# Taking up the best place

Une vue des Tours WTC, Bruxelles espace Nord

| | |
|---|---|
| **Comptes consolidés** | **88** |
| Compte de résultats consolidé | 88 |
| Bilan consolidé | 89 |
| Tableau des flux de trésorerie consolidés | 90 |
| État des variations des capitaux propres consolidés | 91 |
| Notes aux États Financiers consolidés | 92 |
| Rapport du Commissaire | 135 |
| **Comptes statutaires** | **137** |
| Compte de résultats statutaire | 137 |
| Bilan statutaire | 138 |
| Note explicative de l'évolution du résultat reporté statutaire | 139 |

# Compte de résultats consolidé

(en milliers €)

| | | Notes | 30.09.2009 | 30.09.2008 |
|---|---|---|---|---|
| I. | (+) Revenus locatifs | E | 119 086 | 109 507 |
| III. | (+/-) Charges relatives à la location | F | -441 | -346 |
| **RÉSULTAT LOCATIF NET** | | | **118 645** | **109 161** |
| IV. | (+) Récupération de charges immobilières | | 11 653 | 14 072 |
| V. | (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | | 20 945 | 21 922 |
| VII. | (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | | -19 714 | -23 296 |
| VIII. | (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location | | 239 | 159 |
| **RÉSULTAT IMMOBILIER** | | | **131 767** | **122 017** |
| IX. | (-) Frais techniques | | -14 542 | -16 814 |
| X. | (-) Frais commerciaux | | -581 | -1 138 |
| XI. | (-) Charges et taxes sur immeubles non loués | | -1 361 | -1 028 |
| XII. | (-) Frais de gestion immobilière | | -1 157 | -970 |
| XIII. | (-) Autres charges immobilières | | -24 | -7 |
| | **(+/-) Charges immobilières** | | **-17 666** | **-19 957** |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES** | | | **114 101** | **102 060** |
| XIV. | (-) Frais généraux de la Société | G | -9 841 | -11 888 |
| XV. | (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation | | 1 874 | 1 255 |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE** | | | **106 134** | **91 427** |
| XVI. | (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement | L | 213 | 8 801 |
| XVIII. | (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement | L | -74 982 | -6 316 |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION** | | | **31 364** | **93 913** |
| XIX. | (+) Revenus financiers | H | 5 032 | 19 545 |
| XX. | (-) Charges d'intérêts | H | -30 010 | -40 239 |
| XXI. | (-) Autres charges financières | H | -39 304 | -10 655 |
| | **(+/-) Résultat financier** | H | **-64 282** | **-31 349** |
| **RÉSULTAT AVANT IMPÔTS** | | | **-32 918** | **62 563** |
| XXIII. | (-) Impôts des sociétés | I | -461 | -646 |
| | **(+/-) Impôts** | I | **-461** | **-646** |
| **RÉSULTAT NET** | | J | **-33 379** | **61 918** |
| RÉSULTAT PART DU GROUPE | | | -34 499 | 58 170 |
| INTÉRÊTS MINORITAIRES | | | 1 120 | 3 748 |
| **RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION** | | J | **-2,45** | **4,45** |

# Bilan consolidé

(en milliers €)

| ACTIF | | Notes | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Actifs non courants** | | **1 939 688** | **1 927 934** |
| A. | Goodwill | K | 15 890 | 15 977 |
| C. | Immeubles de placement | L | 1 918 317 | 1 877 636 |
| E. | Autres immobilisations corporelles | | 630 | 722 |
| F. | Actifs financiers non courants | M | 2 412 | 23 827 |
| G. | Créances de location-financement | M | 2 439 | 9 772 |
| **II.** | **Actifs courants** | | **49 707** | **43 817** |
| A | Actifs détenus en vue de la vente | L | 4 576 | 8 865 |
| B. | Actifs financiers courants | M | 551 | 1 870 |
| C. | Créances de location-financement | M | 7 326 | 56 |
| D. | Créances commerciales | M | 23 520 | 22 765 |
| E. | Créances fiscales et autres actifs courants | M | 3 281 | 3 112 |
| F. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | M | 6 096 | 4 556 |
| G. | Comptes de régularisation | | 4 357 | 2 594 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | | **1 989 395** | **1 971 751** |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | Notes | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES TOTAUX** | | | **1 049 999** | **1 028 507** |
| **I.** | **Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère** | | **988 367** | **966 809** |
| A. | Capital | | 233 985 | 186 919 |
| B. | Primes d'émission | | 485 340 | 372 952 |
| D. | Réserves | | 21 113 | 21 113 |
| E. | Résultat | | 247 930 | 385 825 |
| | a. Résultat reporté des exercices antérieurs | | 282 429 | 327 655 |
| | b. Résultat net de l'exercice | | -34 499 | 58 170 |
| **II.** | **Intérêts minoritaires** | | **61 632** | **61 698** |
| **PASSIFS** | | | **939 396** | **943 244** |
| **I.** | **Passifs non courants** | | **764 268** | **862 434** |
| B. | Dettes financières non courantes | M | 745 414 | 857 016 |
| | a. Établissement de crédit | M | 529 068 | 597 651 |
| | b. Location-financement | M | - | 51 705 |
| | c. Autres | M | 216 346 | 207 661 |
| C. | Autres passifs financiers non courants | M | 18 854 | - |
| D. | Dettes commerciales et autres dettes non courantes | M | - | 5 418 |
| **II.** | **Passifs courants** | | **175 128** | **80 810** |
| A. | Provisions | L | 2 422 | 4 758 |
| B. | Dettes financières courantes | M | 47 019 | 15 379 |
| | a. Établissement de crédit | M | 1 877 | 8 970 |
| | b. Location-financement | M | 45 142 | 6 409 |
| D. | Dettes commerciales et autres dettes courantes | M | 110 506 | 46 967 |
| F. | Comptes de régularisation | | 15 181 | 13 706 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | | | **1 989 395** | **1 971 751** |

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers €)

| | 30.09.2009 | 30.09.2008 |
|---|---|---|
| **TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE** | **4 556** | **5 288** |
| **Résultat net de l'exercice** | **-33 379** | **61 918** |
| Résultat d'exploitation | 31 364 | 93 913 |
| Intérêts payés | -24 337 | -36 663 |
| Intérêts perçus | 2 588 | 4 108 |
| Dividendes perçus | 439 | 454 |
| Impôts payés | -501 | -684 |
| Variations de juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultats (+/-) (1) | -34 978 | - |
| Autres résultats | -7 955 | 790 |
| **Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat** | **116 360** | **4 246** |
| Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-) | 178 | 93 |
| Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-) | 193 | 166 |
| Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 74 982 | 6 316 |
| Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-) | 34 978 | -5 532 |
| Autres éléments | 6 030 | 3 203 |
| **Eléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel** | **-213** | **-** |
| Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement (2) | -213 | - |
| **TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT** | **82 769** | **66 164** |
| **Variation du besoin en fonds de roulement** | **4 835** | **2 702** |
| Mouvement des postes d'actif | -1 713 | -6 151 |
| Mouvement des postes de passif | 6 548 | 8 853 |
| **FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES** | **87 604** | **68 866** |
| **Investissements (-) / Désinvestissements (+)** | | |
| Acquisition Meir et Vital | - | -94 275 |
| Acquisition Axento | -1 800 | - |
| Liquidation certificats La Hulpe | - | 2 497 |
| Immeubles de placement | | |
| - Investissements | -29 848 | -48 307 |
| - Cessions (2) | 4 178 | 65 075 |
| Autres immobilisations corporelles | -100 | -197 |
| Instruments de couverture et autres actifs financiers | -1 817 | 50 |
| **FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT** | **-29 386** | **-75 156** |
| **FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT** | **58 218** | **-6 290** |
| **Financement (+/-)** | | |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières | -142 547 | 73 082 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes de location-financement | -12 941 | -11 986 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs non courants | - | 217 |
| Augmentation / Réduction de capital | 159 453 | -6 000 |
| Dividende de l'exercice précédent (-) | -60 642 | -49 755 |
| **FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT** | **-56 678** | **5 558** |
| **VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE** | **1 540** | **-732** |
| **TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE** | **6 096** | **4 556** |

(1) Lors des exercices précédents les variations de juste valeur sur actifs/passifs financiers étaient présentés dans "Autres résultats". Le montant antérieurement présenté dans "Autres résultats" est de 5.056.716€ à fin septembre 2008.

