délégué
Représentant permanent

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS, BANQUE DÉPOSITAIRE ET CORRESPONDANT AMF

2.1. Contrôleur légaux des comptes

Le mandat du Commissaire de la Société est exercé par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée à partir de l'exercice 2007-2008 par Messieurs Jurgen Kesselaers et Frank Verhaegen, réviseurs d'entreprises agissant conjointement.

2.2. Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, Befimmo fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

¹ Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans les Documents d'Information ou le Résumé est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction des documents concernés avant le début de la procédure judiciaire.

Au 30 juin 2008, ces missions d'expert immobilier sont confiées à :

- > Winssinger & Associés, membre du groupe DTZ Debenham-Winssinger qui évalue tous les immeubles qui ne sont pas repris dans la mission des trois autres experts repris ci-après. De plus, Winssinger & Associés a reçu une mission de coordination des expertises ;
- > Cushman & Wakefield qui évalue les immeubles apportés dans le cadre de la fusion avec Prifast (1997), à savoir : Goemaere, Fountain Plaza, Media et Planet 2;
- > CB Richard Ellis qui évalue les immeubles apportés dans le cadre des fusions opérées en 1998 : World Trade Center (Tours 1 et 2), Noord Building, rue Devroye, rue du Joncquois, Digue des Peupliers et Schuman 11 ;
- > Jones Lang LaSalle qui évalue les immeubles du portefeuille de Fedimmo acquise en 2006 et les 2 immeubles situés à Anvers et Louvain acquis fin juin 2008.

2.3. Banque dépositaire

En application des articles 12 et suivants de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, Befimmo a désigné comme banque dépositaire Dexia Banque Belgique SA, un établissement de crédit régi par la loi du 22 mars 1993 sur le statut et le contrôle des établissements de crédit, ayant son siège social boulevard Pacheco 44 à 1000 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0.403.201.185 (tél. : +32 2 222.11.11).

2.4. Correspondant AMF

Conformément à l'Article 216-1 du Règlement général de l'AMF, M. Benoît De Blicq - Administrateur délégué de Befimmo SA, Représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo et responsable de la succursale de Befimmo en France (située 38 rue de Berri - 75008 Paris) - a été désigné correspondant de Befimmo pour recevoir toute correspondance de l'AMF et pour transmettre à l'AMF tous documents et informations prévus par les dispositions légales et réglementaires ou répondant à toute demande d'information formulée par l'AMF.

2.5. Information des actionnaires en France

A compter de l'admission de ses actions aux négociations sur Euronext Paris, Befimmo assurera en France de manière simultanée une information identique à celle qu'elle diffuse en Belgique. Tous les communiqués et documents diffusés et mis à la disposition des actionnaires en Belgique seront ainsi diffusés et mis à disposition des actionnaires en France de manière simultanée. Elle fournira notamment aux actionnaires une information identique et simultanée en Belgique et en France sur la tenue des assemblées générales, les modalités de participation aux assemblées générales, le paiement de dividendes, les opérations sur son capital et les évolutions du nombre d'actions et de droits de vote et diffusera les mêmes informations en Belgique et en France relativement à son activité, ainsi qu'aux informations financières annuelles, semestrielles et trimestrielles. La diffusion de l'information en France se fera dans le respect des obligations découlant de la loi française à cet égard, soit une diffusion par voie électronique et, le cas échéant, par voie de presse écrite.

3. ELÉMENTS CLÉS DE L'ADMISSION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS

3.1. Présentation générale de Befimmo

Befimmo est une Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière) (voir la section 5.4 *infra*) de droit belge développant actuellement une stratégie de *pure player* : investisseur en immeubles de bureaux de préférence dans les centres-villes.

En tant qu'*asset manager*, Befimmo gère aujourd'hui un portefeuille de bureaux de qualité situé principalement à Bruxelles. Plus de 65% du portefeuille est loué à long terme à des institutions publiques procurant un flux long et régulier de revenus. Par l'attention qu'elle porte à ses clients, les occupants des immeubles, elle développe une stratégie guidée par la maximalisation de ses *cash-flows* à long terme et par la création de plus-values immobilières.

En tant que *pure player*, Befimmo n'entend pas actuellement se diversifier dans d'autres métiers qui rendraient son profil de risque/return différent de celui de l'investisseur professionnel en immobilier de bureaux. Cependant, vu la compétition accrue sur le marché bruxellois, Befimmo pourrait, au moment opportun, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissement hors frontières, dans des pays de la zone Euro présentant de bonnes perspectives de croissance, jouissant d'une législation ne mettant pas en cause les spécificités liées au régime des Sicafi et plus précisément dans des villes où le marché est prometteur et liquide.

Au stade actuel, seuls les pays limitrophes à la Belgique pourraient être concernés et plus particulièrement la France (Paris et Ile-de-France) qui répond actuellement le mieux à tous ces critères.

3.2. Raison de la demande et l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris

La cotation de Befimmo sur Euronext Paris s'inscrit dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique.

Befimmo entend s'établir de manière durable en France en investissant directement ou indirectement dans des immeubles de bureaux de qualité, initialement en Ile-de-France, et en développant son actionnariat français. L'admission des actions de Befimmo aux négociations sur le marché Euronext Paris permettra également à la Société de bénéficier du régime SIIC.

Befimmo ne possède pas d'actifs en France pour le moment. Cependant, elle étudie les opportunités d'investissements en ligne avec sa stratégie. Befimmo développera ses activités en France via une succursale, qui sera traitée sur le plan fiscal comme un établissement stable, ou via une filiale.

3.3. Type, classe, numéro, valeur nominale et forme des Actions à la date d'admission

Befimmo a un capital social de 189.727.025,09 EUR représenté par 13.058.969 Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions émise. Les droits attachés aux Actions sont prévus dans les Statuts, qui ont été déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 10 septembre 2008. Il est attaché à chacune des Actions émises et en circulation un droit de vote d'une (1) voix par action.

Befimmo a demandé l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris pour une durée indéterminée de la totalité de son capital émis, représenté à la date du présent Résumé par 13.058.969 Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale.

L'introduction des Actions sur le marché Euronext Paris ne s'accompagne d'aucune émission d'actions nouvelles (ni de quelque autre titre que ce soit), ni d'aucune opération de souscription d'actions nouvelles, ni d'aucune offre d'actions en appel public à l'épargne en France ou dans tout autre pays.

3.4. Date prévue de l'admission à la cote des Actions sur le marché Euronext Paris

L'admission aux négociations des Actions sur le marché Euronext Paris est prévue le 23 septembre 2008.

3.5. Désignation sous laquelle les Actions sont admises sur le marché Euronext Paris. Numéro et description du secteur d'activité

Les Actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Brussels (Compartiment B) sous le numéro ISIN BE0003678894 et le Mnemo BEFB.

La classification sectorielle (ICB) de la Société est la suivante :

Industrie : 8000, Sociétés financières
 Super secteur : 8600, Real Estate
 Secteur : 8670, Real Estate Investment Trusts
 Sous secteur : 8671, Industrial & Office REITs

Les Actions seront négociées sur le marché Euronext Paris sous les mêmes désignations et classification, à l'exception du mnémonique (Mnemo) qui sera BEFPA pour les négociations sur Euronext Paris.

4. FACTEURS DE RISQUES

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. Cette section a pour objet d'exposer certains risques relatifs à la Société et aux Actions. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

4.1. Facteurs de risques liés à l'Emetteur

4.1.1. Risques de marché

Risques économiques

Tout investissement comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en biens immobiliers. L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque. Le portefeuille immobilier de Befimmo est cependant peu diversifié d'un point de vue :

- sectoriel et géographique : les immeubles de bureaux représentent 100% du portefeuille immobilier total de la Société au 30 juin 2008; ces immeubles sont par ailleurs essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique ; ainsi, au 30 juin 2008, 75,2% de la valeur du portefeuille de Befimmo est localisée dans cette zone géographique, et plus spécifiquement, dans le *Central Business District*, à concurrence de 57,0% de la valeur du portefeuille immobilier de Befimmo ;
- commercial : l'Etat belge en tant que locataire représente 50,5% des loyers au 30 juin 2008. si on y ajoute la Région flamande, la Région wallonne ainsi

que les institutions européennes, le secteur public représente 65,1%.

L'acquisition de Fedimmo en décembre 2006 a amené une plus grande diversification géographique du portefeuille en Belgique, la part du portefeuille immobilier situé à Bruxelles passant de 97,4 à 75,2% et, plus spécifiquement, celle située dans le Central Business District de 63,2 à 57,0%.

L'investissement dans le projet luxembourgeois Axento en décembre 2006 constitue une première étape dans la diversification internationale souhaitée par Befimmo.

Par ailleurs, étant donné que l'évolution de l'offre et de la demande en immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de la Société. L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques étant donné que ceux-ci ont un impact indirect sur les investissements et les locations du secteur privé dans le secteur des immeubles de bureaux. L'impact de ces cycles sur les résultats et sur la valorisation de la Société est toutefois atténué par la durée relativement longue des baux qu'a conclus la Société et l'importance des locataires du secteur public dans le portefeuille.

Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles que possède la Société sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs.

Les principaux risques auxquels la Société est confrontée tiennent au taux d'occupation de ses immeubles, à la possibilité de maintenir le montant des loyers à l'occasion de nouvelles locations ou de renouvellements de baux et la valeur de son portefeuille immobilier et donc à la possibilité de réaliser les valeurs lors de cessions éventuelles.

4.1.2. Risques liés au patrimoine immobilier

Risque sur les revenus locatifs

Befimmo est exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail.

La durée moyenne pondérée² des baux conclus par Befimmo est de 8,8 ans au 31 décembre 2006 et de 9,6 ans au 30 juin 2008.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs. La Société recherche dès lors à affecter une part importante de son portefeuille immobilier à des baux de longue durée. Cette stratégie s'est concrétisée, durant l'exercice 2006/2007, notamment par l'acquisition de Fedimmo SA, dont le portefeuille a une durée moyenne pondérée initiale des baux de 17 ans, par la signature d'un nouveau contrat de bail avec les pouvoirs publics d'une durée initiale de 20,5 ans pour l'immeuble Extension Justice et par l'acquisition de 2 immeubles situés à Anvers et Louvain en juin 2008, loués principalement à Fortis Banque pour une durée moyenne pondérée de plus de 17 ans.

L'accent est mis sur la recherche de locataires stables dans leur évolution, tels que des institutions publiques ou des entreprises multinationales.

² La durée moyenne pondérée des baux, soit la somme des [loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail] divisée par le loyer total annuel en cours du portefeuille.

Risque de vide locatif

Grâce à sa gestion proactive, Befimmo est parvenue à maintenir, voire même à augmenter son taux d'occupation (97,5%) à un taux supérieur au marché (90,8%), comme en atteste la situation des taux de vacance au 30 juin 2008 :

- > CBD : Befimmo 1,0% pour un taux de marché de 6,0%
- > Décentralisé : Befimmo 2,9% pour un taux de marché de 12,6%
- > Périphérie : Befimmo 16,0% pour un taux de marché de 18,6%

Ce taux reste néanmoins sensible à la conjoncture, surtout en Périphérie. En base annuelle, une fluctuation de 1 % du taux d'occupation des immeubles de la Société devrait ainsi avoir un impact de l'ordre de 1,1 million EUR sur le résultat d'exploitation des immeubles.

Pour atténuer ce risque, la Société anticipe les risques potentiels et gère activement son répertoire de clients afin de réduire au maximum l'inoccupation des biens faisant partie de son portefeuille immobilier.

Risque d'inflation

Les baux conclus par la Société contiennent des clauses d'indexation sur la base de l'indice-santé, de sorte que le montant des loyers évolue avec l'inflation. Le risque d'inflation auquel la Société est exposée tient donc essentiellement au fait que les coûts, notamment liés aux travaux de rénovation, auxquels elle doit faire face peuvent être indexés sur une autre base que l'indice-santé et que leur montant peut évoluer plus rapidement que le montant des loyers.

L'impact des adaptations des loyers à l'inflation (base : indice santé) peut être estimé à 1,2 million EUR en base annuelle, par pourcentage de progression de l'indice santé.

Risque de défaillance financière des locataires

La Société est également exposée au risque de défaillance financière de ses locataires. Pour atténuer ce risque, la Société a mis en place une procédure de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement.

En outre, conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé. Enfin, on relèvera l'importance des locataires du secteur public (Etat belge, Communauté flamande, Région flamande, Région wallonne et institutions européennes) dans le portefeuille de la Société, locataires qui ne consentent pas de garanties locatives.

Risque de sinistres

La Société est exposée au risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur (incendie, explosion, etc.) dans un des immeubles de son portefeuille immobilier. Pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant notamment les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux,...) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf) de l'ordre de 1.649 millions EUR au 30 septembre 2007. Toutefois, la survenance d'un nombre important de sinistres dans les immeubles qui constituent le portefeuille de la Société pourrait avoir un impact financier significatif pour la Société. Le chômage immobilier, à savoir la perte de loyer subie par l'assuré bailleur du chef de l'inoccupation des parties de l'immeuble données en location au moment du sinistre et causée directement par un péril garanti, est couvert. Ce chômage immobilier est indemnisé pendant le temps nécessaire à la reconstruction de l'immeuble.

Risque de dégradation des immeubles

La Société est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires.

Befimmo s'attache à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement par la mise en place de programmes de travaux.

Une revue des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser est effectuée en collaboration avec le *property manager*. Cette revue est réalisée sur trois horizons temporels :

- > évaluation pour l'exercice suivant : inventaire précis, complet et détaillé des travaux à entreprendre ;
- > évaluation à trois ans : relativement précise, reprenant les travaux importants identifiés ;
- > perspective à dix ans : plus générale, basée sur les statistiques de durée de vie des installations.

Une partie des immeubles du portefeuille est couverte par des contrats d'entretien du type « Garantie Totale ».

Risques liés à la réalisation des gros travaux

Befimmo met en place, en fonction de la situation locative des immeubles, des programmes de rénovation et d'investissement importants.

Befimmo s'efforce lors de la négociation des contrats avec les entrepreneurs généraux de limiter les risques liés à la réalisation de ces gros travaux, notamment le retard, le dépassement budgétaire, des problèmes dans l'organisation, etc,

Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.

Risque lié à l'évolution de la réglementation

L'évolution de la réglementation, notamment en matière environnementale, urbanistique, de politique de mobilité et de développement durable, et des contraintes nouvelles en ce qui concerne la possibilité de louer des immeubles et de renouveler certains permis, qui pourraient s'imposer à la Société, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine, compte tenu notamment des obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour la Société.

Risques liés aux opérations de fusion, scission ou acquisition

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Befimmo ont été acquis dans le cadre d'absorptions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Conformément au Code des sociétés, en cas de fusion ou de scission par absorption, l'ensemble du patrimoine actif et passif (fusion) ou des immeubles apportés avec les contrats et dettes, charges et risques y relatifs (scission) est transféré à la Société; en cas d'acquisition d'actions, la Société supporte, au prorata de sa participation dans la société, le passif de cette société.

Même si la Société a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des *due diligence* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises, il ne peut cependant être exclu que des passifs, non repris dans les comptes de ces sociétés, aient été transférés à la Société à l'occasion de ces opérations.

Risques environnementaux et autres

Les risques environnementaux auxquels Befimmo, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposée sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante (« MCA »), les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Befimmo (travaux de dépollution du sol, d'enlèvement d'amiante, etc.).

Depuis ses débuts, Befimmo développe une politique de réduction des risques qui s'est étendue depuis une dizaine d'années à l'environnement. Qu'il s'agisse du portefeuille de Fedimmo ou de son portefeuille immobilier propre, Befimmo s'est ainsi attachée à intégrer progressivement, notamment en fonction de l'évolution des techniques, la composante environnementale dans les *due diligence* qu'elle réalise préalablement à chaque acquisition de biens immobiliers au sens de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

La *due diligence* effectuée dans le cadre de l'acquisition des actions Fedimmo sur l'ensemble des immeubles apportés à Fedimmo par l'Etat belge et Sopima SA (une société immobilière publique de droit belge) a été limitée, compte tenu, d'une part, des modalités de la *due diligence* organisée par l'Etat belge (délai extrêmement court pour procéder à cette *due diligence* sur un nombre très important d'immeubles, possibilité de visiter certains immeubles seulement, etc.) et, d'autre part, du fait que plusieurs documents, tels que des permis d'urbanisme ou d'environnement, ne se trouvaient pas en *data room*. La Société a donc procédé à la *due diligence* en tenant compte de ces contraintes et en se concentrant sur les immeubles les plus susceptibles de présenter des risques environnementaux ou urbanistiques, dès lors que le plus grand nombre des immeubles se trouvant dans le patrimoine de Fedimmo sont des immeubles simples ne faisant pas appel à des technologies sophistiquées.

