

## **Rapport du commissaire à l'Assemblée générale extraordinaire de Befimmo sa dans le cadre du changement de l'objet social**

Conformément à l'article 559 du Code des sociétés et en notre qualité de commissaire, nous faisons rapport sur la situation active et passive de Befimmo sa (« la société ») au 31 décembre 2017 en vue du changement de l'objet social.

Nous avons contrôlé la situation active et passive de la société jointe en annexe établie au 31 décembre 2017 conformément aux normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards approuvé par l'Union Européenne).

### **Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement de la situation active et passive**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et de la présentation de cette situation active et passive au 31 décembre 2017 conformément aux normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards approuvé par l'Union Européenne) selon les principes de l'article 92, § 1, premier alinéa, du Code des sociétés.

### **Responsabilité du commissaire**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur l'information financière intermédiaire, à savoir la situation active et passive sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité consiste en des demandes d'informations, principalement auprès du personnel de la société responsable des matières financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques ainsi que d'autres procédures d'examen. L'étendue d'un examen limité est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's). En conséquence, un examen limité ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur cette situation active et passive.

### **Conclusion**

Sur base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que la situation active et passive de Befimmo sa au 31 décembre 2017 avec un total de bilan de 2.517.378 KEUR et un résultat pour la période de 12 mois de 69.829 KEUR, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards approuvé par l'Union Européenne).

### Restriction de distribution de nos conclusions

Ce rapport a été exclusivement établie conformément à l'article 559 du Code des sociétés et ne peuvent être utilisées à d'autres fins.

Bruxelles, le 22 février 2018

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises SCCRL  
Commissaire  
Représentée par



Christel Weymeersch\*  
Associée  
\* Agissant au nom d'une SPRL

18CW0099

### Annexes:

1. Situation active et passive
2. Règles d'évaluation

Annexe 1:

ACTIF	31.12.17	31.12.16
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>2 192 936</b>	<b>2 341 026</b>
C. Immeubles de placement	1 311 296	1 377 742
D. Autres immobilisations corporelles	2 169	2 207
E. Actifs financiers non courants	878 991	961 077
F. Créances de location-financement	480	-
<b>II. Actifs courants</b>	<b>324 443</b>	<b>226 678</b>
B. Actifs financiers courants	304 205	202 220
D. Créances commerciales	15 826	15 897
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 664	4 638
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	195	41
G. Comptes de régularisation	1 553	3 881
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 517 378</b>	<b>2 567 705</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>1 448 500</b>	<b>1 401 336</b>
A. Capital	357 871	357 871
B. Primes d'émission	792 641	792 641
C. Réserves	228 159	219 102
D. Résultat net de l'exercice	69 829	31 721
<b>PASSIFS</b>	<b>1 068 878</b>	<b>1 166 369</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>469 488</b>	<b>525 985</b>
A. Provisions	3 673	257
B. Dettes financières non courantes	448 735	500 407
a. Établissements de crédit	119 250	204 785
c. Autres	329 485	295 622
<i>USPP</i>	161 916	183 206
<i>EUPP</i>	165 966	111 092
<i>Garanties reçues</i>	1 603	1 324
C. Autres passifs financiers non courants	17 080	25 321
<b>II. Passifs courants</b>	<b>599 390</b>	<b>640 384</b>
A. Provisions	5 579	3 769
B. Dettes financières courantes	521 818	561 452
a. Établissements de crédit	44 327	69 392
c. Autres	477 491	492 061
<i>Billets de trésorerie</i>	455 500	325 000
<i>Émissions obligataires / EUPP</i>	15 000	161 978
<i>Autres</i>	6 991	5 083
C. Autres passifs financiers courants	5	15
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 947	38 386
b. Autres	44 947	38 386
E. Autres passifs courants	2 468	5 484
F. Comptes de régularisation	24 574	31 276
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2 517 378</b>	<b>2 567 705</b>



**Rapport du commissaire de 22 février 2018 à l'assemblée générale  
extraordinaire de Befimmo sa dans le cadre  
du changement de l'objet social**

Annexe 2:

Règles d'évaluation

## PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### 1 BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Les actifs et passifs de Befimmo sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé d'une part des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur et d'autre part, des actifs financiers, dont le principale représente 100% des actions de Fedimmo SA, SIR institutionnelle. Cet actif est également valorisé à sa juste valeur, étant donné que les principaux actifs de Fedimmo sont composés d'immeubles de placement également évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur, conformément aux immeubles détenus directement en portefeuille (voir note 32). La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur. Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants ont leur valeur nominale équivalente à leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception (option de comptabilisation à la juste valeur) a été retenue pour la dette USPP (placement privé obligataire aux États-Unis) uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux d'intérêt et de cours de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour une émission obligataire, pour les placements privés européens et pour les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevances d'usufruits futurs). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

### 2. MONNAIES ÉTRANGÈRES

#### Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les pertes ou les profits générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les pertes ou les profits nés des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de « Résultat financier ».

#### Activités à l'étranger

Les actifs et passifs des activités hors zone euro sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

Les écarts de change qui apparaissent sont pris en compte à la rubrique « Écarts de conversion » dans les capitaux propres.