(2) Lors des exercices précédents, les flux de trésorerie reçus dans le cadre des cessions immobilières étaient présentés, d'une part, dans les flux opérationnels pour la plus ou moins-value réalisée et, d'autre part, dans les flux liés aux activités d'investissements/désinvestissements pour le montant correspondant à la valeur comptable de l'immeuble cédé. À partir du Rapport Semestriel de cet exercice 2008/2009, ces flux de trésorerie sont présentés intégralement dans les flux relatifs aux activités d'investissements/désinvestissements. Le montant antérieurement présenté dans les flux opérationnels est de 8.801.337€ à fin septembre 2008.

# État des variations de capitaux propres consolidés

(en milliers €)

| | Capital | Primes d'émission | Réserves [1] | Résultat non distribué | Instruments de couverture | Capitaux propres: part du groupe | Intérêts minoritaires | Capitaux propres totaux |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES AU 30.09.07** | **186 919** | **372 952** | **21 113** | **346 399** | **4 522** | **931 905** | **64 887** | **996 792** |
| Variation de valeur des instruments de couverture | - | - | - | - | -4 522 | -4 522 | - | -4 522 |
| Résultat net de l'exercice | - | - | - | 58 170 | - | 58 170 | 3 748 | 61 918 |
| **Total des charges et des produits comptabilisés** | **-** | **-** | **-** | **58 170** | **-4 522** | **53 648** | **3 748** | **57 396** |
| Réduction de capital Fedimmo | - | - | - | - | - | - | -6 000 | -6 000 |
| Dividende distribué | - | - | - | -18 743 | - | -18 743 | -938 | -19 681 |
| Solde dividende 2007 Befimmo | | | | -18 743 | | -18 743 | | -18 743 |
| Dividende 2007 Fedimmo aux minoritaires | | | | | | | -938 | -938 |
| **CAPITAUX PROPRES AU 30.09.08** | **186 919** | **372 952** | **21 113** | **385 825** | **-** | **966 809** | **61 698** | **1 028 507** |
| Variation de valeur des instruments de couverture | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Résultat net de l'exercice | - | - | - | -34 499 | | -34 499 | 1 120 | -33 379 |
| **Total des charges et des produits comptabilisés** | **-** | **-** | **-** | **-34 499** | **-** | **-34 499** | **1 120** | **-33 379** |
| Augmentation de capital de Befimmo [2] | 47 065 | 112 387 | - | - | - | 159 453 | - | 159 453 |
| Dividende distribué | - | - | - | -103 396 [3] | - | -103 396 | -1 186 | -104 582 |
| Dividende 2008 Befimmo | | | | -59 457 | | -59 457 | | -59 457 |
| Acompte sur dividende | | | | -43 940 | | -43 940 | | -43 940 |
| Dividende 2008 Fedimmo aux minoritaires | | | | | | | -1 186 | -1 186 |
| **CAPITAUX PROPRES AU 30.09.09** | **233 985** | **485 340** | **21 113** | **247 930** | | **988 367** | **61 632** | **1 049 999** |

(1) Le détail des réserves s'établit de la manière suivante:
- légale: 1,3 million €
- indisponible: 3,6 millions €
- disponible: 16,2 millions €

(2) L'augmentation de capital réalisée en juin 2009 a permis de récolter un montant total de 159,45 millions €, déduction faite des frais liés à la transaction. Le nombre de parts représentatives du capital de la Société est ainsi passé de 13.058.969 à 16.790.103.

(3) La rubrique *Dividende distribué* inclut, pour l'exercice 2008/2009, le dividende relatif à l'exercice précédent, payé en décembre 2008 pour un montant de 59,5 millions €, ainsi que l'acompte sur dividende attribué en juin 2009 (mais payable en décembre 2009) pour un montant de 43,9 millions €. Le solde de dividende prévu pour l'exercice, qui sera également payable en décembre 2009 pour un montant de 17,6 millions €, reste enregistré dans le résultat de l'exercice jusqu'à son approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires.

# Notes aux États Financiers consolidés


| | | |
|---|---|---|
| A. | Informations générales sur la Société | 92 |
| B. | Principales méthodes comptables | 93 |
| C. | Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations | 103 |
| D. | Information sectorielle | 104 |
| E. | Contrats de location simple (Befimmo en tant que bailleur) | 110 |
| F. | Contrats de location simple (Befimmo en tant que locataire) | 111 |
| G. | Frais généraux de la Société | 112 |
| H. | Résultat financier | 113 |
| I. | Impôts sur le résultat | 115 |
| J. | Résultat par action | 116 |
| K. | Goodwill | 117 |
| L. | Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente | 119 |
| M. | Actifs et passifs financiers | 121 |
| N. | Avantages du personnel | 131 |
| O. | Transactions avec des parties liées | 134 |


## A. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo ("La Société") est une SICAFI (Société d'investissement à capital fixe publique de droit belge). Elle est constituée sous la forme d'une "Société en commandite par actions" de droit belge. Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La Société a acquis durant l'exercice 2006/2007 une participation majoritaire de 90% dans la Société Anonyme de droit belge Fedimmo, constituée en date du 28 décembre 2006. La date de clôture des exercices comptables de Fedimmo SA est également fixée au 30 septembre. En juin 2008, Befimmo a constitué les sociétés anonymes Meirfree et Vitalfree, dont elle est l'actionnaire. Ces sociétés clôturent également leur exercice social au 30 septembre, le premier exercice s'étendant jusqu'au 30 septembre 2009. Le 1er juillet 2009, Befimmo a acquis l'ensemble des actions (1) de la société luxembourgeoise Axento SA. Cette société clôture également ses comptes au 30 septembre, pour la première fois ce 30 septembre 2009.

La Société présente donc des états financiers consolidés en date du 30 septembre 2009. Le Conseil d'administration du Gérant Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication de ces états financiers consolidés en date du 12 novembre 2009.

Les activités de la Société sont entièrement consacrées à la propriété et à la gestion d'un portefeuille immobilier. Au 30 septembre 2009, le portefeuille se composait principalement d'immeubles de bureaux situés à Bruxelles et loués à des pouvoirs publics ou à des entreprises privées, ainsi que d'immeubles de bureaux situés dans diverses villes de Flandre et de Wallonie et loués à long terme à des pouvoirs publics, et d'un immeuble situé à Luxembourg ville.

La Société est cotée sur Euronext Brussels et est reprise dans l'indice Bel 20 (depuis la clôture du 2 mars 2009). Elle fait l'objet depuis septembre 2008 d'une cotation sur Euronext Paris.

(1) Le prix des actions de la SA Axento a été déterminé sur base d'une valeur d'investissement de l'immeuble de 93,5 millions €.

## B. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ils sont présentés en milliers €, arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Ils sont établis sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des États financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2009, à savoir:

> La norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010 et qui pourrait apporter des modifications concernant l'information sectorielle présentée dans les notes.

> Les amendements de la norme IAS 40 – *Immeubles de placement*, qui entreront en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010. Cet amendement impose notamment d'évaluer les immeubles en construction à leur juste valeur, alors qu'ils sont actuellement évalués au coût pendant la phase de construction. Cette modification applicable prospectivement pourrait avoir un impact sur l'évaluation des projets futurs.

> La révision de la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010. Une entité est désormais obligée de comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision ne devrait pas avoir d'impact.

> Les amendements de la norme IAS 1 – *Présentation des États financiers* qui entreront en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010 et qui imposeront notamment la présentation du résultat global (total comprehensive income) incorporant les éléments de produit et charge directement enregistrés dans les capitaux propres.

> Les amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers* : informations à fournir qui entreront en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010. Cette amélioration de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité.

> La norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprise* et la norme IAS 27- *Etats financiers individuels et consolidés*, qui entrent en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010, pourraient impacter le traitement des acquisitions futures et des éventuelles transactions avec des intérêts minoritaires.