Il convient enfin d'observer que, dans le processus de vente des actions Fedimmo organisé par l'Etat belge, aucune garantie, notamment de type environnemental, n'a pu être demandée à l'Etat belge de sorte que, bien que Befimmo ait fait et fasse preuve des diligences nécessaires pour atténuer et détecter les risques, ceux-ci n'ont pu être totalement écartés.

Les baux conclus par Fedimmo prévoient cependant que les risques liés à la non-conformité des permis d'urbanisme et d'environnement, à la non-conformité des installations aux réglementations incendies ainsi qu'à la présence de MCA non inventoriés sont économiquement à charge de l'Etat Belge pendant la durée du bail.

Expériences passées de Befimmo

Pour le surplus, à la date de la rédaction des derniers rapports annuel et semestriel, il ne s'est produit aucun risque des types décrits ci-avant qui ait eu une incidence significative sur les résultats de la Société.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la non-réalisation de tels risques dans le passé ne préjuge pas de leur non-réalisation dans le futur.

4.1.3. Risques financiers

Risque lié au coût de financement

Afin de bénéficier sur le long terme des meilleures conditions financières, l'endettement de la Société au 30 juin 2008 est principalement fondé sur base d'emprunts à taux flottants (*commercial paper*, lignes bilatérales, crédit syndiqué et crédit-pont). Cette approche a pour conséquence que le résultat de Befimmo est relativement sensible à l'évolution des taux d'intérêts.

Les risques de taux liés à ce type de financement sont cependant limités par la mise en place d'une politique de couverture du risque d'intérêt sur un horizon de 3 à 5 ans couvrant une partie significative de la dette à taux flottants, l'objectif étant d'assurer une protection contre une hausse significative des taux. Cette couverture est réalisée notamment via l'utilisation d'instruments du type options (*caps* et *twin caps*) et *swap* (IRS callable) (voir le point 8.3.3 *infra*).

Sur la base de la situation de l'endettement au 31 mars 2008, l'exposition au risque de taux est estimée à 1,8 million EUR pour toute variation de taux de 0,25% en l'absence de couverture.

Sur la base des couvertures mises en place et des taux Euribor au 31 mars 2008, l'impact d'une baisse de taux de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 1,8 million EUR et une hausse de taux du même ordre entraînerait une hausse des charges financières estimée à 0,52 million EUR.

Concernant la sensibilité du résultat aux variations de taux d'intérêts, sur la base du résultat à fin mars 2008, une hausse de taux de 0,25% entraînerait une réduction du résultat de l'ordre de 0,26 million EUR, soit 0,61%.

Risque de liquidité

Le ratio d'endettement de la Société au 30 septembre 2007 est de 46,8%, de 48,1% au 31 mars 2008, et de 47,0% au 30 juin 2008, bien inférieur toutefois au maximum de 65% prévu par la législation Sicafi.

Risque de change

Befimmo ne possède des biens immobiliers qu'en Belgique et, à terme, au Grand-Duché de Luxembourg et les loyers de tous les baux conclus relativement aux immeubles détenus sont en EUR. Befimmo n'est par conséquent pas soumise à un risque de change.

4.2. Facteurs de risques liés aux valeurs mobilières offertes

4.2.1. Liquidité de l'Action

Le marché des Actions offre une liquidité relativement limitée. La Société a demandé l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris de la totalité des Actions.

Cependant, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour les Actions.

4.2.2. Volatilité du cours de l'Action

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui peuvent être sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché, la conjoncture économique ainsi que les opérations financières en cours pourraient accroître la volatilité du cours de l'Action.

Certains changements, développements ou publications concernant la Société pourraient faire fluctuer le cours des Actions. Par ailleurs, en raison de facteurs économiques, monétaires et financiers, le marché des Actions peut connaître, sur certaines périodes, des fluctuations marquées de volume et de prix. Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours des titres émis par beaucoup de sociétés pour des raisons non liées à leurs performances opérationnelles. Par conséquent, la Société ne peut en aucune façon prévoir le prix de marché de ses Actions à l'issue de la présente demande d'admission aux négociations.

4.2.3. Baisse du cours de l'Action ou des Droits de préférence

La vente d'un certain nombre d'Actions sur le marché, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action. La Société ne peut en aucune façon prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action des ventes sur le marché d'Actions par ses actionnaires.

A cet égard, le cours des Actions pourrait fortement baisser si les actionnaires de la Société venaient à vendre simultanément un nombre important d'Actions (d'autant qu'aucun actionnaire n'a pris d'engagement de *lock-up*). Ces ventes pourraient également rendre plus difficile à l'avenir pour la Société l'émission ou la vente d'Actions à un moment et à un prix qui, de l'avis de la Société, sont appropriés.

4.3. Risques liés au statut de SIIC

La Société entend opter pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « **SIIC** ») visé à l'article 208-C du Code général des impôts français à compter du 1^{er} octobre 2008.

Au titre de régime SIIC, la Société pourra bénéficier, à compter dudit exercice, d'une exonération d'impôt sur les sociétés en France, sous condition de distribution de 85 % des bénéfices exonérés au titre du régime de SIIC provenant des revenus locatifs d'origine française, de 50 % des bénéfices exonérés provenant de la cession en France d'immeubles ainsi que de titres de sociétés de personnes et de filiales françaises ayant le statut de SIIC, et de 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales françaises soumises à l'impôt des sociétés ayant opté pour le statut de SIIC », sur une partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et de certains dividendes.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comportera un certain nombre de risques pour la Société et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Pour être éligible au régime SIIC, la Société doit satisfaire une condition relative à la détention de son capital par des actionnaires minoritaires

La Société ne pourra opter pour ce régime que dans la mesure où, au premier jour de son premier exercice soumis au régime SIIC, son capital et ses droits de vote seront détenus à hauteur de 15% au moins par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Si la condition n'est pas satisfaite, la Société ne sera pas en mesure d'opter pour le régime SIIC et demeurera redevable de l'impôt sur les sociétés au taux du droit commun.

Pour maintenir le bénéfice du régime SIIC, la Société doit distribuer une part importante de ses bénéfices, ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation.

Il conviendra d'être attentif à ce que les obligations de distribution de la Société au regard du régime français soient accomplies dans le respect du régime belge. Les incidences des obligations de distribution auxquelles pourrait être sujette la SIIC dans un autre Etat, comme au cas d'espèce, et l'imbrication avec les obligations de distribution de l'article 208 C du Code général des impôts français n'ont fait l'objet d'aucune prise de position par l'Administration à la date du présent Résumé. Afin que l'ensemble des actionnaires soient dûment informés de ces obligations de distribution, Befimmo insèrera dans ses Statuts ou son règlement d'ordre intérieur des dispositions visant à faire état de cette obligation de distribution.

L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements.

Les activités de la Société seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, la Société ne pourra pas se livrer à des activités autres que ses activités principales (acquérir, posséder et louer des immeubles) ou autres que les activités accessoires à celles-ci (telles que des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière). Ces activités accessoires ne sont autorisées que sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ces activités et qui y sont attachés ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de la Société ; à défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires seront soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

La Société perdrait le bénéfice du régime fiscal des SIIC dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires de la Société agissant de concert (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime fiscal des SIIC) viendrai(en)t à détenir 60% ou plus du capital ou des droits de vote

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires de la Société (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime fiscal des SIIC) viendraient à détenir, directement ou indirectement, seuls ou de concert, 60% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette dernière perdrait le bénéfice du régime fiscal des SIIC au titre des exercices au cours desquels le plafond de 60% aurait été dépassé, sous réserve de certaines exceptions. La Société n'envisage pas qu'un actionnaire détienne, directement ou indirectement, 60% ou plus de son capital à la suite de la cotation de ses titres sur Euronext Paris. Cependant, la Société ne peut pas garantir que les opérations sur le marché ou d'éventuels concerts entre actionnaires n'entraînent pas le dépassement de ce seuil et la perte par la Société du bénéfice du régime fiscal des SIIC. En outre, ce dispositif pourrait avoir pour effet d'empêcher un changement de contrôle de la Société ou de décourager toute offre portant sur ses actions.

Le Prélèvement de 20% relevant du régime des SIIC est nouveau et l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités comptables est incertaine

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires (autres qu'une personne physique) de la Société viendraient à détenir chacun, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et que les produits perçus par cet(s) actionnaire(s) (l'« Actionnaire à Prélèvement ») ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la Société devra s'acquitter auprès du trésor public français d'un impôt (le « Prélèvement de 20% ») égal à 20% du montant des sommes prélevées sur les produits exonérés provenant de ses activités relevant du régime SIIC et donnant lieu à une distribution mise en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007 à cet(s) actionnaire(s).

La Société est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent Résumé. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

5. INFORMATIONS CONCERNANT BEFIMMO

5.1. Histoire et évolution de Befimmo

Befimmo a été créée en 1995 au départ d'une « feuille blanche ». Tout au long de ses près de 12 années d'existence, par ses investissements, Befimmo a multiplié la taille de ses actifs par 13. Elle possède aujourd'hui directement et indirectement un portefeuille de bureaux de plus d'un milliard huit cent millions EUR (correspondant à une centaine d'immeubles et complexes immobiliers et une surface de plus de 850.000 m²). Befimmo s'est ainsi positionnée comme un opérateur de référence ayant atteint une position honorable au niveau européen.

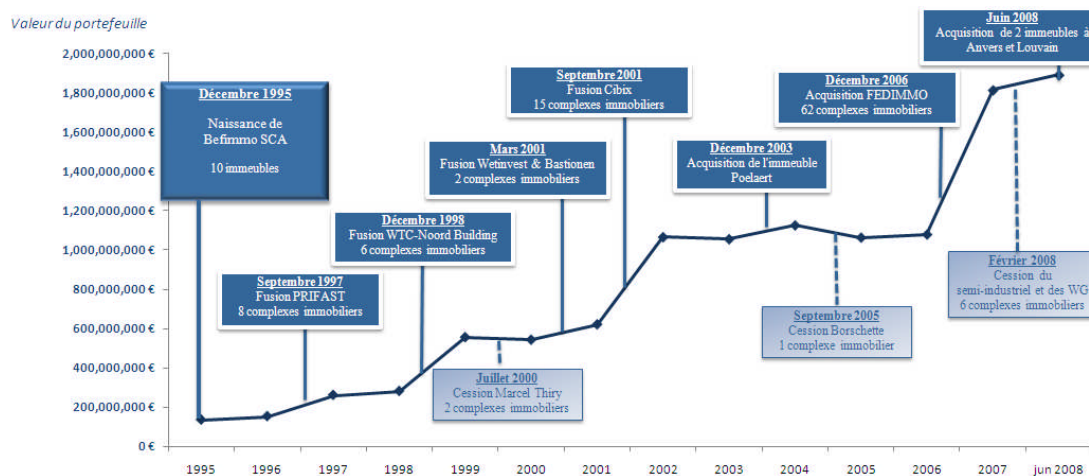
Les principales étapes de ce développement peuvent être résumées comme suit :

- 30 août 1995 : constitution de Woluwe Garden « D » SA, avec pour objet l'acquisition et la mise en location d'immeubles ;
- mi-novembre 1995 : regroupement par le groupe Bernheim-Comofi d'une partie de son portefeuille immobilier dans sa filiale Woluwe Garden « D » SA, devenue par la suite Befimmo ;
- 29 novembre 1995 : agrément de Befimmo par la CBFA en qualité de Sicafi ;
- septembre 1997 : absorption par Befimmo de sociétés du groupe Prifast (son portefeuille immobilier est passé de 135 à 290 millions EUR) ;
- décembre 1998 : absorption par Befimmo de WTC SA dans le cadre de la scission de celle-ci et de Noord Building SA (son portefeuille immobilier est passé de 290 à 568 millions EUR) ;
- décembre 2000 : absorption par Befimmo de Wetinvest SA et de Bastionen Léopold SA (son portefeuille immobilier est passé de 568 à 687 millions EUR) ;
- 2001 : absorption par Befimmo de la Sicafi Cibix SCA ainsi que les sociétés Immobilière du Triomphe SA et Bastionen Parc Léopold SA (son portefeuille immobilier est passé de 687 à 1.047 millions EUR) ;
- premier semestre de l'exercice 2003/2004 : acquisition de l'immeuble Poelaert ;
- 21 septembre 2005 : cession par Befimmo à la Commission Européenne, pour une durée de 27 ans, d'un Droit d'emphytéose sur le Centre de Conférences Albert Borschette; Befimmo a également cédé le tréfonds sur cet immeuble ;
- décembre 2006 :
 - *Axento SA* : le projet d'investissement Axento, développé par CIP Luxembourg SA, consiste en la construction et la location au profit de la société anonyme de droit luxembourgeois Axento d'un tout nouvel immeuble de bureaux (10.500 m²) et de commerces (1.600 m²) sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg, le long de l'avenue Kennedy. Befimmo a conclu un contrat portant sur l'achat de la totalité des actions Axento SA, le transfert de propriété et le paiement du prix devant intervenir au plus tard au cours du premier semestre 2009. Befimmo estime que, lors de la livraison de cet immeuble, sa valeur d'investissement devrait s'élever à

environ 96,5 millions EUR ;

- **Fedimmo** : Befimmo a acquis 90 % des actions de la société anonyme en formation Fedimmo, sous condition suspensive de la constitution de Fedimmo, qui est intervenue le 28 décembre 2006. Le portefeuille de Fedimmo est constitué d'immeubles de bureaux qui lui ont été apportés par l'Etat belge et Sopima SA (une société immobilière publique de droit belge) et qui sont principalement loués à la Régie des Bâtiments (Etat belge). Ils hébergent des Services Publics Fédéraux, essentiellement des Services des Finances et de la Justice. La superficie totale de ce portefeuille est d'environ 382.000 m². Sa valeur d'investissement s'élevait au 31 décembre 2006 à 725 millions EUR, générant un rendement brut initial de 5,5 % ;
- 9 mars 2007 : constitution par Fedimmo d'un Droit d'emphytéose sur l'immeuble Tocopro pour une durée de 99 ans à partir du 28 décembre 2006.
- Lors du 1^{er} semestre de l'exercice 2007/2008, Befimmo a cédé aux sociétés SIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management et Rockspring PIM Ltd son portefeuille semi-industriel et deux immeubles de bureaux, Woluwe Garden B & D, pour un montant global net de droits et frais de 72 millions EUR.
- Fin juin 2008 Befimmo a conclu avec Fortis Banque une opération portant sur l'acquisition des droits réels sur 2 immeubles, situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque. Cette opération s'est réalisée à une valeur globale d'acquisition de 94,1 millions EUR.

Compte tenu de ces investissements et désinvestissements, la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé s'élève à 1.787,5 millions EUR au 31 mars 2008, à 1.889,2 millions EUR au 30 juin 2008 par rapport à 1.812,9 millions EUR au 1^{er} octobre 2007.



Le tableau ci-dessous présente les valeurs du portefeuille de Befimmo consolidé par zone géographique.

[en millions €]	30/06/2007	30/09/2007	30/06/2008
▪ Bureaux	1 775,0	1 753,7	1 863,9
- Bruxelles Centre	1 050,0	1 028,8	1 061,9
- Bruxelles Décentralisé	153,8	154,7	154,8
- Bruxelles Périphérie	207,4	209,1	184,1
- Flandre	268,1	268,2	370,4
- Wallonie	95,7	93,0	92,7
▪ Autres	28,7	59,2	25,3
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	1 803,7	1 812,9	1 889,2

5.2. Identification de Befimmo

5.2.1. Dénomination et forme juridique

Befimmo a la forme d'une société en commandite par actions de droit belge.

5.2.2. Statut

Befimmo est une société d'investissement à capital fixe qui a pour objet la placement en biens immobiliers (Sicafi). Elle est régie par la Loi du 20 juillet 2004 et par l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

5.2.3. Siège social et coordonnées

Le siège social de Befimmo est sis chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

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

Tél. : +32 2 679.38.60

Téléfax : +32 2 679.38.66

E-mail : contact@befimmo.be – www.befimmo.be

5.2.4. Constitution

Befimmo a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une société anonyme « *Woluwe Garden D* », par acte passé devant Maître Gilberte RAUCQ, notaire à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 13 septembre 1995 sous le numéro 950913-24.