### 3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en soustrayant de leur coût le cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois chaque année, à la fin de l'exercice.

### 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 4.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les immeubles disponibles à la location et en cours de rénovation sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les droits de mutation lors

d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves.

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location sont également évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée « valeur acte en mains »). Son évaluation repose notamment sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux « International Valuation Standards » de l'« International Valuation Standards Committee », tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire, etc.) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%<sup>1</sup> pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et est de 10% ou 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. Dans le cadre des clôtures trimestrielles, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles. Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats, y compris ceux résultant de la première évaluation.

#### 4.2. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

#### 4.3. TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux :

##### Travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité d'un immeuble ou en améliorer sensiblement le confort, dans le but d'en augmenter le loyer et la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.

Exemple : installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

##### Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris à l'issue d'un cycle de vie de l'immeuble pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période. Dans cette même logique, les précomptes immobiliers, taxes et autres charges immobilières sur les projets (immeubles en construction ou en développement pour compte propre) et ne générant pas de revenus sont portés à l'actif du bilan.

##### Travaux d'entretien et de réparation

Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

#### 4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie limitée de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

### 5. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immobilisation dans l'état qui convient à sa destination.

<sup>1</sup> Niveau moyen des frais payés sur les transactions tel que constatés par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- ◆ Équipement informatique : 3 ans ;
- ◆ Mobilier et matériel de bureaux : 5 ans ;
- ◆ Aménagements de bureaux : 10 ans ;
- ◆ Équipement en location-financement : durée du contrat.

## 6. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de les réaliser dans les douze mois suivant la date de clôture.

On distingue quatre types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

### (i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

Ce sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### (ii) Les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Ces actifs comprennent :

- ◆ les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme ;
- ◆ les actifs que le management décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* ; et
- ◆ les participations dans d'entreprises liées.

Ces trois catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

### (iii) Les actifs disponibles à la vente

Ce sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

### (iv) Les prêts et créances

Il s'agit des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

### Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et des cours de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En

fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

#### **(i) Couverture de juste valeur**

Les changements de la juste valeur de ces dérivés sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert qui sont imputables au risque couvert.

#### **(ii) Couverture de flux de trésorerie**

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats correspondant aux périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Les profits ou les pertes qui sont relatifs à la partie non efficace sont quant à eux immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit cumulé ou la perte cumulée est immédiatement transféré(e) des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

### **7. IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Un immeuble détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

### **8. CRÉANCES COMMERCIALES**

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti (voir section 2.8. (iv) ci-avant).

### **9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à trois mois et qui ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

### **10. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS**

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

En outre, à chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses autres actifs financiers et, le cas échéant, enregistre une réduction de valeur appropriée.

### **11. CAPITAL**

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'Assemblée générale des actionnaires. Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

### **12. EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS**

D'une manière générale, les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, les emprunts libellés en devises font l'objet d'une couverture de risque de change (et éventuellement de risque de taux d'intérêt) par le biais de cross currency swaps. Ils sont dès lors évalués à leur juste valeur, tout comme les couvertures qui leur sont attribuées.



### 13. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

### 14. AVANTAGES DU PERSONNEL

Deux types de régime de pension complémentaire coexistent dans la Société.

#### A. Régime de pension complémentaire à contributions définies

Cette assurance-groupe ne prévoit que des cotisations patronales. Les cotisations fixes payées dans le cadre de cette nouvelle assurance-groupe sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Dans le cadre législatif belge actuel, ce plan doit techniquement être traité comme un plan à prestations définies, vu l'obligation faite à l'employeur de garantir un rendement minimum à ses collaborateurs.

#### B. Régime de pension complémentaire à prestations définies

Ce régime est financé par des cotisations payées par la Société à la compagnie d'assurance, ainsi que par le paiement de cotisations définies à cette même compagnie d'assurance dans le cadre d'une assurance de groupe.

Le régime de pension complémentaire à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite en fonction de son ancienneté et de sa rémunération.

Dans le cadre de l'ancien régime de pension, des cotisations fixes d'assurance-groupe sont également payées par la Société et par les collaborateurs (au-delà d'une certaine rémunération) à une compagnie d'assurance. Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Le montant comptabilisé pour les régimes de pension à prestations définies dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, diminué de la juste valeur des actifs du régime.

Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement du plan (« plafond de l'actif »). Le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que le coût financier des obligations, le produit d'intérêt des actifs et le coût financier du plafond de l'actif sont comptabilisés dans le résultat net de l'exercice.

Les écarts actuariels liés à des changements d'hypothèses ou liés à l'expérience, le rendement des actifs du régime (montant en intérêt net exclus) ainsi que l'impact éventuel du plafond de l'actif (montant en intérêt net exclu), sont comptabilisés directement en capitaux propres via les autres éléments du résultat global.

### 15. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- ♦ il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé ;
- ♦ il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
- ♦ le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan.

### 16. PRODUITS

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Une reprise de ce lissage est comptabilisée dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation » du compte de résultats.

### 17. PROFIT OU PERTE SUR VENTE D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

### 18. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus

imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.