> Les autres normes ou interprétations nouvelles ou amendées (ex: amendement à l'IAS 27 - *États financiers consolidés et individuels*, IFRIC 15 - *Contrats liés à la construction d'immeubles*, IFRIC 16 - *Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, IFRIC 12 - *Accords de concession de services*, et IFRIC 13 - *Programme de fidélisation des clients*) non encore en vigueur n'auront pas d'impact sur les États financiers de la Société.

## Principes de consolidation

### *Filiales*

Les filiales sont les entités dont la Société détient le contrôle, c'est-à-dire lorsque la Société détient, directement ou indirectement via ses filiales, plus de 50% des droits de vote ou dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de façon à obtenir les avantages découlant des activités de la filiale.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date où la Société détient le contrôle. Elles sont déconsolidées à partir de la date à laquelle le contrôle cesse.

### *Entités contrôlées conjointement*

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel avec d'autres coentrepreneurs. Les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'à la date où ce contrôle cesse. Les états financiers des entités contrôlées conjointement couvrent la même période que celle de la Société.

### *Entreprises associées*

Les participations dans les sociétés sur lesquelles la Société exerce une influence notable, sans les contrôler, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

### *Transactions éliminées en consolidation*

Les soldes et les transactions intra-groupe ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

## Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés séparément à leur juste valeur. La différence entre le coût d'acquisition, comprenant tous les coûts directement attribuables au regroupement d'entreprises tels que les honoraires versés aux conseillers, et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan. Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé goodwill négatif ou badwill) est, après confirmation des valeurs, comptabilisé immédiatement en résultat.

Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* (voir note ci-après).

## 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 libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture. Les profits et les pertes qui en résultent sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les profits et les pertes nés du règlement des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats en tant que profits ou pertes financiers.

### *Activités à l'étranger*

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités à l'étranger sont convertis en € aux cours de clôture. Les résultats sont convertis en € au cours moyen de la période. Les écarts de change qui apparaissent sont transférés à la rubrique "écarts de conversion" dans les capitaux propres.

### *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. Après la comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

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

Les dépenses liées aux activités de formation, de publicité ou de promotion ainsi que les dépenses de réorganisation sont comptabilisées en charges de l'exercice.

## Immeubles de placement

### *Principes généraux*

Les immeubles détenus pour la location de longue durée ou pour valoriser le capital ou les deux et qui ne sont pas occupés par la Société sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y 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 dues 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 immeubles de placement en cours de redéveloppement qui sont destinés à rester des immeubles de placement continuent à être 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 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 réduisant la valeur d'investissement des

frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire) 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%[1] pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et oscille entre 10 et 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, en fonction de la région dans laquelle ils sont localisés.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. À la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice comptable, l'expert actualise l'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.

***Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction***

Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement sont incluses dans la valeur comptable des actifs. Il en va de même lorsque l'acquisition passe par l'achat d'actions d'une société immobilière, l'apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou l'apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Dans ces divers cas, cependant, les frais de notaire et d'audit sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

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

***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: ces travaux sont effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité de l'immeuble ou améliorer sensiblement son confort, dans le but d'augmenter le loyer, donc 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 une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble. Exemple: installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

> Travaux de rénovation importants: ces travaux sont normalement entrepris tous les 25 à 35 ans. Le bâtiment est pour ainsi dire reconstruit, généralement en conservant la structure existante. Les techniques modernes de construction sont employées. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

> 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. Exemples: réparation de toiture, remplacement d'ascenseur ou de châssis de fenêtre.

***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 minime de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

(1) Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est décrit de manière extensive dans le communiqué publié par BeAMA en date du 8 février 2006.

## Projets de développement

Les immeubles en cours de construction ou de développement pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés comme projets de développement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. À ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement. À la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée au compte de résultats.

Tous les frais directement liés à l'achat ou à la construction d'immeubles, ainsi que les investissements ultérieurs, sont inclus dans le coût du projet de développement. Tous les coûts d'emprunt liés à l'acquisition et à la construction d'immeubles sont directement inscrits dans le compte de résultats de la période concernée.

Les projets de développement font l'objet de tests de dépréciation lorsqu'il existe une indication selon laquelle leur valeur comptable pourrait excéder leur valeur recouvrable (voir rubrique "Dépréciation d'actifs" ci-après).

## 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'immeuble dans l'état qui convient à sa destination.

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 à la clôture de chaque exercice. La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs:

***Bâtiments***

> Bâtiments: 30 ans.
> Équipement technique: 20 ans.
> Amélioration des bâtiments en propriété: 10 - 20 ans.
> Amélioration des bâtiments en location: durée du bail – maximum 10 ans.

***Mobilier et véhicules***

> Véhicules: 4 ans.
> Équipement informatique: 3 ans.
> Mobilier et matériel de bureau: 5 ans.
> Équipement en location-financement: durée du contrat.

## Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent en:

> actifs détenus jusqu'à leur échéance;
> actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats;
> actifs disponibles à la vente;
> prêts et créances.

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

i. Les actifs détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, 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. Actifs à la 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 la direction décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39.

   Ces deux 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 comptabilisés dans le compte de résultats de la période concernée.

iii. Les actifs disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre.

   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 sont 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 initialement comptabilisés à leur valeur nominale moins une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables, plus ou moins 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.

## Instruments financiers dérivés

La Société fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux taux d'intérêt 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 sont comptabilisés comme des instruments détenus à des fins de transaction.

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 comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme (couverture de juste valeur), soit comme une couverture de flux de trésorerie futurs (couverture de flux de trésorerie).

Les dérivés qui répondent aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés comme suit:

**(i) Couverture de juste valeur**

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

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

La partie efficace des changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée dans les capitaux propres. Le profit ou la perte relatif à la partie non efficace est immédiatement comptabilisé dans le compte de résultats.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats des périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent 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 ou la perte cumulé est immédiatement transféré 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. 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.

## Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il peut être vendu immédiatement dans son état actuel et que la vente est hautement probable.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

## Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, diminuée des montants estimés non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite au compte de résultats.

## 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 inférieure ou égale à trois mois, et ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

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

## 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 montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé. Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels du goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Dans la mesure où il génère des entrées de trésorerie indépendantes d'autres actifs, un immeuble de placement constitue en principe une UGT.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre (i) sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) sa valeur d'utilité. Cette dernière est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

## Capital social

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres.

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 des actionnaires.

## Emprunts portant intérêt

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 sur la période de l'emprunt, suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

## Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale.

## Avantages du personnel

La Société dispose de régimes à prestations définies et de régimes à cotisations définies.

> Un régime d'avantages à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite, généralement en fonction d'un ou plusieurs facteurs comme l'âge, l'ancienneté et la rémunération.

  Le montant comptabilisé 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, corrigée pour tenir compte des pertes et profits actuariels non comptabilisés et diminuée de la juste valeur des actifs du régime et des coûts des services passés non encore comptabilisés. 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 comptabilisé au bilan seulement si la Société peut bénéficier à l'avenir de ce surfinancement du plan.

  Les pertes et profits actuariels sont comptabilisés si leur cumul net, non comptabilisé à la fin de la période précédente, excède la valeur la plus élevée entre (i) 10% de la valeur actualisée de l'obligation au titre de prestations définies à cette date et (ii) 10% de la juste valeur des actifs du plan à cette date. La partie des pertes et profits actuariels dépassant ces limites est divisée par la durée moyenne prévue de la vie active résiduelle des employés participant au plan. Ces calculs sont effectués pour chaque plan à prestations définies de la Société.

> Un régime à cotisations définies est un plan de pension dans lequel la Société paie des cotisations fixes à une entité distincte. La Société n'a pas d'obligation juridique ou implicite de payer des cotisations supplémentaires si les actifs du fonds ne suffisent pas pour payer à tous les employés les avantages relatifs à leurs prestations de la période en cours et des périodes précédentes.

  Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

## Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

> 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; et

> 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. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est matériel, le montant de la provision est égal à la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation.

## 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.

### Profit ou perte sur la vente d'immeubles 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.

### 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. Ces impôts sont déterminés 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.

## C. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

### Jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17.

En ce qui concerne l'acquisition immobilière réalisée durant l'exercice (Axento SA Luxembourg), la Société a conclu qu'elle ne répondait pas aux critères émis par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises,* et que cette norme n'était dès lors pas d'application, essentiellement dans la mesure où il s'agit d'un immeuble neuf en grande partie non loué à la date d'acquisition.