Les Statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 17 décembre 2007.

5.2.5. Identité du fondateur

Befimmo a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA, actuellement dénommée Fortis Real Estate SA, dont le siège social se situe boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.

5.2.6. Durée

Befimmo a une durée indéterminée.

5.2.7. Registre des personnes morales

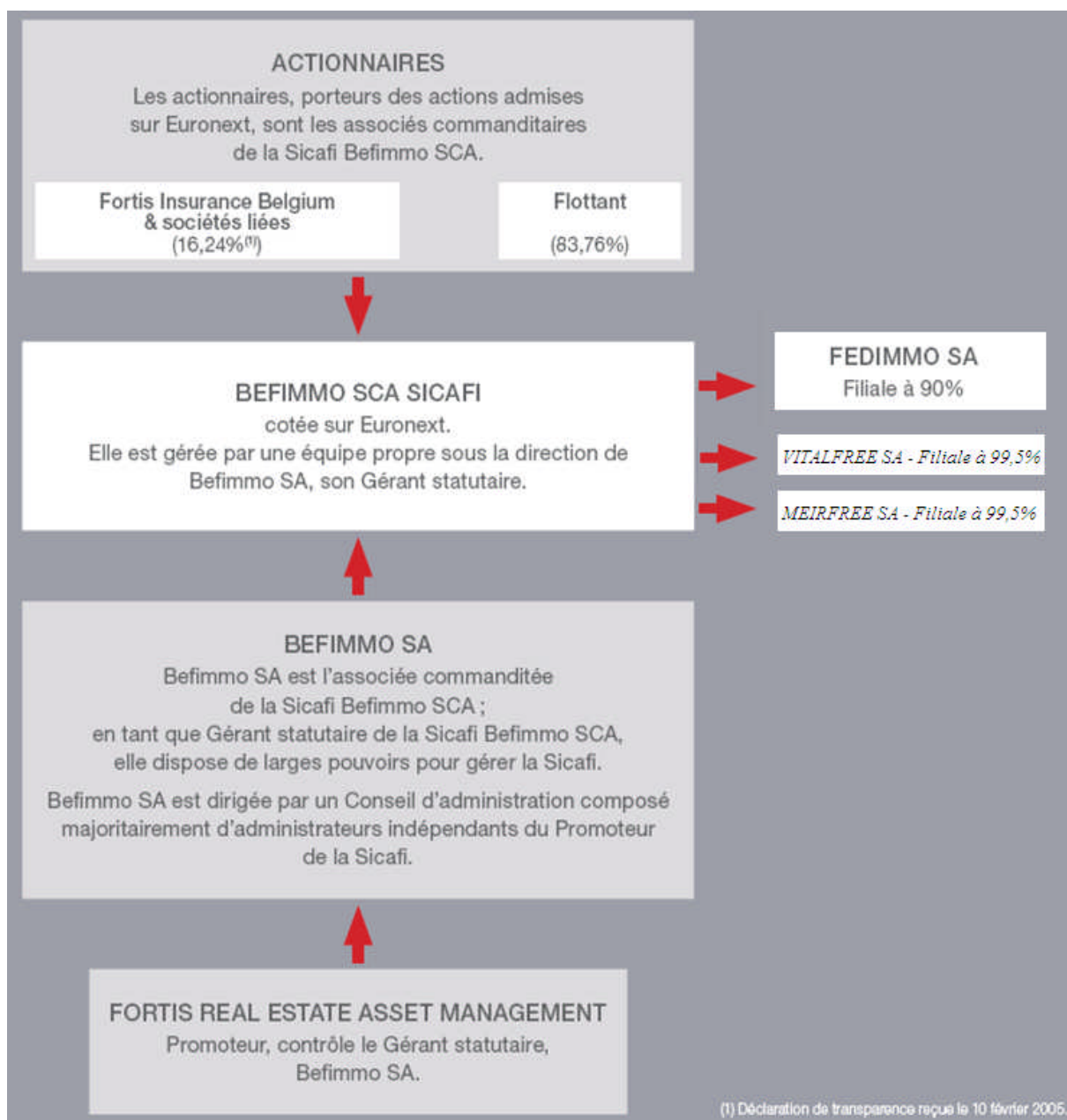
Befimmo est immatriculée au Registre des personnes morales sous le numéro 0.455.835.167.

5.3. Structure et organisation

Comme indiqué au point 5.2.1 ci-dessus, Befimmo a la forme d'une société en commandite par actions (« SCA »).

Comme toute société en commandite par actions, elle a deux catégories d'associés :

- l'associé commandité, qui est indéfiniment responsable des engagements de la Société, à savoir Befimmo SA; Befimmo SA est contrôlée par Fortis Real Estate Asset Management SA;
- les commanditaires ou actionnaires qui limitent leur responsabilité à leur apport.



La composition du conseil d'administration de Befimmo SA est décrite au point 9.2.2 ci-après.

5.4. **Statut : Sicafi**

Une sicafi est une société d'investissements à capital fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers (Sicafi).

En qualité de Sicafi, Befimmo est donc en règle tenue d'opérer le placement de ses moyens financiers essentiellement dans des biens immobiliers (voir le point 8.2.2 *infra*).

Le législateur belge a fait en sorte que la Sicafi garantisse aux placements immobiliers une grande transparence et permette de distribuer au moins 80% du résultat au sens de l'article 7 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006, tout en bénéficiant de nombreux avantages (voir le point 6.1.7.1 *infra*).

Contrôlée par la CBFA, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes:

- prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions;
- société à capital fixe et à nombre fixe d'actions;
- cotation boursière;
- activité limitée en principe aux placements immobiliers;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts;
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité à 40% de la valeur du total des actifs et à 75% de celle d'un immeuble individuel;
- une diversification de principe du risque: 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier;
- une exonération de l'impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80%;
- un précompte mobilier libératoire de 15% retenu lors du paiement du dividende; et
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales).

Toutes ces règles tendent donc à minimiser le risque encouru

5.5. Objet social et règles de répartition des placements

Aux termes de l'article 5 des Statuts est libellé comme suit :

(a) « *La société a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie «biens immobiliers», visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.*

Par biens immobiliers, il faut entendre :

- *les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;*
- *les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;*
- *les droits d'option sur des immeubles;*
- *les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou à l'article 129 de ladite loi du 20 juillet 2004;*
- *les certificats immobiliers visés à l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995;*
- *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SICAF;*
- *ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux, pris en exécution de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers. »*

(b) « *La société peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des Statuts, et détenir des liquidités. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Les dites valeurs devront en outre être négociables sur un marché organisé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments*

du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité. »

- (c) *« Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des Statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.*

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique. »

L'article 6, qui concerne les « Règles de répartition des placements » est libellé comme suit :

« 1. Les actifs de la société sont investis en biens immobiliers définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

En vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement, les placements immobiliers sont répartis à titre principal en trois types d'investissements :

- les immeubles de bureaux présentant une grande flexibilité, des frais de maintenance réduits et disposant de nombreux parkings.*
- les immeubles commerciaux structurés tels que les "shopping centers".*
- les immeubles semi-industriels tels que les bureaux et entrepôts.*

Les biens immobiliers peuvent être situés en Europe.

2. Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et relatif à certains organismes de placement collectif.

Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

La société ne peut détenir des valeurs mobilières autres que des biens immobiliers que lorsqu'elles sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.

3. La société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilière au sens l'article 2, 9° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas dix pour-cent (10%) des actifs de la société.

4. La société peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat. »

L'article 6, § 1, al. 3 sera modifié comme suit :

« Les biens immobiliers peuvent être situés en Europe, et la Société peut acquérir ou construire des immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes soumises à l'impôt sur les sociétés en France ou visées à l'article 8 du Code général des impôts français dont l'objet social est identique ».

5.6. **Capital social et Actions**

5.6.1. Capital et Actions

Le capital social s'élève à 189.727.025,09 EUR. Il est représenté par 13.058.969 Actions, sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées. La Société n'a pas émis d'autres titres que des actions représentatives du capital.

5.6.2. Capital autorisé

Le Gérant statutaire est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de 189.727.025,09 EUR.

Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale le 17 décembre 2007 pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de cette assemblée. Elle est renouvelable dans les conditions fixées par la loi.

L'augmentation de capital peut être effectuée par apport en espèces, en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, par l'article 11 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et par les Statuts.

Les primes d'émission, s'il en existe, doivent être affectées par le Gérant, en cas d'augmentation de capital décidée par lui, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le Gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

5.6.3. Actions propres

La Société ne détient pas d'Actions propres.

5.7. **Résumé de certaines dispositions des Statuts, de la Charte de gouvernance d'entreprise et des règlements d'ordre intérieur de Befimmo**

5.7.1. Dispositions relatives aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Le Gérant de Befimmo est Befimmo SA. Il est nommé dans les Statuts.

Il agit par son conseil d'administration et son délégué à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir et est représenté auprès de Befimmo par son représentant permanent, M. Benoît De Blicq. Les membres des organes de la personne morale gérante et, notamment, s'il s'agit d'une société anonyme, ses administrateurs, délégués à la gestion journalière et représentant permanent, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la Société.

Le Gérant doit être organisé en manière telle qu'au sein de son conseil d'administration, deux personnes physiques au moins assurent collégalement la surveillance de son ou ses délégués à la gestion journalière pour les actes intéressant la Société.

Les fonctions du Gérant prennent fin dans les cas suivants :

- la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue affectant le Gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1^{er}, 4^o, de l'Arrêté royal du 10 avril 1995;
- l'interdiction au sens de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004, affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant.

Le Gérant est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

Aucune décision de l'assemblée générale de la Société ne peut être prise sans son accord.

En cas de cessation des fonctions du Gérant, la Société n'est pas dissoute. Ce Gérant est remplacé par l'assemblée générale de la Société statuant comme en matière de modification des Statuts, sur convocation des autres gérants (s'il y en a, ce qui n'est pas le cas actuellement) ou d'un ou des commissaires.

Le nouveau gérant est élu par ladite assemblée sur une liste comportant au moins deux candidats, présentés par le ou les promoteurs.

Il est également renvoyé au point 9.2.1 ci-après.

Ces dispositions relatives au Gérant pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

5.7.2. Droits, privilèges et restrictions attachés aux Actions

Il n'y a qu'une seule catégorie d'Actions. Chaque Action confère les droits prévus par la loi; les droits sont plus amplement décrits au point 6.1.7 ci-après.

5.7.3. Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés qu'aux conditions prévues par la loi.

Les décisions de l'assemblée générale de la Société, en ce compris les modifications des Statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du Gérant.

Tout projet de modification des Statuts doit être préalablement soumis à la CBFA, conformément à l'article 9 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

5.7.4. Description des conditions de convocation et d'admission aux assemblées générales

L'assemblée générale annuelle de Befimmo se réunit à 10 heures 30 le premier jour ouvrable après le 14 décembre (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable); si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du Gérant, de l'associé commandité ou d'un ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Pour être admis à l'assemblée générale, tout titulaire d'Actions au porteur doit effectuer le

dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court).

Les propriétaires d'Actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le Gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales et l'associé commandité peuvent être représentés par un mandataire non actionnaire.

Les incapables agissent par leurs représentants légaux.

Le Gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans le délai précité.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

5.7.5. Dispositions relatives aux déclarations de transparence

Les Statuts ne comportent pas de disposition particulière à cet égard.

5.7.6. Dispositions relatives à la modification du capital

Le capital de la Société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560, du Code des sociétés, ou par décision du Gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

En cas d'émission publique d'Actions, la Société doit se conformer aux règles prescrites à l'article 75, alinéa 1^{er}, de la Loi du 20 juillet 2004 et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

Lors de toute augmentation de capital, le Gérant fixe le taux et les conditions d'émission des nouvelles Actions, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

En cas d'émission d'Actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des Actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.

En cas d'augmentation de capital avec création d'une prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

5.8. Participations

5.8.1. Le 22 décembre 2006, Befimmo a acquis 90 % des actions de la société anonyme en formation Fedimmo pour le prix de 575.615.939,70 EUR, sous condition suspensive de la

constitution de Fedimmo. Fedimmo a été constituée le 28 décembre 2006, avec un capital de 491.008.050 EUR, par l'Etat belge et Sopima SA (une société immobilière publique de droit belge), qui lui ont apporté 62 immeubles de bureaux (tous loués à la Régie des Bâtiments, à l'exception de l'immeuble Berlaymont 2000, qui est loué à Berlaymont SA, ainsi que certaines surfaces, dont des parkings, conciergeries et antennes, qui sont louées à d'autres locataires), et la SFPI (holding publique détenue à 100% par l'Etat belge), qui lui a fait un apport en espèces de 61.500 EUR. Par la suite, l'Etat belge a apporté ses actions Fedimmo à la SFPI.

Fedimmo a comptabilisé en prime d'émission, pour un montant de 150.858.024 EUR, la différence entre la valeur retenue dans l'acte d'apport pour les biens qui lui ont été apportés et la valeur des actions qu'elle a émises (telle que celle-ci résulte du prix fixé à l'issue de la procédure d'enchères), ensuite de la décision de son assemblée générale du 23 mars 2007.

Les statuts de Fedimmo prévoient deux catégories d'actions. Ces actions confèrent les mêmes droits, sous réserve que, d'une part, deux administrateurs sont élus parmi les candidats recommandés par les titulaires d'actions de catégorie A et que quatre administrateurs sont élus parmi les candidats recommandés par les titulaires d'actions de catégorie B et, d'autre part, le Président du conseil d'administration est désigné parmi les administrateurs proposés par les administrateurs nommés sur recommandation des titulaires d'actions de catégorie A. Befimmo est titulaire des actions de catégorie B. La SFPI et Sopima SA sont titulaires des actions de catégorie A.

- 5.8.2. Les 3 et 10 juillet 2008, deux filiales à 99,5% de Befimmo ont été constituées (Vitalfree S.A. et Meirfree S.A.). Ces deux sociétés dont le capital s'élève respectivement à 1,9 et 3,7 millions EUR acquerront fin août 2008 les droits résiduels de propriété, grevés de Droits d'emphytéose, des immeubles situés à Anvers, Meir 48 et Louvain, Vital DeCosterstraat, 42-44.
- 5.8.3. Le 8 décembre 2006, Befimmo a conclu une convention portant sur l'achat de la totalité des actions de la société anonyme de droit luxembourgeois Axento, propriétaire d'un terrain sur lequel le promoteur immobilier CIP Luxembourg SA construit un immeuble. Le transfert de la propriété de ces actions à Befimmo et le paiement du prix par Befimmo devraient intervenir au cours du premier semestre 2009.

5.9. Principes comptables de la Société

Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clôturé le 30 septembre 2007 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'administration du Gérant du 8 novembre 2007 et approuvés par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 17 décembre 2007.

Les comptes consolidés sont préparés conformément au référentiel des *International Financial Reporting Standards* (IFRS) tels qu'adoptés dans l'Union européenne.

Les comptes de résultat et le bilan consolidés figurent en Annexe 1 et 2 au présent Résumé.

6. MOTIFS ET MODALITÉS DE L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION

6.1. Admission à la négociation sur le marché Euronext Paris

6.1.1. Motifs

La cotation de Befimmo sur Euronext Paris s'inscrit dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique.

Befimmo entend s'établir de manière durable en France en investissant directement ou indirectement dans des immeubles de bureaux de qualité, initialement en Ile-de-France, et en développant son actionnariat français. L'admission des actions de Befimmo aux négociations sur le marché Euronext Paris permettra également à la Société de bénéficier du régime SIIC.

Befimmo ne possède pas d'actifs en France pour le moment. Cependant, elle étudie les opportunités d'investissements en ligne avec sa stratégie. Befimmo développera ses activités en France via une succursale, qui sera traitée sur le plan fiscal comme un établissement stable, ou via une filiale.

6.1.2. Admission aux négociations

L'introduction des Actions sur le marché Euronext Paris ne s'accompagne d'aucune émission d'actions nouvelles (ni de quelque autre titre que ce soit), ni d'aucune opération de souscription d'actions nouvelles, ni d'aucune offre d'actions en appel public à l'épargne en France ou dans tout autre pays.

6.1.3. Description de la nature et de la catégorie des Actions, y compris le code ISIN

Les Actions ordinaires de Befimmo (ISIN BE 0003678894) n'ont pas de désignation de valeur nominale.