La construction du nouvel immeuble sis rue Paradis à Liège étant considérée comme le redéveloppement d'un immeuble de placement existant, les coûts liés aux travaux de construction sont portés à l'actif du bilan dans la rubrique des immeubles de placement. L'immeuble de placement ainsi comptabilisé (incluant l'ancien immeuble et le projet de redéveloppement du site) est considéré comme un seul actif immobilier valorisé à sa juste valeur, communiquée chaque trimestre par l'expert immobilier.

### Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

#### *Estimation de la juste valeur et, le cas échéant, de la valeur d'utilité des immeubles de placement*

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

#### *Litiges et incertitudes*

Befimmo est impliquée, en qualité de défenderesse ou de demanderesse, dans quelques procédures qui, globalement, et de l'avis de la Société, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les actifs ou passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de résiliation ou portent sur des montants non significatifs.

#### *Résiliation anticipée de bail emphytéotique*

Fedimmo SA, venue en décembre 2006 aux droits et obligations de l'État belge, a fait usage de sa faculté de résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti à la SA Compagnie de Promotion sur le terrain de l'îlot 2 du World Trade Center à Bruxelles. Au 1er avril 2010, Fedimmo deviendra ainsi plein propriétaire des constructions existantes sur cet îlot 2, à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center. L'acte notarié constatant la résiliation de l'emphytéose est en préparation. Cette résiliation anticipée entraîne la débition réciproque d'indemnités par Fedimmo et la SA Compagnie de Promotion.

## D. INFORMATION SECTORIELLE [1]

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux.

Suite à l'acquisition de Fedimmo en décembre 2006, les secteurs Flandre et Wallonie ont été constitués.

De plus, après la finalisation, le 1er juillet 2009, de l'acquisition de l'immeuble Axento, le secteur Luxembourg ville a été créé.

En termes de répartition géographique, le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (72,3%), les 27,7% restants concernant des immeubles situés en Flandre (18,7%), en Wallonie (4,8%) et à Luxembourg ville (4,2%).

Au sein du marché bruxellois (voir carte dans le rapport de gestion), une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes:

### CBD (Central Business District)

#### *Centre-ville*

**Marché:**

> Stock: 2,2 millions de m².

> Présence significative d'administrations publiques belges, de banques et d'avocats.

> Taux de vacance locative: 5,4% (environ 119.000 m²), en forte augmentation suite à la livraison de projets spéculatifs.

> Projets spéculatifs d'ici fin 2011: environ 44.000 m².

> Take-up 2009 (Q1-Q3): environ 29.000 m².

Les développements en cours ou à venir sont en diminution par rapport aux dernières années.

Avec le quartier du Midi, le taux de vacance locative en centre-ville reste le plus bas du marché bruxellois (5,4%), malgré son augmentation cette dernière année.

**Befimmo:**

17,1% du portefeuille de Befimmo est situé en centre-ville, ce qui correspond à 10 immeubles et une surface totale de 125.392 m².

Le taux de vacance de Befimmo est particulièrement élevé au 30 septembre 2009 (18,9%). Comme annoncé auparavant, cette augmentation est due à la rénovation des immeubles Central Gate et Telex (anciennement dénommé Impératrice), en partie ou entièrement inoccupés pendant la durée des travaux.

#### *Quartier Léopold*

**Marché:**

> Stock: 3,4 millions de m².

> Présence significative des institutions européennes et des bureaux de représentation.

> Taux de vacance locative: 8,7% (environ 298.000 m²), en augmentation suite à la livraison de projets spéculatifs.

(1) Source: données immobilières du marché: CB Richard Ellis - septembre 2009.

Les développements en cours ou à venir sont encore relativement nombreux. On dénombre approximativement 108.000 $m^2$ de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 36.000 m².

Le quartier Léopold, qui est le quartier le plus cher de Bruxelles, a vu pendant dix ans ses loyers croître jusqu'en 2005. Depuis lors ceux-ci se sont toutefois stabilisés.

**Befimmo:**

15,8% du portefeuille de Befimmo est situé dans le quartier Léopold (9 immeubles - 75.749 m²).

Il s'agit d'immeubles particulièrement bien localisés (rond-point Schuman, rue Wiertz) ou loués à long terme au secteur public (Joseph II, av. des Arts) pour lesquels il n'y a pas d'incertitude importante.

***Quartier Nord***

**Marché:**

> Stock: 1,5 million de m².

> Présence significative des administrations publiques belges et régionales.

> Taux de vacance locative: 7,2% (environ 114.000 m²), en augmentation.

Les développements en cours ou à venir sont en forte diminution. On dénombre un peu plus de 9.000 m² de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 8.000 m² – la demande de bureaux à Bruxelles a fortement souffert durant les 3 premiers trimestres de l'année 2009 suite au ralentissement économique mondial.

Le taux de vacance dans l'Espace Nord a fortement augmenté depuis 2008, suite à la livraison d'une tour de plus de 30.000 m² spéculatifs.

Cependant, ce taux devrait se stabiliser étant donné le faible nombre de projets spéculatifs qui seront livrés dans les prochaines années.

**Befimmo:**

Plus de 23% du portefeuille de Befimmo est situé dans l'Espace Nord, ce qui correspond à 3 immeubles et une surface totale de 187.506 m².

Compte tenu des durées résiduelles des baux relativement longues (WTC Tours 2 et 3 et Noordbuilding), le portefeuille est sécurisé à court et moyen terme.

## Décentralisé

**Marché:**

> Stock: 2,8 millions de m².

> Sont présentes dans ce secteur essentiellement des entreprises privées, et, dans une moindre mesure, la Commission européenne (back office).

> Taux de vacance locative important: 13,3% (environ 375.000 m²), en augmentation depuis l'année dernière suite au ralentissement économique.

Projets spéculatifs d'ici fin 2011: 86.000 m².

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 52.000 m².

**Befimmo:**

7,3% du portefeuille de Befimmo est situé en zone décentralisée, ce qui correspond à 8 immeubles et une surface totale de 61.379 m².

Ces immeubles sont bien localisés et leur situation locative est stabilisée à court et moyen terme.

Le taux de vacance locative de Befimmo dans ce secteur (2,8%) est nettement inférieur à la moyenne du marché (13,3%).

## Périphérie

**Marché:**

> Stock: 1,9 million de m².

> Sont principalement présentes dans ce secteur des entreprises privées, très sensibles à la conjoncture économique.

> Taux de vacance locative important: 22,8% (environ 422.000 m²), en augmentation depuis l'année dernière suite au ralentissement économique.

Les développements de nouveaux projets se sont stabilisés. On dénombre approximativement 71.000 m² de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 50.000 m².

**Befimmo:**

8,7% du portefeuille de Befimmo est situé en périphérie, ce qui correspond à 7 immeubles et parcs de bureaux et une surface totale de 106.470 m².

La concurrence forte exerce une pression à la baisse importante sur les loyers et pousse les propriétaires à consentir aux locataires des avantages importants en termes de gratuité.

## Flandre et Wallonie

### *Flandre*

Près de 19% du portefeuille de Befimmo est situé en Flandre, ce qui correspond à 34 immeubles et une surface totale de 192.730 m², en légère diminution suite à la vente de l'immeuble Frankrijklei.

En juin 2008, Befimmo a acquis deux immeubles loués à long terme situés au cœur des villes d'Anvers et de Louvain.

L'ensemble des immeubles situés en Flandre jouissent généralement d'une situation de centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public, à l'exception de ces deux nouveaux immeubles mentionnés ci-dessus.

Le taux d'occupation est de 100%.

### *Wallonie*

4,8% du portefeuille de Befimmo est situé en Wallonie, ce qui correspond à 20 immeubles et une surface totale de 95.601 m².

Ces immeubles ont généralement une situation de centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public.

Le taux d'occupation est de 100%.

## Luxembourg [1]

**Marché:**

> Stock: ± 3 millions de m².

> La moitié du parc de bureaux de Luxembourg ville est située dans le CBD et le Quartier du Kirchberg.

> Les principaux locataires sont le secteur financier, qui représente à lui seul 32% de l'ensemble des locataires, et les institutions européennes.

> Taux de vacance locative: ± 4,5%, risque d'augmentation dans les prochains mois suite au ralentissement économique.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 69.000 m².

**Befimmo:**

4,2% du portefeuille de Befimmo est situé à Luxembourg ville, suite à la finalisation, le 1er juillet 2009, de l'acquisition de la totalité des actions de la SA de droit Luxembourgeois Axento, détentrice d'un tout nouvel immeuble de bureaux (16.640 m²) et commerces (1.600 m²) situé sur le plateau du Kirchberg, le long de l'avenue Kennedy.

Actuellement, seules les principales surfaces commerciales de l'immeuble sont louées. Pour les parties non louées, Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

(1) Source: données immobilières du marché: CB Richard Ellis – septembre 2009.

| | | Bruxelles Central Business District | | Bruxelles décentralisé | | Bruxelles périphérie | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers €) | | **2008/09** | **2007/08** | **2008/09** | **2007/08** | **2008/09** | **2007/08** |
| **COMPTE DE RÉSULTATS** | | | | | | | |
| A. | Revenus locatifs | 64 117 | 59 786 | 10 320 | 10 418 | 11 639 | 11 994 |
| B. | Résultat d'exploitation des immeubles | 61 914 | 55 744 | 9 732 | 9 891 | 10 332 | 10 501 |
| C. | Variation de juste valeur des immeubles | -31 186 | 2 263 | -11 912 | -3 421 | -13 974 | -5 913 |
| D. | Résultat sur cession d'immeubles | - | - | - | 2 031 | - | 2 763 |
| **E.** | **RÉSULTAT SECTORIEL (= B+C+D)** | **30 728** | **58 007** | **-2 180** | **8 501** | **-3 642** | **7 351** |
| | Pourcentage par secteur | 78,1% | 55,5% | -5,5% | 8,1% | -9,3% | 7,0% |
| F. | Frais généraux de la Société | | | | | | |
| G. | Autres revenus et charges d'exploitation | | | | | | |
| H. | Résultat financier | | | | | | |
| I. | Impôts | | | | | | |
| | **RÉSULTAT NET (= E+F+G+H+I)** | | | | | | |
| | Part du Groupe | | | | | | |
| | Résultat des minoritaires | | | | | | |
| | **BILAN** | | | | | | |
| | **Actif** | | | | | | |
| | Goodwill | 7 391 | 7 391 | - | - | - | - |
| | Immeubles de placement | 1 082 743 | 1 095 032 | 139 359 | 151 359 | 166 736 | 179 644 |
| | *dont investissements de l'année* | *18 898* | *35 106* | *-88* | *88* | *1 066* | *6 427* |
| | Autres actifs | 7 269 | 7 219 | - | - | - | - |
| | **TOTAL ACTIF** | **1 097 403** | **1 109 642** | **139 359** | **151 359** | **166 736** | **179 644** |
| | Pourcentage par secteur | 55,2% | 56,3% | 7,0% | 7,7% | 8,4% | 9,1% |
| | **TOTAL PASSIF** | **50 785** | **58 114** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | Capitaux propres totaux | | | | | | |
| | Part du groupe | | | | | | |
| | Intérêts minoritaires | | | | | | |
| | **TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES** | **50 785** | **58 114** | **-** | **-** | **-** | **-** |

| Wallonie | | Flandre | | Luxembourg ville | | Montants non affectés | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2008/09** | **2007/08** | **2008/09** | **2007/08** | **2008/09 (1)** | **2007/08** | **2008/09** | **2007/08** | **2008/09** | **2007/08** |
| | | | | | | | | | |
| 10 729 | 9 937 | 20 913 | 17 372 | 1 366 | - | - | - | 119 086 | 109 507 |
| 10 308 | 9 325 | 20 461 | 16 599 | 1 354 | - | - | - | 114 101 | 102 060 |
| -5 949 | -3 439 | -8 088 | 4 194 | -3 873 | - | - | - | -74 982 | -6 316 |
| - | - | 213 | 4 008 | - | - | - | - | 213 | 8 801 |
| **4 359** | **5 886** | **12 586** | **24 801** | **-2 520** | **-** | - | **-** | **39 331** | **104 546** |
| 11,1% | 5,6% | 32,0% | 23,7% | -6,4% | - | - | - | 100,0% | 100,0% |
| | | | | | | -9 841 | -11 888 | -9 841 | -11 888 |
| | | | | | | 1 874 | 1 255 | 1 874 | 1 255 |
| | | | | | | -64 282 | -31 349 | -64 282 | -31 349 |
| | | | | | | -461 | -646 | -461 | -646 |
| | | | | | | | | -33 379 | **61 918** |
| | | | | | | | | -34 499 | 58 170 |
| | | | | | | | | 1 120 | 3 748 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 2 673 | 2 673 | 5 826 | 5 913 | - | - | - | - | 15 890 | 15 977 |
| 92 149 | 93 107 | 360 374 | 367 358 | 81 532 | - | - | - | 1 922 893 | 1 886 500 |
| *4 991* | *3 517* | *4 981* | *99 659* | *93 495* | - | - | - | *123 342* | *144 798* |
| 2 496 | 2 609 | | - | - | - | 40 847 | 59 445 | 50 612 | 69 273 |
| **97 318** | **98 389** | **366 200** | **373 271** | **81 532** | **-** | **40 847** | **59 445** | **1 989 395** | **1 971 751** |
| 4,9% | 5,0% | 18,4% | 18,9% | 4,1% | - | 2,1% | 3,0% | 100,0% | 100,0% |
| - | **-** | - | **-** | - | **-** | **888 611** | **885 130** | **939 396** | **943 244** |
| | | | | | | 1 049 999 | 1 028 507 | 1 049 999 | 1 028 507 |
| | | | | | | 988 367 | 966 809 | 988 367 | 966 809 |
| | | | | | | 61 632 | 61 698 | 61 632 | 61 698 |
| - | - | - | - | - | - | **1 938 610** | **1 913 637** | **1 989 395** | **1 971 751** |

(1) La différence entre la valeur d'investissement et la valeur de l'immeuble au 30 septembre 2009 se porte à 11,96 millions €, tandis que le montant de variation de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice est de 3,87 millions €. La différence de 8,09 millions € a été, conformément aux normes IFRS, comptabilisée en moins-value non réalisée sur actifs financiers.

## E. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE (BEFIMMO EN TANT QUE BAILLEUR)

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit bien des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **REVENUS LOCATIFS** | | |
| À moins d'un an | 123 893 | 113 324 |
| Entre un et cinq ans | 390 694 | 384 859 |
| À plus de cinq ans | 661 355 | 667 182 |
| **Total** | **1 175 943** | **1 165 365** |

Les loyers conditionnels perçus par Befimmo représentent l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et s'élèvent respectivement à 2,49 et 2,69 millions € pour les exercices 2008/2009 et 2007/2008.

### Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SCA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à au moins neuf ans avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec le plus souvent comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également répercutés intégralement aux locataires.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines Représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

### Bail-type de Fedimmo

Les immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Le bail-type prévoit l'engagement du bailleur (Fedimmo SA) de réaliser dans les trois ans des travaux de mise en état (énumérés dans une annexe spécifique à chaque bail) et, corrélativement, pour l'ensemble de ces travaux, une augmentation du loyer (également précisée dans cette annexe) dû par le locataire (l'État belge). L'augmentation de loyer pour chaque poste de travaux est calculée selon une règle de trois et appliquée après la réalisation de chaque poste de ces travaux.

Fedimmo SA s'est ainsi engagée à réaliser des travaux pour un budget de l'ordre de 50 millions € (programme de rénovation 2007/2009). La partie de ce programme concernant la Tour WTC 3 a été postposée à la demande de l'Etat belge et sera exécutée sur la période 2009/2011.

Les baux sont enregistrés.

## F. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE (BEFIMMO EN TANT QUE LOCATAIRE)

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Befimmo en tant que preneur (location d'immeubles, de véhicules, etc.).