Les Actions sont tantôt au porteur, tantôt nominatives, tantôt dématérialisées.

Les Actions dématérialisées sont inscrites sur le compte-titres de l'investisseur par le biais d'Euroclear France :

Euroclear France
115 rue Réaumur
F - 75081 Paris - CEDEX 02
Tel: +33 (0)1 55 34 55 34

Euroclear France sera inscrite au registre des actionnaires de Befimmo pour les actions négociées sur le marché Euronext Paris.

6.1.4. Législation en vertu de laquelle les Actions ont été créées

Les Actions ont été créées conformément au droit belge.

6.1.5. Loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur

Conformément à la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, les titres émis après le 1er janvier 2008 ne peuvent l'être que sous la forme nominative ou dématérialisée. A cette même date, les titres au porteur cotés sur un marché réglementé et inscrits en compte-titres ont été convertis de plein droit en titres dématérialisés. Les sociétés concernées doivent adapter leurs statuts avant le 31 décembre 2007.

Les titulaires de titres au porteur doivent demander la conversion en titres nominatifs ou dématérialisés au plus tard le 31 décembre 2013. La demande de conversion en titres dématérialisés doit être introduite auprès d'un teneur de comptes agréé ou de l'organisme de liquidation désigné par l'émetteur des titres. Cette demande ne sera toutefois recevable que si les titres dont la conversion est demandée sont remis au teneur de compte agréé ou à l'organisme de liquidation. La conversion aura lieu par inscription des titres en compte-titres auprès du teneur de comptes agréé ou de l'organisme de liquidation. A l'échéance de ce délai, les actions au porteur dont la conversion n'aura pas été demandée seront converties de plein droit par la société émettrice en titres dématérialisés et inscrites au crédit d'un compte titres au nom de la société émettrice jusqu'à ce que l'ayant-droit se fasse connaître. L'exercice des droits liés à ces titres sera suspendu. A partir du 1er janvier 2015 et moyennant la publication d'un avis aux Annexes du Moniteur Belge et dans la presse financière belge à ce sujet, les sociétés émettrices devront mettre en vente tous les titres sans propriétaire connu à cette date. Le produit de la vente (après déduction de certains frais encourus par la société émettrice) sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'à ce qu'une personne pouvant prouver sa qualité de titulaire des titres vendus en demande la restitution. Cette personne pourra faire valoir ses droits sur le produit de la vente de ses titres ou sur les titres eux-mêmes s'ils ne sont pas vendus, mais elle encourra une amende égale à 10 % de la somme de la contre-valeur des titres par année de retard à partir du 31 décembre 2015.

6.1.6. Devise des Actions

Les Actions de Befimmo sont libellées en Euros.

6.1.7. Droits attachés aux Actions

6.1.7.1. Dividendes

Toutes les Actions participent de la même manière aux (éventuels) bénéfices de la Société relatifs à l'exercice comptable en cours.

Conformément à l'article 20, § 4, de la Loi du 20 juillet 2004 et à l'article 37 de ses Statuts, la Société n'est pas tenue de constituer une réserve légale.

Conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe à l'arrêté royal du 21 juin 2006 ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

Concernant les revenus de source française, et conformément à l'article 208 C, II du Code général des impôts, en contrepartie de l'exonération d'impôt dont elles bénéficient, la Société sera soumise à une obligation de distribution à ses actionnaires d'au moins 85% des bénéfices exonérés provenant de son activité locative avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et d'au moins 50% de ses bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Les dividendes provenant de ses filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option, devront quant à eux être intégralement redistribués pendant l'exercice suivant celui pendant lequel ils ont été reçus.

La Direction de la législation fiscale française a été sollicitée pour préciser les modalités de détermination des obligations de distribution de Befimmo au regard du régime français, dans le respect du régime belge (voir le point 4.3 *supra*).

L'assemblée générale décide sur proposition du Gérant de l'affectation du solde.

Le Gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes.

Sans préjudice aux dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés relativement à des Actions ordinaires se prescrit par cinq ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes. Si, en ce qui concerne des Actions au porteur, la Société se prévaut de l'expiration du délai de cinq ans, les montants non payés doivent être rendus indisponibles conformément aux dispositions du droit belge et reviendront finalement à l'Etat belge.

6.1.7.2. Droits en cas de liquidation

Le produit de la liquidation est distribué aux actionnaires au prorata de leurs droits.

6.1.7.3. Droit de vote

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension prévus par la loi.

6.1.7.4. Droit préférentiel de souscription

Conformément à l'article 11 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, les Statuts prévoient :

- qu'en cas d'émission d'Actions contre apport en numéraire, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires ;
- qu'en cas d'émission d'Actions contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées : 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport spécial du conseil d'administration du Gérant sur l'augmentation de capital, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ; 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des 30 jours précédant l'apport ; 3° le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

6.1.7.5. Clauses de rachat

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres Actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces Actions.

Le Gérant est autorisé à acquérir les Actions dont question ci-avant lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 13 décembre 2005 et est prorogable pour des termes identiques.

Les conditions d'aliénation d'Actions acquises par la Société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622, § 2, du Code des sociétés, par l'assemblée générale ou par le Gérant.

6.1.8. Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Sous réserve des restrictions exposées en début du présent Résumé, il n'existe pas d'autres restrictions à la libre négociabilité des Actions que celles pouvant résulter de la loi.

6.1.9. Réglementation applicable en matière d'offre publique d'achat obligatoire et d'offre publique de reprise

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offres publiques d'acquisition obligatoire et d'offre publique de reprise.

Aucune offre publique d'acquisition n'a été lancée par un tiers sur les Actions de la Société à la date de la rédaction du présent Résumé.

6.1.10. Places de cotation ou de négociation

Les Actions de Befimmo sont admises aux négociations sur Euronext Brussels (ISIN BE 0003678894) depuis le 20 décembre 1995 et sont admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 23 septembre 2008.

6.1.11. Service financier

L'établissement chargé du service financier (service des titres, paiement de dividendes) en France est
CM-CIC Securities – Emetteur
6, Avenue de Provence
75441 Paris Cedex 09

7. MARCHÉ DE L'ACTION

Depuis 12 ans, Befimmo a poursuivi rigoureusement son fil conducteur de viser à créer de la valeur pour ses actionnaires.

Les performances passées ne préjugent cependant pas des performances futures et ne garantissent en rien des performances futures. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risque décrits au chapitre 4 du présent Résumé.

7.1. Données par Action

Befimmo fait partie du compartiment B de NYSE Euronext et est reprise dans les indices Next 150 et Next Prime de NYSE Euronext, les indices Bel Mid et Bel Real Estate de NYSE Euronext Brussels, ainsi que EPRA et GPR250.

DONNÉES PAR ACTION (au 30.09 - en €)	2003 (BGAAP)	2004 (BGAAP)	2005 (IFRS)	2006 (IFRS)	2007 ⁽¹⁾ (IFRS)
Nombre d'actions	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	13 058 969
Cours de bourse					
Plus haut	74,90	77,45	88,50	91,65	97,60
Plus bas	59,00	67,65	73,00	74,40	69,12
Clôture	69,80	76,50	87,50	90,00	72,93
Valeur intrinsèque	61,39	61,65	65,48	67,41	71,36
Return par action	4,01	4,88	6,62	6,73	11,94
Return ⁽²⁾ (%)	6,5%	7,9%	11,25%	11,09%	17,71%
Cash-flow net par action	5,38	5,36	6,48 ⁽³⁾	4,84	4,78
Résultat net par action	4,61	4,48	6,62	6,74	8,23
Pourcentage de distribution (%)	83%	91%	90% ⁽⁴⁾	103% ⁽⁴⁾	169% ⁽⁴⁾
Dividende brut	4,45	4,62	4,80	4,92	4,51 ⁽⁶⁾
Rendement brut ⁽⁵⁾ (%)	6,38%	6,04%	5,49%	5,47%	6,17%
Dividende net	3,78	3,93	4,08	4,18	3,83 ⁽⁶⁾

(1) Les données financières sont présentées « part du groupe ». Le cash-flow net et le résultat net par action sont calculés en fonction du nombre moyen d'actions existantes durant l'exercice, soit 10 822 844 actions.

(2) Return : l'accroissement des fonds propres pendant l'exercice tenant compte du dividende payé.

(3) En 2005, le cash-flow net a été positivement influencé par la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble Borschette. Hors événements exceptionnels, le cash-flow net courant s'établit à 5,09 €/action.

(4) Ces chiffres correspondent à un calcul basé sur le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006. En 2006, le dividende distribué correspond à 73% du résultat net de l'exercice.

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

(6) Pour chaque action prorata temporis sur la période entre le 1^{er} octobre 2006 et le 30 septembre 2007, un dividende net de 3,83 € (soit un dividende brut de 4,5059 € conforme aux prévisions), dont une partie égale à 2,61 € net a déjà fait l'objet, par décision du Conseil d'administration du 26 avril 2007, d'un acompte sur dividende réservé aux 9 794 227 actions existantes avant l'augmentation de capital du 7 juin 2007 par détachement du coupon n°14. Il en résulte, pour chacune des 13 058 969 actions de la Société, un solde de dividende de 1,22 € net (soit 1,4353 € brut), payable par détachement du coupon n°15.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

	31.03.07	30.09.07	31.03.08
Ratio d'endettement	61,13%	46,79%	48,13%
Return sur capitaux propres (base annuelle) ⁽¹⁾	14,25%	17,71%	13,60%
Nombre d'actions	9 794 227	13 058 969	13 058 969

Chiffres clés par action ⁽²⁾	31.03.07 (6 mois)	30.09.07 (12 mois)	31.03.08 (6 mois)
Valeur intrinsèque (€) (part du groupe)	68,11	71,36	72,86
Cours de bourse (€)	97,60	72,93	77,00
Cash-flow net (€) ⁽³⁾ (part du groupe)	2,68	4,78	2,67
Résultat net (€) (part du groupe)	5,42	8,23	3,28
Return (€) ⁽⁴⁾	9,11	11,94	9,26

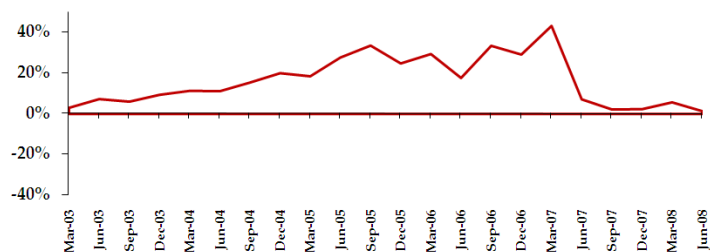
(1) Le return en base annuelle est le dernier dividende brut distribué pendant la période plus l'accroissement de la valeur d'inventaire au cours des 12 derniers mois, divisé par la valeur d'inventaire un an plus tôt.

(2) Afin d'assurer la comparaison entre les chiffres au 31 mars 2007 et ceux au 30 septembre 2007 et 31 mars 2008, il est important de tenir compte de l'augmentation du nombre d'actions de Befimmo suite à l'augmentation de capital en juin 2007.

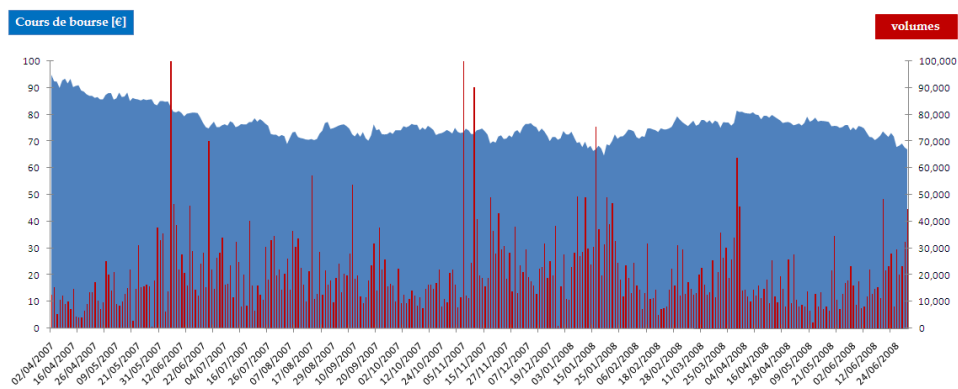
(3) Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

(4) Le return par action correspond à la variation de la valeur intrinsèque par action sur une année augmentée du dividende brut distribué durant cette année.

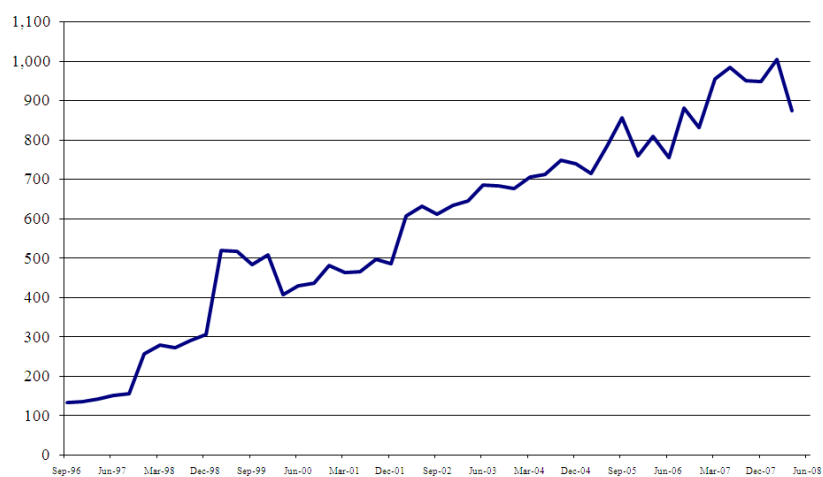
7.2. Prime et décote de mars 2003 à juin 2008 (%)



7.3. Cours de bourse et volumes de Befimmo (d'avril 2007 à juin 2008)



7.4. Capitalisation boursière (en millions EUR) (de septembre 1996 à juin 2008)



7.5. Liquidité de l'Action – Volumes : 2003 – 2008

	2003 (31/12/2003)	2004 (31/12/2004)	2005 (31/12/2005)	2006 (31/12/2006)	2007 (31/12/2007)	2008 * (30/06/2008)
Total des actions échangées						
Befimmo	1 309 435	1 912 593	2 553 790	2 930 209	4 735 440	2 518 950
Volume moyen (jour)	5 176	7 385	9 976	11 491	18 570	19 992
Nombre d'actions						
Befimmo	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	13 058 969	13 058 969
Velocité (base annuelle)						
Befimmo **	13.4%	19.5%	26.1%	29.9%	36.3%	19.3%

* 6 mois: du 1^{er} janvier au 30 juin 2008

**Vélocité = total des actions échangées/ total des actions de Befimmo

8. ACTIVITÉS, PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

8.1. Le portefeuille

8.1.1. Profil

- (a) A l'origine en 1995, Befimmo s'était assigné l'objectif d'investir dans trois types de biens : principalement dans les immeubles de bureaux, les immeubles semi-industriels sur l'axe Bruxelles – Anvers et les immeubles commerciaux situés en Belgique.

Le résultat des opportunités a conduit au 30 juin 2008 à un portefeuille immobilier, certes diversifié, mais « mono-produit » (100% de bureaux) et « mono-marché » (75,2% à Bruxelles et dans son hinterland économique), le solde étant réparti dans les villes de province de Belgique. La liste complète des immeubles est en annexe du rapport annuel pour l'exercice clos le 30 septembre 2007.

- (b) Au 30 juin 2008, le portefeuille immobilier étant bien distribué entre ses différents sous-marchés, bénéficiant à la fois :

1. d'une assise solide :

- 57,0% de celui-ci est situé dans le Central Business District où une bonne part de la demande est structurelle provenant des institutions belges, fédérales, régionales et européennes ainsi que des sociétés, représentations et bureaux qui ont besoin de s'établir à proximité de ces institutions.

2. et d'opportunités :

- 8,3% de celui-ci se trouve en zone décentralisée, essentiellement là où les entreprises bénéficient également des avantages de la ville (disponibilité des transports publics, accès aux services, proximité des clients,...) ;
- 9,9% de celui-ci est situé en Périphérie bruxelloise à Zaventem et Vilvoorde. La moitié de ce portefeuille, les parcs Ikaros et Planet, se situe dans une niche, celle des parcs de petits immeubles de bureaux, permettant aux petites entreprises ou aux filiales de multinationales de recevoir rapidement une réponse flexible et efficace à leurs besoins. Cette niche est la plus sensible aux cycles du marché ;

- le reste du portefeuille immobilier est situé dans les centres-villes répartis dans toute la Belgique (19,9% en Flandre et 5,0% en Wallonie).