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **LOYERS PAYÉS** | | |
| À moins d'un an | 368 | 348 |
| Entre un et cinq ans | 1 182 | 1 174 |
| À plus de cinq ans | 11 674 | 12 006 |
| **Total** | **13 224** | **13 528** |

Les loyers conditionnels payés par Befimmo, constitués principalement par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers, sont estimés à 7.500€ pour l'exercice 2008/2009 et 8.000€ pour l'exercice 2007/2008.

## G. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| Frais de personnel | 4 855 | 4 031 |
| Frais de fonctionnement | 1 699 | 1 632 |
| Honoraires | 1 740 | 3 358 |
| Frais liés au statut de SICAFI | 1 548 | 1 613 |
| Autres frais | - | 1 254 |
| **Total des frais généraux** | **9 841** | **11 888** |

Les frais généraux de la Sicafi couvrent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles. Ils reprennent les frais de personnel de la Société (rémunérations, charges sociales, etc.), les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et les honoraires payés à divers consultants externes (juridique, technique, fiscal, etc.), notamment dans le cadre de projets spéciaux.

Les frais liés au statut de Sicafi reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, frais de paiement de coupons, etc.) et par le statut de Sicafi (évaluation trimestrielle du portefeuille, frais de banque dépositaire, etc.), tandis que la rubrique "Autres frais" reprend principalement la rémunération du Gérant Befimmo SA, telle que définie dans les statuts de Befimmo SCA.

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **MONTANTS VERSÉS AU GÉRANT BEFIMMO SA** | | |
| Remboursement des frais directement liés à sa mission (y compris les rémunérations des administrateurs) | 993 | 957 |
| Rémunération directement proportionnelle au résultat de Befimmo SCA | - | 1 254 |
| **Total** | **993** | **2 212** |

| | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **EFFECTIFS DE LA SOCIÉTÉ** | | |
| Nombre de personnes liées par un contrat de travail | 34 | 31 |

## H. RÉSULTAT FINANCIER

| (en milliers €) | | | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|---|
| **XIX.** | **(+)** | **Revenus financiers** | **5 032** | **19 545** |
| | (+) | Intérêts et dividendes perçus | 2 237 | 5 606 |
| | (+) | Produits résultant d'instruments financiers de couverture | - | 3 026 |
| | (+) | Redevances de leasing | 334 | 326 |
| | (+) | Plus-values de réévaluation sur actifs financiers | 2 448 | 10 586 |
| | (+) | Autres | 12 | 1 |
| **XX.** | **(-)** | **Charges d'intérêt** | **-30 010** | **-40 239** |
| | (-) | Intérêts nominaux sur emprunts | -21 000 | -36 707 |
| | (-) | Reconstitution du nominal des dettes financières | -559 | -372 |
| | (-) | Autres charges d'intérêt | -8 451 | -3 160 |
| **XXI.** | **(-)** | **Autres charges financières** | **-39 304** | **-10 655** |
| | (-) | Frais bancaires et autres commissions | -1 878 | -1 168 |
| | (-) | Charges résultant d'instruments financiers de couverture | - | - |
| | (-) | Moins-values de réévaluation sur actifs financiers | -37 426 | -8 080 |
| | (-) | Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers | - | -1 407 |
| | **(+/-)** | **Résultat financier** | **-64 282** | **-31 349** |

Le résultat financier de l'exercice 2008/2009 est fortement impacté par les moins-values de réévaluation sur actifs financiers, constituées de:

- l'impact négatif lié à la variation de la valeur de marché des instruments financiers de couverture (principalement des IRS, IRS Callable et Twin Caps) s'élevant à 26,9 millions € net (y inclus le montant de 2,4 millions € repris en "Plus-value de réévaluation sur actifs financiers"). Sur l'exercice précédent, cet impact net était positif de 2,5 millions €;
- la prise en compte d'une baisse de valeur de 8,1 millions € sur l'actif financier constitué par l'engagement d'acquérir les actions de la société Axento SA à Luxembourg (conclu le 1er juillet 2009).

Tel que requis par la norme IFRS 7.20, les tableaux suivants permettent de distinguer la nature des actifs et passifs financiers [1] à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé:

| Clôture au 30.09.2009 | TOTAL | Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats | Prêts et créances | Passifs financiers évalués au coût amorti | Instruments de couverture de trésorerie |
|---|---|---|---|---|---|
| Profits nets ou pertes nettes | -39 232 | -39 232 | - | - | - |
| Produits d'intérêt totaux et charges d'intérêt totales pour les actifs et passifs financiers qui ne sont pas comptabilisés à leur juste valeur | -23 154 | - | 902 | -24 056 | - |
| Produits et charges de commissions | -1 878 | - | - | -1 878 | - |
| Autres | -18 | - | - | - | - |
| **Total Résultat sur actifs / passifs financiers** | **-64 282** | **-39 232** | **902** | **-25 934** | **-** |

| Clôture au 30.09.2008 | TOTAL | Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats | Prêts et créances | Passifs financiers évalués au coût amorti | Instruments de couverture de trésorerie |
|---|---|---|---|---|---|
| Profits nets ou pertes nettes | 8 126 | 5 100 | - | - | 3 026 |
| Produits d'intérêt totaux et charges d'intérêt totales pour les actifs et passifs financiers qui ne sont pas comptabilisés à leur juste valeur | -38 290 | - | 1 790 | -40 080 | - |
| Produits et charges de commissions | -1 168 | - | - | -1 168 | - |
| Autres | -17 | - | - | - | - |
| **Total Résultat sur actifs / passifs financiers** | **-31 349** | **5 100** | **1 790** | **-41 248** | **3 026** |

(1) Les actifs et passifs financiers sont analysés dans la section M.

## I. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous:

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **Charge d'impôts courants** | **461** | **646** |
| Impôts courants de l'exercice | 460 | 599 |
| Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs | 1 | 46 |
| Charge d'impôts différés | - | - |
| **Total charge d'impôts sur le résultat** | **461** | **646** |

Befimmo est une société en commandite par actions disposant du statut de Sicafi, ce statut prévoyant l'exemption de l'impôt des sociétés sur son résultat.

La Société fait cependant l'objet d'une imposition au taux d'impôt des sociétés (33,99%) sur ses dépenses non admises. Le montant estimé d'impôt à payer sur ces dépenses au 30 septembre 2009, qui s'élève à 460.000€, a été intégralement provisionné au 30 septembre 2009.

Par ailleurs, en tant que société anonyme, la filiale Fedimmo est quant à elle soumise à l'impôt des sociétés. Toutefois, après déduction des intérêts notionnels calculés sur les fonds propres de Fedimmo, sa base imposable de l'exercice 2008/2009 est nulle et un montant de 12,7 millions € d'intérêts notionnels est reporté sur les exercices suivants. Tenant compte des réserves d'intérêts notionnels antérieurement constituées, la réserve totale à reporter sur les exercices ultérieurs s'élève au 30 septembre 2009 à 27,3 millions €.

Outre le fait qu'aucun impôt courant n'est enregistré pour Fedimmo, il y aurait donc lieu de comptabiliser un actif d'impôt différé, d'un montant équivalent à 33,99% du report des intérêts notionnels, pour refléter la réserve fiscale déductible des bénéfices futurs. Cependant, étant donné que les perspectives fiscales établies pour Fedimmo montrent que sa base imposable devrait être nulle à chaque exercice, grâce à la déductibilité des intérêts notionnels, la Société ne devrait pas réaliser cet actif d'impôt différé, de sorte que celui-ci n'est pas comptabilisé.

De même, Fedimmo n'étant pas soumise au référentiel IFRS pour l'établissement de ses comptes statutaires, les normes comptables belges requièrent que la valorisation de son portefeuille immobilier soit établie selon la méthode du coût amorti. Ainsi, cette méthode de valorisation crée un écart entre la base fiscale des immeubles (fixée selon les normes belges) et leur valeur comptable en consolidation qui, conformément au référentiel IFRS, correspond à la juste valeur. Au 30 septembre 2009, la base fiscale du portefeuille s'établit à 662,5 millions €, inférieure à sa valeur comptable IFRS, qui s'élève à 684,0 millions €. Cette différence temporelle de 21,4 millions € pourrait donner lieu à la comptabilisation d'un passif d'impôt différé au taux de 33,99%. Cependant, ce montant de passif étant compensé par l'actif d'impôt différé décrit ci-dessus (lié au report des intérêts notionnels), il n'y a pas lieu de l'enregistrer dans les comptes consolidés au 30 septembre 2009.