Au 30 juin 2008, les loyers sont bien protégés, 65,1% de ceux-ci provenant (en moyenne pour plus de 12,3 années encore) d'institutions gouvernementales belges et européennes. Le taux d'occupation du portefeuille reste à un niveau nettement supérieur à celui du marché. Les coûts de gestion (travaux de maintenance, gérance et frais généraux) sont maîtrisés.

- (c) Dans un portefeuille immobilier d'une telle ampleur – une centaine d'immeubles – se génère naturellement un « pipe line » de redéveloppements porteurs de valeur additionnelle. Au 30 juin 2008, les rénovations des immeubles WTC Tour 2, Extension Justice, Central Gate et Impératrice sont activement gérées. Il en est de même pour les immeubles de Fedimmo en application des baux conclus avec l'Etat belge. Sont particulièrement concernés, les immeubles WTC Tour 3, Froissart et Science à Bruxelles, l'immeuble Paradis à Liège ainsi que l'immeuble à Oudenaarde.

8.1.2. Propriété

Befimmo ou sa filiale Fedimmo jouissent de droits réels sur tous leurs immeubles.

Befimmo ou sa filiale Fedimmo bénéficient du droit de propriété sur tous les immeubles faisant partie de leur portefeuille immobilier, à l'exception des immeubles WTC (tours I et II) et WTC (tour III) sis à Bruxelles, d'un l'immeuble sis à Anvers, Meir 48, et d'un immeuble sis à Louvain, Vital De Costerstraat 42-44, pour lesquels Befimmo ou ses filiales bénéficient de droits de propriété démembrés (selon les cas, Droits d'emphytéose et droits sur les Tréfonds). En outre, certains immeubles sont grevés d'un Droit d'emphytéose au profit de tiers sur certains locaux pour des raisons essentiellement techniques, tels que des locaux à usage de cabine haute tension, grevés d'un Droit d'emphytéose au profit de la société distributrice d'électricité.

Befimmo n'a consenti aucune hypothèque sur ses actifs.

Plus généralement, aucune caution et aucune sûreté réelle n'ont été fournies aux établissements de crédit, à la seule exception des clauses usuelles se trouvant dans les conventions de crédit syndiqué et les conditions générales des établissements de crédit, et aucun privilège, autre que les privilèges légaux, n'a été consenti.

Befimmo a procédé à des opérations de cession de créances de loyers, qui emportent certaines restrictions à la cessibilité des actifs concernés (voir le point 8.3.2 *infra*).

8.1.3. Evaluation

8.1.3.1. Fréquence

Conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, à la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants de façon détaillée :

- les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la Sicafi ou par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par la Sicafi ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits ;

- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la Sicafi ou à une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la Sicafi pour l'établissement de ses comptes annuels.

En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale de ces biens immobiliers détenus par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers mentionnés ci-avant détenus par la Sicafi et les sociétés dont elle a le contrôle sont évalués par l'expert chaque fois que la Sicafi procède à l'émission d'actions, à l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse. La Sicafi n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les trois mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Les biens immobiliers mentionnés ci-avant à acquérir ou à céder par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle, sont évalués par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'évaluation par l'expert lie la Sicafi lorsque l'autre partie contractante est une des personnes visées à l'article 24, § 1^{er}, alinéa 2, de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 ou si une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque la cession de ce bien immobilier intervient dans les trois mois qui suivent sa dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 10 % de l'évaluation de l'expert, au préjudice de la Sicafi ou des sociétés dont elle a le contrôle, la transaction concernée est justifiée dans le rapport annuel de la Sicafi et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

8.1.3.2. Conclusions de l'Expert

Au 31 mars 2008, Winsinger & Associés SA a valorisé comme suit le patrimoine immobilier de Befimmo :

WINSSINGER & ASSOCIES

BEF/frs/41.433
Mesdames, Messieurs,
Concerne : Evaluation au 31 mars 2008

Mr B. De Blicq
Managing Director
BEFIMMO S.C.A.
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre, 1945
1160 BRUXELLES
Le 22 avril 2008

Contexte

Befimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 31 mars 2008, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

Opinion

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

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5%.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 mars 2008 s'élève à 1.833.527.000 € (UN MILLIARD HUIT CENT TRENTÉ TROIS MILLIONS CINQ CENT VINGT SEPT MILLE EUROS); ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 mars 2008 correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 1.787.480.724 € (UN MILLIARD SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS); hors tréfonds immeuble Tocopro; ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours (projets exclus) ressort à 6,38% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,58%.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 96,93%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels (hors projets et immeubles en rénovation) est supérieure de ± 2,90% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

Bruxelles 19 communes	67,53%
Périphérie de Bruxelles	10,32%
Flandre et Wallonie	20,45%
Immeubles en construction ou rénovation	1,70%
TOTAL	100%

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

Bruxelles, le 22 avril 2008

WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.



Benoît FORGEUR*



Philippe WINSSINGER*

8.2. Stratégie d'investissement

8.2.1. Objectif et politique d'investissement

- Befimmo se concentre sur son métier de base d'« *asset manager* » en immobilier de bureaux, sans se diversifier significativement dans des métiers qui ne sont pas le sien, et qui présentent des profils de risque/*return* différents de celui de l'investisseur immobilier professionnel.
- Dans le segment des immeubles de bureaux, Befimmo s'intéresse aux investissements répondant de préférence aux caractéristiques ci-après :

- en Europe, dans la zone Euro. Bruxelles est le marché de base de Befimmo. Une partie prépondérante de son portefeuille immobilier y est investie ;
 - dans des villes où les marchés sont liquides, c'est-à-dire où des contreparties aux transactions de vente ou de location peuvent être aisément trouvées ;
 - dans des quartiers où une rareté structurelle se génère ;
 - bonne situation (visibilité, accessibilité) dans des zones bien desservies par les transports en commun ;
 - de taille critique adéquate, bien équipés et efficaces ;
 - aptes à subir avec succès les vérifications de la *due diligence* portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux ;
 - disposant d'une bonne position dans le cycle immobilier permettant d'anticiper une amélioration du cash-flow par action et un potentiel d'augmentation de valeur.
- Befimmo s'intéresse, en Europe dans la zone Euro, aux biens loués à long terme à des institutions publiques procurant un flux long et régulier de cash-flows à risque réduit. Pour ces investissements, Befimmo attache une attention particulière à la valorisation de la valeur résiduelle du bien à la fin du bail.
 - Befimmo s'intéresse aux opportunités de marché.

Vu la concurrence intense entre candidats investisseurs pour les « bons produits », Befimmo pourrait prendre des positions dites « en amont », assumant ainsi certains risques de commercialisation (portant par exemple sur la prise en occupation d'immeubles acquis en construction), et réaliser le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité). C'est le cas – à titre d'exemple – pour le projet Axento à Luxembourg.

Par ailleurs, Befimmo pourrait envisager des partenariats lorsque la taille de certaines opérations immobilières dépasserait sa propre capacité d'investissement.

Le métier de base de Befimmo est l'investissement en immeubles de bureaux de qualité en « CBD ». Cependant, vu la compétition accrue sur son « home market » bruxellois, Befimmo pourrait, au moment opportun, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, et comme elle souhaite le faire en France s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissement hors frontières, notamment dans des pays de la zone Euro jouissant d'une législation ne mettant pas à mal les spécificités des Sicafi et plus précisément dans des villes où le marché est prometteur et liquide. Actuellement, seuls les pays limitrophes à la Belgique pourraient être concernés.

Befimmo s'intéresse également aux projets d'investissement au profil plus financier, procurant à ses acquéreurs un flux long et régulier de solides cash-flows.

De manière plus générale, Befimmo pourrait investir dans d'autres biens immobiliers pour autant que les perspectives de création de valeur pour les actionnaires le justifient.

L'objectif que s'est fixé Befimmo est de chercher à offrir à ses actionnaires un dividende stable, en saine croissance au fur et à mesure des opportunités qu'offre la conjoncture.

8.2.2. Restrictions à l'investissement

En vertu de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, les placements d'une Sicafi doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

En principe, une Sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, cette limitation étant applicable au moment de l'acquisition des biens immobiliers concernés. Il faut entendre par « *un seul ensemble immobilier* » un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la Sicafi.

Toutefois,

- 1°) la CBFA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation à cette limite lorsque la Sicafi établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires ou qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci; cette dérogation ne peut être accordée par la CBFA si l'endettement global de la Sicafi dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion du contrat d'emprunt et est retirée par la CBFA dans le cas où l'endettement global de la Sicafi dépasse 33 % des actifs au moment de la conclusion du contrat d'emprunt ;
- 2°) en ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, la Sicafi est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace Economique Européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Les placements en valeurs mobilières, qui sont permis à titre accessoire ou temporaire à la Sicafi, doivent être effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs consolidés de la Sicafi qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

Une Sicafi ne peut détenir des valeurs mobilières que lorsqu'elles sont négociées sur un marché réglementé d'un Etat Membre de la Communauté européenne ou sur une bourse de valeurs de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public, dont la liquidité est assurée et pour autant que le choix de la bourse ou du marché concerné soit prévu par ses Statuts.

Une Sicafi peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilier pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la Sicafi.

L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

L'Arrêté royal du 10 avril 1995 interdit à toute Sicafi :

- d'agir comme promoteur immobilier ;
- d'octroyer des crédits ou de se porter garant pour le compte de tiers ;
- la participation à un syndicat de bonne fin ou de garantie ;
- le prêt de titres, à l'exception de prêts effectués dans les conditions prévues à ce sujet au titre I, chapitre III de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif; la Sicafi ne peut prêter des titres sous les conditions susmentionnées, que si les Statuts l'y autorisent explicitement et si le dernier prospectus fait mention de cette autorisation ;
- l'acquisition de valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- l'acquisition de valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins; cette interdiction ne s'applique toutefois pas :
 - a) aux valeurs émises par les sociétés dont la Sicafi a le contrôle ;
 - b) aux valeurs mobilières inscrites à la cote officielle d'une bourse de valeurs d'un Etat Membre de la Communauté européenne ;
 - c) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la Sicafi.

8.3. Structure de l'endettement et politique de couverture du risque de taux

8.3.1. Limites d'emprunt et d'endettement

L'endettement global d'une Sicafi, au sens de l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006, ne peut dépasser 65 % des actifs au moment de la conclusion d'un contrat d'emprunt.

Les charges financières annuelles liées à cet endettement ne peuvent dépasser à aucun moment 80 % des ventes et prestations et produits financiers de la Sicafi. Ne sont pas pris en compte les montants dus par la Sicafi du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Le ratio d'endettement de Befimmo s'élevait à 47,0% au 30 juin 2008.

8.3.2. Structure de l'endettement

La structure de l'endettement de Befimmo est constituée :

> d'un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 400 millions EUR (dont une extension de 100 millions EUR mise en place en avril 2008). Ce programme était utilisé à hauteur de 290,7 millions EUR à fin mars. Ce programme dispose de lignes de *back-up* constituées par deux crédits syndiqués.

> d'un crédit syndiqué d'un montant total de 350 millions EUR et d'une durée de 6 ans (2006-2012), prolongée pour une année supplémentaire à concurrence de 220 millions EUR.

> d'un second crédit syndiqué signé en juin 2008 pour une durée de 5 ans et un montant de

300 millions EUR.

> de lignes de crédit bilatérales mises en place avec différentes banques pour un montant total de 350 millions EUR.

> de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total d'environ 34 millions EUR à fin mars 2008.

Befimmo procède également, dans une mesure limitée, à des cessions de loyers. Ainsi, Fedimmo s'est financée, en mars 2008 pour un montant de 60 millions EUR, par la cession de loyers futurs (hors indexation) relatifs à quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo.

La durée de l'endettement est de 4,2 années à fin mars 2008.

La structure de financement mise en place permet à Befimmo de faire face à son endettement structurel, de financer les travaux prévus dans le portefeuille et de s'intéresser à de nouveaux projets d'investissements.

8.3.3. Couverture du risque de taux

L'endettement de Befimmo est principalement basé sur des financements à taux flottants (Euribor 1 et 3 mois).

Afin de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur le coût de financement, une politique de couverture du risque de taux a été mise en place. Elle consiste à couvrir entre 50 et 75% de la dette totale sur une période de 3 à 5 ans, notamment par l'utilisation d'instruments de couverture de type optionnel.

Les instruments en place sont les suivants :

- des instruments du type IRS callable : un IRS callable assurant un taux de 3,73% pour un notionnel de 200 millions EUR sur la période mars 2007-mars 2012 (la banque a une option d'annuler l'instrument en mars 2009). Un second IRS callable assurant un taux de 3,9% pour un notionnel de 100 millions EUR sur la période janvier 2008-janvier 2018 (la banque ayant une option d'annuler l'instrument en janvier 2011) ;
- des instruments de type TWIN CAPS : le premier CAP s'activant à un taux de 3,5%, le second à un taux de 5%. Ces instruments couvrent un notionnel de 400 millions EUR sur la période janvier 2009 - décembre 2011 ;
- des caps à 5% couvrant un notionnel de 368 millions EUR et se terminant en décembre 2008. Cette couverture a été renforcée par des caps à 4,75% (Euribor 3 mois) et à 4,57% (Euribor 1 mois), avec un knock-out à 5%, et couvrant le même notionnel sur la même période.

Par ailleurs, les cessions de créances de loyers futurs ont été faites à un taux fixe.

L'impact des différents instruments mis en place donne à la société un taux de couverture de 74% de la dette totale à fin mars 2008.

9. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, DIRECTION GÉNÉRALE ET FONCTIONNEMENT

9.1. Principes de Gouvernance d'Entreprise, de direction et de surveillance, direction générale et fonctionnement

9.1.1. Gouvernance d'Entreprise

Befimmo SA, Gérant statutaire de Befimmo, s'est engagée à appliquer de manière rigoureuse les principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de gouvernance d'entreprise.

Les méthodes de gestion de Befimmo constituent un cadre solide pour assurer le respect de cet engagement.

Le Conseil d'administration a ainsi adopté :

- > la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- > le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- > le Code d'éthique.

En outre, pour l'Administrateur délégué, pour les dirigeants effectifs et pour chaque Comité, il existe un règlement d'ordre intérieur :

- > règlement d'ordre intérieur de l'Administrateur délégué ;
- > règlement d'ordre intérieur des dirigeants effectifs ;
- > règlement d'ordre intérieur du Comité de nomination et de rémunération ;
- > règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- > règlement d'ordre intérieur du Comité de surveillance de la gestion journalière.

La Charte de gouvernance d'entreprise, les divers règlements ainsi que le Code d'éthique sont publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

La présente partie du Résumé doit dès lors être lue à la lumière de la Charte de gouvernance d'entreprise, des règlements d'ordre intérieur précités et du Code d'éthique.

La Charte de gouvernance d'entreprise et le Code d'éthique établissent entre autres :

- > des règles préventives des abus de marché alignées sur la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché ;
- > des règles en matière de conflits d'intérêt ;
- > des mesures destinées à limiter les risques liés au blanchiment.

Chaque membre de l'équipe de gestion de Befimmo s'est par ailleurs engagé individuellement à respecter les règles préventives des abus de marché telles que définies dans la Charte et dans un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière.

Befimmo s'engage à revoir périodiquement ces principes pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des développements technologiques, de manière à être en conformité avec les exigences en matière de gouvernance d'entreprise actuelles ou futures. La Charte de gouvernance d'entreprise, les règlements d'ordre intérieur et le Code d'éthique ont été mis à jour au 8 novembre 2007 et au 15 mai 2008.

9.1.2. Règles préventives de conflits d'intérêts

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie, d'une part, par des règles légales (les articles 523 et 524 du Code des sociétés, la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (lois/organismes de placements collectifs) et l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995) et, d'autre part, par les règles précisées dans ses Statuts et sa Charte de gouvernance d'entreprise.

Aux termes de l'article 40, § 2, de la Loi du 20 juillet 2004, la Société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres.

Aux termes de l'article 24 des Statuts, le Gérant, les membres du conseil d'administration et de gestion journalière du Gérant et les mandataires de la Société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la Société ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la Société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.

Conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, la Société doit préalablement informer la CBFA de ces opérations et les rendre immédiatement publiques. Elles doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :

- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le Gérant ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers ;
- à l'acquisition, par les personnes précitées, d'Actions ;
- aux opérations portant sur les liquidités de la Société dont le Gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers.

L'article 523 du Code des sociétés impose aux administrateurs qui ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou une opération relevant du conseil d'administration de le communiquer aux autres administrateurs et de s'abstenir de participer à la délibération et au vote; le procès-verbal du conseil d'administration doit comporter les mentions prévues par la loi et être reproduit dans le rapport de gestion.

Dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de Befimmo.

En outre, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure l'opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu l'opération ou ait renoncé à conclure l'opération).

Si Befimmo se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celle-ci une

opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration; que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des sociétés figurent dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision; qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote; que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée. En toute hypothèse, cette opération doit être conclue aux conditions normales du marché. Cette opération sera mentionnée dans le rapport de gestion du rapport annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduit en entier.

L'article 524 du Code des sociétés impose de soumettre à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions.

9.1.3. Règles en matière d'abus de marché

En vertu de l'article 25bis, § 2, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et des articles 13 et 14 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, qui transposent en droit belge la législation européenne en la matière, toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'un émetteur d'instruments financiers ainsi que celles ayant un lien étroit avec elles doivent notifier à la CBFA les opérations qu'elles effectuent sur certaines catégories de titres de cet émetteur.

Conformément à l'article 15 de l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, les opérations sont publiées après bourse dans un tableau récapitulatif sur le site internet de la CBFA. Le tableau reprend uniquement les données précisées par cet arrêté.

9.2. Organes, comités et dirigeants

9.2.1. Associé commandité et Gérant

9.2.1.1. Identité

Befimmo SA est à la fois l'associé commandité et le Gérant de Befimmo.

Befimmo SA est contrôlée par Fortis Real Estate Asset Management SA (anciennement dénommée Bernheim Asset Management, qui est une filiale de Fortis Real Estate.

Elle a pour objet la gestion de Befimmo et n'exerce pas de mandat dans d'autres sociétés.

9.2.1.2. Pouvoirs

Le Gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les Statuts réservent à l'assemblée générale.

Le Gérant établit le rapport semestriel visé à l'article 76, § 1^{er}, de la Loi du 20 juillet 2004 et le projet de rapport annuel et de Communiqué visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la Loi du 20 juillet 2004.

Le Gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et propose, le cas échéant, à la CBFA toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1^{er}, 8°, dudit Arrêté royal.

Le Gérant propose, le cas échéant, à la CBFA la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2, de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

Le Gérant informe le dépositaire de chaque transaction sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2, de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

9.2.1.3. Rémunération et frais

Befimmo SA a droit à une rémunération proportionnelle au résultat net de l'exercice de la Société et au remboursement des frais directement liés à sa mission.

9.2.1.3.1. Rémunération

La rémunération de Befimmo SA est fixée dans le respect de l'article 19 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 qui prévoit que « *la rémunération des administrateurs [en l'occurrence du Gérant] ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf* ».

Cette rémunération est égale à 2/100es d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98es du bénéfice de l'exercice avant impôts et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, de manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de Befimmo la rémunération afférente à l'exercice représente 2,04% du montant du bénéfice de l'exercice avant impôts, tel qu'il est défini dans les comptes approuvés par l'Assemblée générale de Befimmo (article 21.3 des Statuts de Befimmo).

Cette rémunération est calculée chaque année en fonction du résultat consolidé avant impôts, part du groupe, de l'exercice comptable concerné, résultant des comptes établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Ce résultat est ajusté comme suit aux fins du calcul de la rémunération du Gérant :

(i) les plus-values ou moins-values résultant de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de la Société ou de ses filiales et des autres biens immobiliers au sens de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, ont été exclues du résultat dans la mesure où elles portaient sur ce qui excède la valeur d'acquisition de ces éléments (investissements ultérieurs inclus) ;

(ii) en cas de réalisation des immeubles et autres biens immobiliers visés *sub* (i) au cours de l'exercice, le résultat dégagé par la réalisation a été corrigé de manière à ce que la plus-value ou la moins-value réalisée soit calculée par référence à la valeur la plus basse entre la valeur d'acquisition (investissements ultérieurs inclus) et la dernière juste valeur de l'actif réalisé comptabilisée dans les comptes trimestriels, sans préjudice de l'application du point (i).

Le Gérant a mis en place les mesures d'exécution nécessaires au calcul de cette rémunération.

La rémunération est due au 30 septembre de l'exercice concerné, mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du commissaire de la Société.

Pour l'exercice se terminant le 30 septembre 2006, cette rémunération, encore basée sur le bénéfice de la Société établi en appliquant les normes comptables belges (BGAAP) pour préserver la neutralité du changement de référentiel comptable, s'est élevée à 941.000 EUR. La même méthode de calcul, sur la base du bénéfice consolidé, est retenue pour la rémunération du Gérant au 30 septembre 2007, qui s'élève à 1.104.000 EUR.

9.2.1.3.2. Frais

Befimmo SA a droit, à charge de Befimmo, au remboursement des frais directement liés à sa mission de Gérant.

L'Arrêté royal du 10 avril 1995 prévoit, dans son article 21, que « *tous les commissions, droits et frais à charge de la sicaf, à l'exception des frais imputables directement aux transactions portant sur des actifs de la sicaf, sont énumérés dans le [dernier] prospectus* ».

Le Prospectus précise ainsi que Befimmo supporte tous les frais afférents à son fonctionnement et à sa dissolution. Ceux-ci comprennent entre autres :

- les frais d'actes officiels ;
- les frais de personnel et de secrétariat de Befimmo ;
- les frais liés à la mission du Gérant, Befimmo SA ;
- la rémunération de la banque dépositaire et, le cas échéant, celle de ses correspondants, ainsi que la rémunération pour le service administratif et financier ;
- les frais des assemblées générales de Befimmo et de Befimmo SA ;
- les émoluments, rémunérations, jetons de présence et frais des administrateurs et administrateur délégué de Befimmo SA et, plus généralement, les frais des conseils d'administration de Befimmo SA ;
- les honoraires du ou des commissaire(s) de Befimmo ;
- les honoraires des experts immobiliers ;
- les émoluments et indemnités éventuelles des gérants immobiliers ;
- les frais de conseil et autres coûts des mesures extraordinaires, notamment des expertises ou procès propres à sauvegarder les intérêts des actionnaires ;
- les frais occasionnés par tous actions ou procès auxquels une personne aura été partie en tant qu'administrateur, directeur ou fondé de pouvoir de Befimmo ;
- les redevances aux autorités de contrôle et les coûts de la cotation ;
- les frais de tenue de la comptabilité ;
- les frais d'impression et de livraison des Actions ;
- les frais d'impression et de livraison des rapports périodiques ;
- les frais de traduction et de rédaction des textes ;
- les frais de publication des avis de presse ;
- les frais de service financier des titres et coupons ;

- les taxes et frais liés aux mouvements d'actifs de Befimmo ;
- les autres taxes éventuelles liées à son activité ;
- les frais associés à un éventuel contrat de liquidité pour l'animation des Actions ;
- toutes autres dépenses faites dans l'intérêt des actionnaires de Befimmo et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les frais de téléphone, de télécopie et de port.

Ces frais sont, soit supportés directement par Befimmo SCA (Sicafi), soit remboursés par Befimmo SCA (Sicafi) à Befimmo SA (gérant) si cette dernière en a fait l'avance.

Les frais directement liés à la mission de gérant de Befimmo SA et qui lui ont été remboursés par Befimmo SCA (Sicafi) pour les exercices sociaux se terminant aux 30 septembre 2006 et 2007 se sont respectivement élevés à 591.000 et 611.000 EUR.

9.2.2. Conseil d'administration du Gérant

9.2.2.1. Composition

La composition du conseil d'administration du Gérant reflète un triple degré d'indépendance :

- le conseil se compose d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés, du Code belge de gouvernance d'entreprise et des règles d'Euronext ;
- le conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs ;
- le conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés au Promoteur.

Les administrateurs sont nommés pour trois ans au plus et sont rééligibles.

A la date de la rédaction du présent Résumé, le conseil d'administration de Befimmo SA est composé de :

Nom	Fonction	Date d'expiration du mandat	Adresse professionnelle
Alain Devos	Président du conseil d'administration, Administrateur non exécutif, lié au Promoteur	Mars 2011	<i>Fortis Real Estate Holding SA</i> Botanic Building Boulevard Saint-Lazare 4-10 1210 Bruxelles

<u>Benoît De Blicck</u>	Administrateur délégué de Befimmo SA et Représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo	Mars 2011	<i>Befimmo</i> Parc Goemaere Chaussée de Wavre 1945 1160 Bruxelles
<u>Arcade Consult BVBA</u> , représentée par son représentant permanent, André Sougné	Administrateur non exécutif, non lié au Promoteur	Mars 2009	<i>Arcade Consult BVBA</i> Avenue des Tarins 43 1950 Kraainem
<u>Marc Blanpain</u>	Administratif non exécutif, indépendant	Mars 2011	-
<u>Gustaaf Buelens</u>	Administrateur non exécutif, indépendant	Mars 2011	<i>Buelens Real Estate SA</i> Fountain Plaza Belgicastraat, 7 1930 Zaventem
<u>Benoît Godts</u>	Administrateur non exécutif, lié au Promoteur	Mars 2011	<i>Fortis Real Estate Asset Management SA</i> Botanic Building Boulevard Saint-Lazare 4-10 1210 Bruxelles
<u>Gaëtan Piret</u>	Administrateur non exécutif, indépendant	Mars 2011	<i>Compagnie Immobilière de Belgique SA</i> Avenue Jean Dubrucq 175 bte 1 1080 Bruxelles
<u>Roude BVBA</u> , représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux	Administrateur non exécutif, indépendant	Mars 2009	<i>Roude BVBA</i> Nieuwelaan 30 1853 Strombeek-Bever
<u>Luc Vandewalle</u>	Administrateur non exécutif, indépendant	Mars 2011	<i>ING Belgique</i> Avenue Marnix 24 1000 Bruxelles
<u>Marc Van Heddeghem</u>	Administrateur non exécutif, indépendant	Mars 2010	<i>Redevco Retail Belgium S.C.S.</i> Brouckère Tower Bld Anspach 1 bte 1 1000 Bruxelles

Les mandats principaux et une description succincte du parcours professionnel de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents sont repris ci-après.

M. Alain Devos

Président du conseil d'administration de Befimmo SA.

M. Alain Devos est le représentant permanent du CEO de Fortis Real Estate depuis 2003. Il exerce directement ou indirectement de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate. Il assure la présidence de Befimmo, dont il est aussi membre du comité de nominations et de rémunérations. Il est Vice-Président d'Interparking et administrateur de la Sicafi Ascencio. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), il a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département Développement Immobilier auprès de CFE pour rejoindre la Générale de Banque en tant que Head of Real Estate Finance au sein du département Corporate & Investment Banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès de Fortis AG. M. Alain Devos est actuellement aussi administrateur de l'Union des Entreprises de Bruxelles et de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier.

Mandats en cours :

- *Représentant permanent du CEO de Fortis Real Estate ;*
- *Divers mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate ;*
- *Vice-Président d'Interparking ;*
- *Administrateur de Ascencio SCA ;*
- *Administrateur de l'Union des Entreprises de Bruxelles (UEB) ;*
- *Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS).*

M. Benoît De Blicck

M. Benoît De Blicck est administrateur délégué de Befimmo SA depuis août 1999. Auparavant (1992-1999), il était membre du comité de direction de Bernheim-Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues par après CFE, responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets (1985-1988). Par après, il a été responsable du développement de projets immobiliers d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). Il est ingénieur civil (ULB, 1980) et post-gradué (Cepac) de l'Ecole de Commerce Solvay (ULB, 1986).

Principaux mandats en cours :

- *Administrateur délégué de Fedimmo (depuis sa constitution en décembre 2006) ;*
- *Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ;*
- *Administrateur de la Chambre Belgo-Luxembourgeoise en France ;*
- *Divers mandats dans des filiales de Befimmo.*

Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent M. André Sougné

M. André Sougné est le représentant permanent d'Arcade Consult BVBA, administrateur de Befimmo SA. Docteur en droit (ULG), il a commencé en 1967 sa carrière entièrement consacrée à la promotion et la gestion immobilières. Il a pendant plus de 20 ans travaillé au sein de la filiale immobilière de la banque d'épargne An-Hyp comme secrétaire général, directeur puis administrateur-directeur général.

Mandats en cours :

- *Gérant d'Arcade Consult BVBA ;*
- *Représentant permanent d'Arcade Consult au sein du conseil d'administration de Compagnie Het Zoute NV et de Compagnie Het Zoute Real Estate ;*
- *Administrateur-délégué de Danan Invest SA.*

Mandats précédents :

- *Administrateur délégué et ensuite membre du comité de direction de Banimmo Real Estate et de ses filiales ;*
- *Administrateur de Swiss Life Belgium Invest SA et de ses filiales ;*
- *Administrateur de Devimo Consult SA.*

M. Marc Blanpain

Administrateur indépendant de Befimmo SA, M. Marc Blanpain entre à la Générale de Banque (devenu Fortis Banque) en 1969. Il y devient rapidement analyste financier avant de remplir diverses fonctions et acquérir les premiers grades de direction. Il y fut aussi responsable du Département International, du Réseau International, du Private Banking International, de la Coordination Qualité et de la filiale « Belgolaise » (Président du comité de direction) et de la participation « Banque Commerciale Zaïroise » (devenue Banque Commerciale du Congo) (membre du conseil d'administration). De 1988 à 1996, il est administrateur délégué de la Générale de Banque (devenue Fortis Banque dont il est devenu membre du comité d'audit). Il devient, en 1997, Président du conseil d'administration de la Belgolaise où il exerce ses fonctions jusqu'en avril 2006, date à laquelle son mandat s'achève et il devient Président honoraire de celle-ci. M. Blanpain est Docteur en Droit (ULB, 1965) et titulaire d'une licence en Droit Economique (ULB, 1966).

Mandats en cours :

- *Administrateur du Conseil de Banque Commerciale du Congo SA (B.C.D.C.) (République Démocratique du Congo) ;*
- *Administrateur de Floridienne SA ;*
- *Administrateur de Sea Invest France ;*
- *Administrateur de Sea Invest Afrique ;*
- *Administrateur d'Acide Carbonique Pur SA.*

Mandats précédents :

- *Président du conseil de surveillance de Fortis Banque France ;*
- *Président du conseil d'administration de Fortis Banque Suisse ;*
- *Administrateur de Fortis Banque Luxembourg ;*
- *Administrateur délégué de la Générale de Banque ;*
- *Administrateur de Umicore.*

M. Gustaaf Buelens

M. Gustaaf Buelens est administrateur indépendant de Befimmo SA. Il est depuis 1969 Président et administrateur délégué de diverses sociétés immobilières.

Mandats en cours :

- *Administrateur et Président du conseil d'administration de Buelens NV ;*
- *Administrateur de Prague Real Estate NV ;*
- *Administrateur délégué et Président du conseil d'administration d'Etoiles d'Europe SAS.*

M. Benoît Godts

M. Benoît Godts est administrateur de Befimmo SA. Il est administrateur délégué de Fortis Real Estate Asset Management SA, en charge des activités d'asset

management pour compte de tiers au sein de Fortis Real Estate. Il exerce de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate. Après des études de droit à l'UCL (1983), il a exercé différentes responsabilités au sein du Groupe Bruxelles Lambert. En 1989, il a rejoint la société de capital de développement Prominvest en qualité de Secrétaire Général. Il est entré dans le groupe immobilier Bernheim-Comofi en 1992, en tant que Secrétaire Général. Il y a ensuite développé les activités d'asset management, principalement dans la gestion d'opérations de certificats immobiliers et la mise en place de la sicafi Befimmo dont il a coordonné la création, la mise en bourse et le développement. Il est administrateur de Befimmo et membre de son comité d'audit et de son comité de surveillance de la gestion journalière. Il est aussi administrateur de Fedimmo et administrateur et membre du comité d'audit de la Sicafi Ascencio.

Mandats en cours :

- *Administrateur délégué de Fortis Real Estate Asset Management SA ;*
- *Divers mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate ;*
- *Administrateur et membre du comité d'audit de Ascencio SCA ;*
- *Administrateur de Fedimmo (depuis sa constitution en décembre 2006).*

M. Gaëtan Piret

M. Gaëtan Piret est l'administrateur délégué ainsi que le président du comité exécutif de la Compagnie Immobilière de Belgique SA où il a occupé diverses fonctions depuis 1992.