## J. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

| **RÉSULTAT DE L'EXERCICE** (en milliers €) | **30.09.09** | **30.09.08** |
|---|---|---|
| **NUMÉRATEUR** | | |
| Résultat net de l'exercice | -33 379 | 61 918 |
| Intérêts minoritaires | 1 120 | 3 748 |
| Part du groupe | -34 499 | 58 170 |
| **DÉNOMINATEUR** | | |
| Nombre d'actions émises à la fin de la période (en unités) | 16 790 103 | 13 058 969 |
| Moyenne pondérée d'actions en circulation durant la période (en unités) | 14 060 753 | 13 058 969 |
| **Résultat net par action (de base et dilué) (en €)** | **-2,45** | **4,45** |
| | | |
| **Dividende de l'exercice** | | |
| Acompte sur dividende (brut) | 43 940 | - |
| Dividende brut attribuable | 17 581 | 59 457 |
| **Dividende brut total de l'exercice** | **61 521** | **59 457** |
| Dividende brut par action (en €) | 3,36 / 1,04 | 4,55 |

## K. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimalisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice:

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **COÛT** | | |
| **Solde de début d'exercice** | **15 977** | **16 172** |
| Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice | - | - |
| Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice | -87 | -195 |
| **Solde de fin d'exercice** | **15 890** | **15 977** |
| **PERTES DE VALEUR** | | |
| **Solde de début d'exercice** | - | **-** |
| Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice | - | - |
| **Solde de fin d'exercice** | - | **-** |
| **VALEUR COMPTABLE** | | |
| **Valeur en début d'exercice** | **15 977** | **16 172** |
| **Valeur en fin d'exercice** | **15 890** | **15 977** |

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie qui bénéficieront des synergies de l'acquisition, ce qui correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis par secteur géographique selon leur localisation. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

En ce qui concerne les mouvements de l'année, une diminution du goodwill a été actée lors de la cession de l'immeuble sis Frankrijklei à Anvers en février 2009. Cet immeuble sortant du portefeuille de la Société, le goodwill qui y est lié a été extourné afin d'être intégré dans le calcul du résultat de cession réalisée.

## Test de dépréciation

Au terme de chaque exercice comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36. Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles.

Le résultat de ce test réalisé au 30 septembre 2009 (illustré dans le tableau ci-dessous) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

| **SECTEURS GÉOGRAPHIQUES** (en milliers €) | **Goodwill** | **Valeur comptable** (y compris le goodwill à 100%) | **Valeur d'utilité** | **Dépréciation** |
|---|---|---|---|---|
| Bruxelles centre-ville | 597 | 29 675 | 29 741 | - |
| Bruxelles quartier Léopold | 2 108 | 99 756 | 99 864 | - |
| Bruxelles espace Nord | 4 685 | 213 220 | 213 251 | - |
| Région wallonne | 2 673 | 82 773 | 82 991 | - |
| Région flamande | 5 826 | 276 085 | 276 528 | - |
| **Portefeuille total** | **15 890** | **701 509** | **702 376** | **-** |

## Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations du taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation de ce taux de 6,85% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 6.260€ de la valeur du goodwill.

## L. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

| (en milliers €) | |
|---|---|
| **Valeur comptable au 30.09.2007** | **1 812 899** |
| Acquisitions | 100 355 |
| Autres investissements | 44 441 |
| Cessions | -64 879 |
| Variations de la juste valeur | -6 316 |
| **Valeur comptable au 30.09.2008** | **1 886 500** |
| Acquisitions | 93 495 |
| Autres investissements | 29 848 |
| Cessions | -3 878 |
| Variations de la juste valeur | -74 982 |
| Variation de valeur sur Axento avant acquisition comptabilisée en résultat financier | -8 090 |
| **Valeur comptable au 30.09.2009** | **1 922 893** |
| dont : - Immeubles de placement | 1 918 317 |
| - Actifs détenus en vue de la vente | 4 576 |

Durant l'exercice écoulé, un immeuble a été vendu, sis Frankrijklei à Anvers.

Les cessions intervenues durant l'exercice 2007/2008 concernent principalement la cession du portefeuille semi-industriel et des 2 immeubles de bureaux Woluwe Garden, dans le cadre de laquelle Befimmo a octroyé une garantie de revenus et une garantie de réhabilitation du site. Conformément aux prescrits de la norme IAS 37, ces garanties ont été portées dans les comptes et s'élèvent au 30 septembre 2009 à 2,3 millions €.

Le tableau d'évolution des immeubles de placement met en évidence la répartition entre le prix payé pour l'acquisition d'Axento et la variation de valeur avant acquisition, enregistrée conformément aux normes IFRS en résultat financier sous la rubrique "Moins-values de réévaluation sur actifs financiers".

La rubrique "Actifs détenus en vue de la vente" comporte un immeuble pour lequel un compromis de vente a été signé et qui devrait donc, moyennant la réalisation de certaines conditions, sortir du portefeuille de Befimmo au cours de l'exercice 2009/2010.

### Engagements

#### *Engagements vis-à-vis des locataires*

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'Etat belge à réaliser des travaux dans l'ensemble du portefeuille pour un budget contractuel de 49,0 millions €, dont 26,6 millions € sont à réaliser pour la fin de l'année 2009. Le solde des travaux, dont le budget contractuel s'élève à 22,2 millions €, concerne la rénovation de la Tour 3 du World Trade Center qui a été postposé (2009/2011) à la demande de la Régie des Bâtiments. Au 30 septembre 2009, un montant total de 21,0 millions € a été réalisé.

Fedimmo est également engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments à construire et à mettre à disposition du Service Public Fédéral Finances le 1er juin 2013 un nouvel immeuble d'environ 36.700 m² rue Paradis à Liège. Le budget total du projet s'élève à 91,1 millions €.

***Engagements contrats – en cours – signés avec entrepreneurs agréés***

**Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés:**

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 6,7 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux immeubles Central Gate, Ikaros Business Park, Telex (anciennement dénommé Impératrice), Empereur.

**Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés:**

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 94,6 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux immeubles Liège-Rue Paradis, Pacheco, Halle, Kortrijk, Roeselare, Dendermonde, Tielt, Tienen, WTC-Tour 3, Froissart, Paradis (Nouveau centre des Finances).

***Restrictions à la cession***

Aucun immeuble du portefeuille de Befimmo n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit, notamment les crédits syndiqués du 30 mars 2006 et du 27 juin 2008 (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe ou racheté par une société du groupe) et qui n'ont pas d'impact sur leur valeur.

De même, aucun immeuble du patrimoine de Befimmo n'est grevé de restriction relative à la récupération des produits, sous la seule réserve que, dans le cadre de deux opérations financières ayant permis de bénéficier de conditions intéressantes, l'immeuble Poelaert ainsi que 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo (à Bruxelles Avenue des Arts, Rue du Gouvernement Provisoire, Rue Lambermont et à Knokke Majoor Vandammestraat) ont fait l'objet d'un financement par cession de créances de loyers futurs à un organisme financier, et ne peuvent être transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou le remboursement anticipatif de la dette financière.