Il est administrateur indépendant et président du comité d'audit de Befimmo SA.

Il est, par ailleurs :

- *Administrateur indépendant de Lucia SA (SIIC (France)- Actionnaire de référence : Caisse de Dépôt et Placement du Québec);*
- *Administrateur indépendant de The Ring Ring Company SA;*
- *Administrateur de Beci/Union des Entreprises de Bruxelles Asbl ;*
- *Administrateur de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier).*

Il a débuté sa carrière chez Arthur Andersen en 1982. Il a ensuite été administrateur-directeur financier et membre du comité de direction du Groupe Thilly Van Eessel SA (aujourd'hui fusionné avec Marsh) et Administrateur délégué de CIBIX SA (sicafi).

Il est diplômé ingénieur commercial de l'ULB, détient un post-graduat en fiscalité de cette même université ainsi qu'un PMD de la Harvard Business School et est fellow member du RICS.

Roude BVBA, représentée par son représentant permanent M. Jacques Rousseaux

Administrateur indépendant et membre du comité d'audit de Befimmo SA, M. Rousseaux a acquis une expertise et une expérience en matière de gestion comme président du comité de direction du Crédit Agricole, administrateur délégué de la Fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole, administrateur de sociétés des secteurs bancaire, immobilier et des assurances (voir ci-dessous). Dans le secteur public, il a été directeur général au Ministère des Finances, chef de cabinet adjoint du Ministre des Finances, chef de cabinet du Ministre flamand de l'Economie, chef de cabinet du Ministre flamand des Finances et du Budget, et administrateur de diverses entreprises semi-publiques (dont GIMV) et institutions publiques.

Mandats en cours :

- *Administrateur de Fedimmo (depuis sa constitution en décembre 2006) ;*
- *Administrateur et membre du comité d'audit de Private Insurer SA.*

Mandats précédents :

- *Président du conseil d'administration et membre du comité d'audit de Keytradebank ;*
- *Administrateur et membre du comité d'audit d'Europabank ;*
- *Administrateur et président du comité de direction du Crédit Agricole ;*
- *Administrateur délégué de la Fédération des caisses coopératives du Crédit Agricole.*

M. Luc Vandewalle

Administrateur indépendant de Befimmo SA, M. Vandewalle est licencié en Sciences Economiques de l'Université de Gand (RUG). Il dispose d'une longue et profonde connaissance du monde financier. Il est aujourd'hui Président du conseil d'administration d'ING Belgique.

Mandats en cours :

- *Administrateur de Sea Invest NV ;*
- *Administrateur d'Atcomex NV.*

M. Marc Van Heddeghem

M. Marc Van Heddeghem est administrateur indépendant de Befimmo SA. Il est depuis 2003 administrateur délégué de Redevco Belgium. Auparavant (1998-2003), il était administrateur délégué de Wilma Project Development SA. Il a commencé sa carrière en 1972 en tant qu'ingénieur industriel dans diverses entreprises de construction. Ensuite, il a été directeur de différentes sociétés actives dans l'investissement et/ou le développement immobilier. Par après, il a été directeur responsable des investissements, développements et participations immobiliers du Groupe Royale Belge (1984-1998).

Mandats en cours :

- *Administrateur délégué de Redevco Belgium ;*
- *Administrateur de Leasinvest Real Estate ;*
- *Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ;*
- *Administrateur de Mons. Revitalisation SA ;*
- *Administrateur de Bengali SA ;*
- *Administrateur de Kinapolis.*

9.2.2.2. Honorabilité

Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du Gérant remplissent les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1^{er}, 4°, de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et ne tombent pas sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004.

Les éventuels conflits d'intérêts, de fonctions ou relativement à des *corporate opportunities* qui pourraient survenir dans le chef des administrateurs du Gérant du fait de leurs fonctions dans d'autres sociétés dont certaines peuvent être contreparties concurrentes de Befimmo (sociétés immobilières) sont traités comme indiqué au point 9.2.2.1 ci-avant.

9.2.2.3. Rémunération

La politique de rémunération consiste à octroyer (à l'exception de l'Administrateur délégué) aux administrateurs des jetons de présence à charge de Befimmo. Ceux-ci sont de 10 000 EUR par an (partie fixe) et à 2 500 EUR par séance.

Les administrateurs ne perçoivent pas davantage de rémunération de la part de Fedimmo.

9.2.3. Administrateur délégué de Befimmo SA et représentant permanent de Befimmo SA auprès de Befimmo

Le Conseil d'administration délègue la gestion journalière à l'Administrateur délégué qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion, qui prépare les réunions du Conseil d'administration et exécute les décisions de gestion.

L'Administrateur délégué se charge des aspects opérationnels, sous la surveillance du Comité de surveillance de la gestion journalière.

Avec les autres dirigeants effectifs, il fait au Conseil d'administration des propositions pour les aspects stratégiques ; il anime l'équipe de Befimmo en conformité avec les décisions du Conseil d'administration ; il propose au Conseil d'administration les investissements, désinvestissements et financements.

En l'occurrence, l'Administrateur délégué de Befimmo SA est également Représentant permanent de Befimmo SA auprès de la Sicafi. Il s'agit de Monsieur Benoît De Blicck.

9.2.4. Comités

9.2.4.1. Comité de surveillance de la gestion journalière

Le Comité de surveillance de la gestion journalière se compose, conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, de deux personnes physiques choisies au sein du Conseil d'administration de Befimmo SA :

- > Benoît Godts, administrateur lié au Promoteur
- > Marc Blanpain, administrateur indépendant

La rémunération des membres de ce Comité est de 750 EUR par séance.

Le Comité de surveillance de la gestion journalière s'assure de la mise en place et du respect par le délégué à la gestion journalière de procédures et de méthodes couvrant l'ensemble de la gestion journalière mais sa mission ne consiste pas en une vérification de tous les actes accomplis par le délégué à la gestion journalière.

9.2.4.2. Comité d'audit

Le Comité d'audit assiste le Conseil d'administration en matière de contrôle interne (en particulier de l'application de la législation, des réglementations et des dispositions internes en matière de conflits d'intérêt), d'établissement des états financiers, d'information financière, de nomination des Commissaires et des relations avec ceux-ci. Il se réunit préalablement à chaque séance du Conseil d'administration ayant à statuer sur l'un de ces sujets.

Le Comité est composé de trois membres désignés parmi les membres du Conseil d'administration, à l'exclusion de l'Administrateur délégué, dont deux au moins sont indépendants.

- > Benoît Godts, administrateur lié au Promoteur
- > Gaëtan Piret, administrateur indépendant, Président du Comité d'audit
- > BVBA Roude, représenté par son représentant permanent, Jacques Rousseaux, administrateur indépendant

La durée du mandat des membres du Comité coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur. Le Comité désigne son Président qui ne peut pas être le Président du Conseil d'administration.

La rémunération des membres du Comité est de 1 500 EUR par séance.

9.2.4.3. Comité de nomination et de rémunération

Ce Comité identifie et propose à l'approbation du Conseil d'administration de Befimmo SA les candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration de Befimmo SA et examine toutes les candidatures à la nomination à un poste d'administrateur ainsi que toutes les propositions émanant d'actionnaires de Befimmo ou de Befimmo SA. Il formule auprès du Conseil d'administration un avis et une recommandation sur ces candidatures et propositions.

Ce Comité est composé de

- > Alain Devos, Président du Conseil d'administration, administrateur lié au Promoteur
- > Marc Blanpain, administrateur indépendant
- > Gustaaf Buelens, administrateur indépendant
- > Marc Van Heddeghem, administrateur indépendant

Par ailleurs, ce Comité est chargé de donner un avis à l'Assemblée générale de Befimmo SA sur la rémunération des administrateurs, de l'Administrateur délégué et des principaux cadres de la Sicafi.

La rémunération des membres du Comité est de 750 EUR par séance.

9.2.5. Dirigeants effectifs

9.2.5.1. Identité

Befimmo a désigné comme dirigeants effectifs au sens de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 pour une durée indéterminée et sous réserve de l'agrément de la Commission bancaire, financière et des assurances (requis en vertu de l'article 6 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995) : l'administrateur délégué de Befimmo SA (M. Benoît De Blicq), Mme Martine Rorif, directeur de projets, et M. Laurent Carlier, directeur financier.

Nom	Fonction	Adresse professionnelle
Benoît De Blicck	CEO	<i>Befimmo</i> Chaussée de Wavre 1945 1160 Bruxelles
Martine Rorif	COO	<i>Befimmo</i> Chaussée de Wavre 1945 1160 Bruxelles
Laurent Carlier	CFO	<i>Befimmo</i> Chaussée de Wavre 1945 1160 Bruxelles

Les dirigeants effectifs participent, dans l'ordre interne, à la conduite de Befimmo et à la détermination de sa politique sous la direction de l'Administrateur délégué.

Expérience et mandats

M. Benoît De Blicck

Il est renvoyé au point 9.2.2.1 ci-avant.

Mme Martine Rorif

COO de Befimmo SCA depuis avril 2008, Mme Martine Rorif est employée chez Befimmo depuis 1997 en qualité de responsable des projets d'investissement, de désinvestissement et plus généralement des activités de gestion du portefeuille de la Sicafi. Elle a commencé sa carrière en 1990 aux Entreprises Jacques Delens comme ingénieur de chantier. En 1996, Mme Rorif a travaillé comme *property manager* chez Devimo Consult SA. Elle a un diplôme d'ingénieur civil des constructions, avec spécialisation en génie civil, obtenu à l'ULB (1990) et est titulaire d'un post-graduat en gestion, CEPAC (ULB-2007).

Mandat en cours :

- *Divers mandats dans des sociétés filiales de Befimmo.*

M. Laurent Carlier

CFO de Befimmo depuis juillet 2006, M. Laurent Carlier a été précédemment directeur financier et administratif de Sodexho Pass Belux. De 1996 à 1999, il a travaillé chez Sanofi Pharma Belgium où il a exercé la fonction de *Controller* et plus tard de Directeur Financier et ICT. Après des études d'ingénieur commercial à l'école de commerce Solvay (ULB) et une licence en gestion fiscale (VUB) et des études de Registered Controller à l'Université Erasmus à Rotterdam, il a commencé sa carrière chez Unilever en 1991 en qualité d'*Internal Audit Team Leader* à Paris.

Mandats en cours :

- *Administrateur de Fedimmo (depuis sa constitution en décembre 2006) ;*
- *Administrateur du Financial Executive Institute of Belgium ASBL.*
- *Divers mandats dans des sociétés filiales de Befimmo.*

9.2.5.2. Rémunération

Hors l'administrateur délégué, les dirigeants effectifs sont rémunérés en leur qualité de membres de la direction, dans le cadre d'un contrat de travail. Cette rémunération est à charge de Befimmo.

Befimmo met à charge de Fedimmo une partie des rémunérations qu'elle paie à ses dirigeants effectifs.

9.3. **Informations spécifiques à Fedimmo**

Le conseil d'administration de Fedimmo est composé de six administrateurs :

Nom	Fonction
Koenraad Van Loo	Président du conseil d'administration (catégorie A)
Benoît De Blicck	Administrateur délégué (catégorie B)
Olivier Henin	Administrateur (catégorie A)
Benoît Godts	Administrateur (catégorie B)
Roude BVBA, représentée par son représentant permanent, Jacques Rousseaux	Administrateur (catégorie B)
Laurent Carlier	Administrateur (catégorie B)

La rémunération des administrateurs consiste en l'attribution de jetons de présence de 1.250 EUR par séance.

9.4. **Absence de contrats**

A l'exception, d'une part, des dispositions statutaires relatives au Gérant et, d'autre part, des contrats de travail conclus avec deux dirigeants effectifs, la Société n'est liée par aucun contrat prévoyant l'octroi d'avantages aux membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de Befimmo ou de Fedimmo.

9.5. **Participations et stock options**

Il n'existe pas de stock options.

Le Gérant a 150 Actions.

10. **SALARIÉS**

L'équipe de Befimmo est passée de 20 personnes au début de l'exercice 2006-2007 à 31 personnes au 30 juin 2008, en s'adjoignant de nouvelles compétences essentiellement techniques en vue de réaliser le programme de travaux auquel Fedimmo est engagée envers l'Etat (montant supérieur à 50 millions EUR), mais aussi financières, commerciales et juridiques.

11. **PRINCIPAUX ACTIONNAIRES ET OPÉRATIONS AVEC LE PROMOTEUR**

11.1. **Principaux actionnaires**

11.1.1. **Participations soumises à la déclaration de transparence et actionnariat de Befimmo à la date de la rédaction du présent Résumé tel qu'il résulte des déclarations de transparence**

Les seules déclarations de transparence reçues par la Société émanent de Fortis Insurance Belgium SA et des sociétés liées à celle-ci qui ont déclaré, le 10 février 2005, 1.590.434 droits de vote afférents aux Actions qu'elles possèdent, ce qui représente 16,24 % du nombre total d'Actions Existantes³.

³ Les déclarations de transparence visées se basent sur la loi du 2 mars 1989 et l'arrêté royal du 10 mai 1989. A dater du 1er septembre 2008, ces législations seront remplacées par la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des

11.1.2. Droit de vote des actionnaires

Chaque Action confère une voix. Les principaux actionnaires de la Société n'ont pas de droits de vote préférentiels.

11.1.3. Contrôle exercé sur Befimmo

Befimmo est contrôlée par son Gérant, Befimmo SA, qui est elle-même contrôlée par Fortis Real Estate Asset Management SA (il est renvoyé au point 9.2.1 ci-avant).

Toutefois,

- en sa qualité de Sicafi, la Société doit être gérée dans l'intérêt exclusif de l'ensemble de ses actionnaires ;
- comme indiqué au point 9.2.1 ci-avant, le conseil d'administration de Befimmo SA se compose actuellement de 10 membres dont la majorité est non liée au Promoteur et dont six membres sont des administrateurs indépendants ;
- comme indiqué au point 9.1.2 ci-avant, dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts lorsqu'un administrateur du Gérant a un intérêt opposé à celui de Befimmo; ces règles préventives de conflits d'intérêts sont plus amplement décrites au point 9.1.2 ci-avant ;
- Befimmo SA a adhéré à la Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo.

Pour le surplus, à la connaissance de Befimmo, il n'y a pas d'autre contrôle exercé sur elle que celui résultant de la détention d'Actions comme mentionné ci-avant.

11.1.4. Changement de contrôle

La Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo prévoit qu'en cas de cession (vente, apport, etc.) directe ou indirecte de tout ou partie des actions de Befimmo SA à un tiers, d'ouverture du capital de Befimmo SA à un tiers, de réorganisation de Befimmo SA ou de toute autre opération ayant pour objet ou pour effet le changement direct ou indirect du contrôle de Befimmo SA, le Promoteur informera préalablement la CBFA de l'opération envisagée et s'assurera qu'elle est sans incidence sur l'agrément de la Sicafi.

Concomitamment, il notifiera au conseil d'administration de Befimmo SA l'ouverture de discussions avec ce tiers, l'identité et les projets de ce tiers, l'opération envisagée, et le tiendra informé du déroulement des négociations. En cas d'offre ferme de ce tiers, le Promoteur la notifiera au conseil d'administration de Befimmo SA, avec copie de l'offre et de ses conditions (en ce compris la valeur attribuée à Befimmo SA ainsi que les conditions de toute opération qui serait liée à toute opération portant sur les actions Befimmo SA) et, dans les trois mois de cette notification, le conseil d'administration de Befimmo SA pourra s'opposer à l'opération envisagée en tant qu'elle porte sur les actions Befimmo SA sans devoir motiver sa décision, mais à condition de présenter simultanément au Promoteur un acheteur des actions Befimmo SA concernées, directement ou indirectement, par l'opération envisagée :

- en cas de vente des actions Befimmo SA : à ce prix et aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers ;
- en cas d'une autre opération : à un prix correspondant à la valeur précitée et substantiellement aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers pour autant que ces conditions soient applicables, *mutatis mutandis*, à celles qui seraient applicables à une vente.

Cette procédure ne s'applique ni en cas d'opération avec une personne liée au Promoteur, ni lorsque le changement de contrôle direct ou indirect sur Befimmo SA résulte uniquement d'un changement de contrôle direct ou indirect de Fortis Real Estate.

En toute hypothèse, qu'il s'agisse d'une opération avec un tiers ou avec une société liée au Promoteur :

- (i) la clause précitée devra être adaptée pour faire en sorte que Befimmo ait des droits similaires ;
- (ii) le cessionnaire devra adhérer à la Charte de gouvernance d'entreprise de la Société ;
- (iii) le Promoteur sortant devra veiller au respect des points *sub* (i) et (ii) et devra faire tout ce qui est nécessaire pour assurer la meilleure transition possible.

11.2. Opérations avec le Promoteur

La Charte de gouvernance d'entreprise de Befimmo comporte certains engagements dans le chef du Promoteur :

- le Promoteur accepte de ne pas être promoteur d'une autre Sicafi concurrente de Befimmo, aux conditions fixées dans la Charte ;
- la Charte lui impose en cas de changement de contrôle de Befimmo SA les obligations décrites au point 11.1.4 ci-avant.

Lors de l'adoption de la Charte de gouvernance d'entreprise, il a été fait application de l'article 524 du Code des sociétés. Le comité d'administrateurs indépendants, après avoir constaté le caractère unilatéral des engagements du Promoteur et l'impossibilité de chiffrer les conséquences financières de ces engagements du Promoteur pour la Société, a conclu que ces engagements sont à l'avantage de la Société et de ses actionnaires.

12. ASPECTS FISCAUX – IMPOT DES RESIDENTS FRANÇAIS

En l'état actuel de la réglementation française en vigueur et de la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique le 10 mars 1964 (la « Convention »), les dispositions suivantes résument les principales conséquences de droit fiscal français susceptibles de s'appliquer aux investisseurs français qui détiendront des actions de la Société.

L'attention de ces personnes est attirée sur le fait que les informations contenues dans le présent Résumé ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à la date du présent Résumé : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil habituel.

12.1. Personnes physiques détenant les titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.

Les dividendes versés par une société belge à une personne physique résidente fiscale française sont imposables en France, et sont soumis en Belgique à une retenue à la source de 15% au plus, imputable sur l'impôt dû en France (12.1.1). Les plus-values réalisées sont imposables en France (12.1.2).

Ce régime, dont le détail figure ci-après, s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

12.1.1. Dividendes

Conformément à l'article 15 de la Convention, les dividendes versés par une société belge à une personne physique résidente fiscale française sont imposables en France. Ces dividendes sont cependant soumis à une retenue à la source en Belgique qui ne peut excéder 15% du montant brut des dividendes versés.

Ces dividendes seront soumis en France (i) au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ou, (ii) au choix du bénéficiaire, à un prélèvement forfaitaire libératoire.

(i) Imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu

Les dividendes sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Ces dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif ;
- à la contribution sociale généralisée ("CSG") au taux de 8,2%, dont 5,8% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social perçue au taux de 0,3% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale ("CRDS") au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général non plafonné de 40% sur le montant des revenus distribués, cet abattement étant opéré avant l'abattement annuel et global de 1.525 ou 3.050 EUR mentionnée ci-dessous ;
- les dividendes bénéficient d'un abattement annuel et global de 3.050 EUR pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte de solidarité (PACS) défini à l'article 515-1 du Code civil faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 EUR pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou imposées séparément ;
- en outre, les dividendes ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50% du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement général de 40% et de l'abattement

annuel et global de 1.525 ou 3.050 EUR, et plafonné annuellement à 115 EUR pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et à 230 EUR pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable, sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 EUR.

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que les dividendes sont soumis auxdits prélèvements avant l'application de l'abattement général et de l'abattement annuel et global, après déduction des dépenses exposées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

En cas de retenue à la source prélevée en Belgique, conformément à la Convention, l'actionnaire personne physique peut imputer la retenue prélevée en Belgique sur l'impôt dû en France à raison des dividendes.

(ii) Option pour le prélèvement forfaitaire libératoire

Les personnes physiques domiciliées en France peuvent opter pour le prélèvement libératoire. Le prélèvement est liquidé au taux de 18%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 11%, soit un taux d'imposition global de 29%.

Pour les revenus de source étrangère, le prélèvement est calculé sur le montant brut des revenus (augmenté du crédit d'impôt tel qu'il est prévu par la Convention). L'impôt étranger retenu à la source s'impute sur le prélèvement libératoire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit.

En cas d'option pour le prélèvement libératoire, la CSG n'est pas déductible du revenu global ; le dividende n'ouvre pas droit au crédit d'impôt de 50% (plafonné à 230 EUR ou 115 EUR).

12.1.2. Plus-values

En application de la Convention et de l'article 150-0 A du Code général des impôts, les plus-values de cession réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, à :

- l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 18% ;
- la contribution sociale généralisée ("CSG") au taux de 8,2% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu;
- le prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu;
- la contribution additionnelle au prélèvement social perçue au taux de 0,3% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu; et
- la contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale ("CRDS") au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

La plus-value n'est imposée que si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux excède 25.000 EUR (hors cession bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cession exonérées de titres, détenues dans le cadre d'un PEA). Pour l'appréciation de ce plafond, il convient de prendre en compte l'ensemble des opérations sur valeur mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal directement ou par personnes interposées.

En cas de dépassement de ce plafond, la plus-value de cession peut être diminuée des pertes de même nature subies au cours de la même année et des pertes des dix années antérieures.

Les moins-values éventuelles sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature

réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

12.2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

Les dividendes versés par une société belge à une société française sont imposables en France, et sont soumis en Belgique à une retenue à la source de 15% au plus, imputable sur l'impôt dû en France (12.2.1). Les plus-values et moins-values sont en principe incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés françaises, un régime spécial s'applique aux « plus-values à long terme » (12.2.2).

12.2.1. Dividendes

En vertu de la Convention, les dividendes versés par une société belge à une société française sont imposables en France.

Toutefois, ces dividendes sont soumis en Belgique à une retenue à la source qui ne peut excéder 15% du montant brut des dividendes versés. Le taux de la retenue à la source est réduit à 10% lorsque la société française bénéficiaire des dividendes versés détient au moins 10% du capital social de la société belge depuis le début du dernier exercice social de celle-ci clos avant la distribution.

Cette retenue à la source ouvre droit en France à un crédit d'impôt correspondant à l'impôt prélevé en Belgique, imputable sur l'impôt sur les sociétés dû en France à raison de dividendes perçus.

Conformément à l'article 145, 6-h-2° du Code général des impôts, le régime mère-fille prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts n'est pas applicable aux dividendes reçus par l'actionnaire s'agissant de dividendes versés par une société exonérée d'impôt en Belgique.

En conséquence, les dividendes perçus sont imposables en France dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33.1/3% (ou le cas échéant en application de l'article 219 I b du Code général des impôts au taux de 15% dans la limite de 38.120 EUR de bénéfice imposable par période de douze mois pour les entreprises réalisant un chiffre d'affaire de moins de 7.630.0000 EUR, ramené s'il a lieu à douze mois, et dont le capital, entièrement libéré, est détenu de manière continue pour 75% au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital), majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 EUR par période de douze mois.

12.2.2. Plus-values

12.2.2.1. Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33.1/3% (ou, le cas échéant, au taux de 15% pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219-I b du Code général des impôts visé ci-dessus) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% dans les conditions mentionnées ci-dessus.

12.2.2.2. Régime spécial des plus-values à long-terme

Les plus-values réalisées lors de la cession des actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées, qui sont ou sont assimilées à des titres de participation, sont imposées au taux de 16,5% majoré, le cas échéant, de la contribution de 3,3% précitée, à condition que ces titres aient été détenus depuis au moins deux ans au moment de leur cession.

Les moins-values éventuellement subies lors de la cession d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées qui relèvent du régime des plus-values à long-terme susvisé sont imputables sur les plus-values de même nature ou sur des plus-values à long-terme taxables au taux de 16,5% réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

ANNEXES :

1. Compte de résultats consolidé au 30.09.2007
2. Bilan consolidé au 30.09.2007
3. Compte de résultats consolidé au 31.03.2008
4. Bilan consolidé au 31.03.2008

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	Notes	30.09.07	30.09.06
I. (+) Revenus locatifs	F	104 902	76 256
III. (+/-) Charges relatives à la location	G	-282	-298
RÉSULTAT LOCATIF NET		104 621	75 958
IV. (+) Récupération de charges immobilières		4 632	4 406
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		24 431	18 544
VI. (-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-9	-
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-24 186	-18 290
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		146	24
RÉSULTAT IMMOBILIER		109 634	80 642
IX. (-) Frais techniques		-8 360	-7 326
X. (-) Frais commerciaux		-1 515	-1 203
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 504	-673
XII. (-) Frais de gestion immobilière		-1 253	-1 124
XIII. (-) Autres charges immobilières		-27	-8
(+/-) Charges immobilières		-12 659	-10 335
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		96 975	70 307
XIV. (-) Frais généraux de la Société	H	-8 564	-6 992
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-312	-855
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		88 100	62 460
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	M	1 265	489
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	M	38 701	17 978
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		128 065	80 926
XIX. (+) Revenus financiers	I	6 650	1 496
XX. (-) Charges d'intérêts	I	-34 823	-14 334
XXI. (-) Autres charges financières	I	-7 559	-1 478
(+/-) Résultat financier	I	-35 732	-14 316
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		92 334	66 611
XXIII. (-) Impôts des sociétés	J	-584	-622
(+/-) Impôts	J	-584	-622
RÉSULTAT NET	K	91 750	65 989
RÉSULTAT PART DU GROUPE		89 079	65 989
INTÉRÊTS MINORITAIRES		2 671	-
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	K	8,23	6,74

ANNEXE 2

EXTRAIT DU RAPPORT ANNUEL AU 30.09.2007

62 | COMPTES CONSOLIDÉS | 62 | COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ | 63 | BILAN CONSOLIDÉ | 64 | TABLEAU DES FLUX DE TRÉSorerIE CONSOLIDÉS | 65 | ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS | 66 | NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS | 92 | RAPPORT DU COMMISSAIRE | 94 | COMPTES STATUTAIRES | 94 | COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE | 95 | BILAN STATUTAIRE

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	Notes	30.09.07	30.09.06
I. Actifs non courants		1 867 469	1 080 775
A. Goodwill	L	16 172	-
C. Immeubles de placement	M	1 812 899	1 078 357
D. Projets de développement	N	2 216	-
E. Autres immobilisations corporelles		692	405
F. Actifs financiers non courants	P	25 626	2 013
G. Créances de location-financement		9 864	-
II. Actifs courants		29 301	28 237
B. Actifs financiers courants	Q	5 343	228
C. Créances de location-financement		53	-
D. Créances commerciales		15 210	10 326
E. Créances fiscales et autres actifs courants		203	139
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 288	14 961
G. Comptes de régularisation		3 205	2 583
TOTAL DE L'ACTIF		1 896 770	1 109 012

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30.09.07	30.09.06
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		996 792	660 228
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		931 905	660 228
A. Capital		186 919	142 295
B. Primes d'émission		372 952	161 261
D. Réserves		21 113	21 113
E. Résultat		346 399	335 558
a. Résultat reporté des exercices antérieurs		287 394	269 569
b. Résultat net de l'exercice ⁽¹⁾		59 005	65 989
G. Instruments de couverture		4 522	-
II. Intérêts minoritaires		64 887	-
PASSIFS		899 978	448 784
I. Passifs non courants		153 838	91 418
B. Dettes financières non courantes	R	148 637	91 418
a. Etablissement de crédit		82 934	89 916
b. Location-financement		64 199	-
c. Autres		1 504	1 502
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		5 201	-
II. Passifs courants		746 140	357 367
B. Dettes financières courantes	R	662 692	317 385
a. Etablissement de crédit		656 761	317 385
b. Location-financement		5 931	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	S	71 050	34 918
E. Autres passifs courants		-	1 761
F. Comptes de régularisation		12 398	3 304
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 896 770	1 109 012

(1) Il est rappelé qu'un acompte sur dividende de 30,1 millions € a été attribué. Le résultat net (part du groupe) de l'exercice est de 89,1 millions €.

COMPTES DE RÉSULTATS EN NORMES IFRS (en milliers €)

	31.03.07	30.09.07	31.03.08
I. (+) Revenus locatifs	48 756	104 902	54 871
III. (+/-) Charges relatives à la location	-179	-282	-180
RÉSULTAT LOCATIF NET	48 577	104 621	54 691
IV. (+) Récupération de charges immobilières	2 189	4 632	5 511
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4 669	24 431	12 634
VI. (-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-9	-
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4 783	-24 186	-12 802
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	51	146	46
RÉSULTAT IMMOBILIER	50 703	109 634	60 080
IX. (-) Frais techniques	-2 431	-8 360	-7 005
X. (-) Frais commerciaux	-227	-1 515	-685
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-753	-1 504	-578
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-584	-1 253	-352
XIII. (-) Autres charges immobilières	-17	-27	-23
(+/-) Charges immobilières	-4 012	-12 659	-8 643
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	46 691	96 975	51 438
XIV. (-) Frais généraux de la société	-4 173	-8 564	-5 418
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-660	-312	738
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	41 858	88 100	46 758
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 209	1 265	7 455
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	27 200	38 701	7 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	70 267	128 065	61 290
XIX. (+) Revenus financiers	1 500	6 650	6 635
XX. (-) Charges d'intérêts	-14 961	-34 823	-19 399
XXI. (-) Autres charges financières	-2 409	-7 559	-3 333
(+/-) Résultat financier	-15 870	-35 732	-16 097
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	54 397	92 334	45 193
XXIII. (-) Impôts des sociétés	-271	-584	-600
(+/-) Impôts	-271	-584	-600
RÉSULTAT NET	54 126	91 750	44 593
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	53 130	89 079	42 804
INTÉRÊTS MINORITAIRES	996	2 671	1 788

BILAN EN NORMES IFRS (en milliers €)	31.03.07	30.09.07	31.03.08
ACTIF			
I. Actifs non courants	1 839 806	1 867 469	1 822 834
A. Goodwill	16 116	16 172	16 172
C. Immeubles de placement	1 789 683	1 812 899	1 775 524
D. Projets de développement	-	2 216	-
E. Autres immobilisations corporelles	393	692	730
F. Actifs financiers non courants	23 726	25 626	20 548
G. Créances de location-financement	9 888	9 864	9 860
II. Actifs courants	74 649	29 301	156 789
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	11 956
B. Actifs financiers courants	112	5 343	1 884
C. Créances de location-financement	38	53	55
D. Créances commerciales	12 176	15 210	25 124
E. Créances fiscales et autres actifs courants	86	203	73 715
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 127	5 288	40 442
G. Comptes de régularisation	3 110	3 205	3 612
TOTAL DE L'ACTIF	1 914 455	1 896 770	1 979 623
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	730 303	996 792	1 011 182
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	667 091	931 905	951 444
A. Capital	142 295	186 919	186 919
B. Primes d'émission	161 261	372 952	372 952
D. Réserves	21 113	21 113	21 113
E. Résultat	340 524	346 399	370 460
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	287 393	287 394	327 655
b. Résultat net de l'exercice	53 130	59 005 ⁽¹⁾	42 804
G. Instruments de couverture	1 897	4 522	-
II. Intérêts minoritaires⁽²⁾	63 212	64 887	59 738
PASSIFS	1 184 152	899 978	968 441
I. Passifs non courants	160 729	153 838	545 009
B. Dettes financières non courantes	155 610	148 637	538 985
a. Établissements de crédit	83 706	82 934	188 654
b. Location-financement	70 364	64 199	58 128
c. Autres	1 540	1 504	292 203
C. Autres passifs financiers non courants	-	-	716
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 119	5 201	5 308
II. Passifs courants	1 023 423	746 140	423 433
A. Provisions	-	-	6 218
B. Dettes financières courantes	972 942	662 692	345 024
a. Établissements de crédit	960 984	656 761	333 038
b. Location-financement	11 957	5 931	11 986
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	35 273	71 050	57 309
E. Autres passifs courants	1 278	-	-
F. Comptes de régularisation	13 930	12 398	14 882
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 914 455	1 896 770	1 979 623

(1) Il est rappelé qu'un acompte sur dividende de 30,1 millions € a été attribué. Le résultat net (part du groupe) de l'exercice est de 89,1 millions €.

(2) Les intérêts minoritaires représentent la participation de 10% de l'État dans les capitaux propres de Fedimmo SA. En mars 2008, une réduction de capital de Fedimmo a été décidée par l'Assemblée Générale et diminue ainsi le montant des intérêts minoritaires à due concurrence.