## M. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

| Clôture au 30.09.2009 | TOTAL | Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats | Prêts et créances | Passifs financiers évalués au coût amorti | Instruments de couverture de trésorerie |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | | |
| **Actifs financiers non courants** | | | | | |
| F. Actifs financiers non courants | 2 412 | 2 386 | 27 | - | - |
| G. Créances de location-financement | 2 439 | - | 2 439 | - | - |
| **Actifs financiers courants** | | | | | |
| B. Actifs financiers courants | 551 | - | 551 | - | - |
| C. Créances de location-financement | 7 326 | - | 7 326 | - | - |
| D. Créances commerciales | 23 520 | - | 23 520 | - | - |
| E. Autres actifs courants | 2 889 | - | 2 889 | - | - |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6 096 | - | 6 096 | - | - |
| **Total actifs financiers** | **45 234** | **2 386** | **42 848** | **-** | **-** |
| | | | | | |
| **PASSIF** | | | | | |
| **Passifs financiers non courants** | | | | | |
| B. Dettes financières non courantes | 745 414 | - | - | 745 414 | - |
| C. Autres passifs financiers non courants | 18 854 | 18 854 | - | - | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes | - | - | - | - | - |
| **Passifs financiers courants** | | | | | |
| B. Dettes financières courantes | 47 019 | - | - | 47 019 | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes | 96 827 | - | - | 96 827 | - |
| **Total passifs financiers** | **908 114** | **18 854** | **-** | **889 260** | **-** |

| Clôture au 30.09.2008 | TOTAL | Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats | Prêts et créances | Passifs financiers évalués au coût amorti | Instruments de couverture de trésorerie |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | | |
| **Actifs financiers non courants** | | | | | |
| F. Actifs financiers non courants | 23 827 | 8 349 | 15 477 | - | - |
| G. Créances de location-financement | 9 772 | - | 9 772 | - | - |
| **Actifs financiers courants** | | | | | |
| B. Actifs financiers courants | 1 870 | 230 | 1 640 | - | - |
| C. Créances de location-financement | 56 | - | 56 | - | - |
| D. Créances commerciales | 22 765 | - | 22 765 | - | - |
| E. Autres actifs courants | 2 986 | - | 2 986 | - | - |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 556 | - | 4 556 | - | - |
| **Total actifs financiers** | **65 831** | **8 579** | **57 252** | **-** | **-** |
| | | | | | |
| **PASSIF** | | | | | |
| **Passifs financiers non courants** | | | | | |
| B. Dettes financières non courantes | 857 016 | - | - | 857 016 | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes | 5 418 | - | - | 5 418 | - |
| **Passifs financiers courants** | | | | | |
| B. Dettes financières courantes | 15 379 | - | - | 15 379 | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes | 37 181 | - | - | 37 181 | - |
| **Total passifs financiers** | **914 994** | **-** | **-** | **914 994** | **-** |

## Description des principaux actifs et passifs financiers

### *1. Actifs financiers non courants et courants*

La rubrique des Actifs à la juste valeur via résultat inclut principalement les instruments dérivés qui ne sont pas reconnus comme instruments de couverture tels que définis dans la norme IAS 39, à savoir les IRS, les IRS Callable, les options Cap et Twin Cap détenus par la Société, pour autant que la valeur de marché soit positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif. Au 30 septembre 2009, Befimmo ne détient aucun instrument financier auquel la comptabilité de couverture prévue à la norme IAS 39 n'est appliquée.

La rubrique "Prêts et créances" reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société.

### *2. Créances de location-financement (courants et non courants)*

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) portant sur les actifs suivants: d'une part, l'immeuble situé à Wandre; d'autre part, les immeubles WTC Tours 3 et 4 (contrats d'emphytéose sur le terrain et les constructions).

### *3. Dettes financières courantes et non courantes*

| | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES** | | |
| Établissements de crédit | 529 068 | 597 651 |
| Location-financement | - | 51 705 |
| Autres : Emprunts | 214 720 | 206 236 |
| Autres : Garanties locatives reçues | 1 626 | 1 425 |
| **Total** | **745 414** | **857 016** |

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **DETTES FINANCIÈRES COURANTES** | | |
| Établissements de crédit | 1 877 | 8 970 |
| Location-financement | 45 142 | 6 409 |
| **Total** | **47 019** | **15 379** |

La rubrique “Dettes financières” (non courantes et courantes) vis-à-vis des **établissements de crédit** reprend tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Cette rubrique inclut donc également les deux financements effectués sous la forme de cession de créances.

La rubrique “**Autres – emprunts”** enregistre l’encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture. Bien que ces émissions soient effectuées à court terme, la totalité du programme bénéficie d’une ligne de back-up pour une durée résiduelle de plus de 12 mois (via la partie non utilisée des lignes bilatérales et des crédits syndiqués mis en place), ce qui assure à la Société la capacité de refinancer les émissions à moyen et long terme. C’est pourquoi la Société a opté pour une comptabilisation de ces dettes en dettes financières non courantes.

La rubrique “**Autres – garanties locatives reçues”** reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La sous-rubrique “**Location-financement”** inclut la dette liée au contrat d’emphytéose sur l’immeuble WTC Tour 3 dont Fedimmo est le locataire emphytéotique. Cette dette est comptabilisée en dettes courantes.

Les paiements futurs liés à cette dette de location-financement sont les suivants:

| (en milliers €) | Loyers nominaux |
|---|---|
| À moins d'un an | 46 068 |
| Entre un et cinq ans | - |
| À plus de cinq ans | - |
| **Total** | **46 068** |

### *4. Autres passifs financiers non courants*

La rubrique "Autres passifs financiers courants" reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS39, qui ont une valeur négative. Vu la baisse des taux d'intérêts, les deux instruments IRS que possède Befimmo, décrits infra, ont subi une correction de valeur. Ils ont dès lors été reclassés de Actifs Financiers non courants à Passif Financiers non courants, la différence de valeur constatée étant quant à elle comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique "Moins-Values de réévaluation sur actifs financiers".

### *5. Dettes commerciales et autres dettes courantes*

| (en milliers €) | | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|
| b. | Commerciales | 43 182 | 34 103 |
| | - Fournisseurs | 19 508 | 20 260 |
| | - Locataires | 23 674 | 13 843 |
| c. | Autres | 67 324 | 12 864 |
| | - Fiscales, salariales et sociales | 14 058 | 10 099 |
| | - Autres | 53 266 | 2 765 |
| **Total** | | **110 506** | **46 967** |

La rubrique "Dettes commerciales" vis-à-vis des fournisseurs enregistre les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services. Les dettes vis-à-vis des locataires correspondent quant à elles aux montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires, ainsi qu'aux paiements de loyers relatifs aux périodes ultérieures.

Dans la rubrique "Autres", la première sous-rubrique inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société; tandis que la deuxième sous-rubrique reprend les autres dettes à court terme de la Société. Cette dernière rubrique enregistre le montant de l'acompte sur dividende qui a été octroyé en juin 2009 aux actionnaires.

## Comptabilisation

Dans les comptes IFRS de Befimmo, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, étant donné que les principaux postes d'actif (immeubles de placement, certificats immobiliers, etc.) sont comptabilisés à leur valeur de marché ou au cours de bourse de clôture, et que les dettes financières sont majoritairement à taux flottant tandis que les dettes commerciales sont à court terme; ces passifs présentent donc des valeurs nominales quasi équivalentes à leurs valeurs de marché.

Befimmo et Fedimmo disposent au 30 septembre 2009 de dettes financières à taux fixes qui consistent en des cessions de créances de loyers futurs, structurées à taux fixes, pour un montant total de 82,6 millions €. Les taux fixes déterminés pour ces dettes à long terme ne correspondent en général plus aux taux pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs nominales enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur nominale et en juste valeur au terme des exercices comptables 2007/2008 et 2008/2009. Notons que la juste valeur des dettes à taux fixes est estimée en actualisant leurs cash-flows futurs à l'aide d'un taux tenant compte du risque de crédit de la Société. Cette juste valeur est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif, la valeur comptable étant la valeur nominale.

| | 30.09.09 | | 30.09.08 | |
|---|---|---|---|---|
| (en milliers €) | Valeur nominale | Juste valeur | Valeur nominale | Juste valeur |
| **Dettes financières à taux fixes** | **82 590** | **88 833** | **93 377** | **94 110** |

## Description quantitative des principaux risques

Le rapport de gestion comporte un chapitre d'information sur les principaux risques, et plus particulièrement une partie consacrée aux principaux risques financiers. Cette information constitue un complément à la description quantitative des principaux risques détaillés ci-dessous.

### *A. Risque de crédit*

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce par catégorie de contrepartie:

| | TOTAL | Banque | Corporate | État | Autres |
|---|---|---|---|---|---|
| **Actifs financiers au 30.09.2009** | **45 234** | **9 590** | **21 632** | **13 919** | **93** |
| **Actifs financiers au 30.09.2008** | **65 831** | **29 405** | **19 455** | **16 170** | **801** |

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements ou de désinvestissements, Befimmo a reçu les garanties suivantes:

| **Garanties reçues à la clôture de l'exercice** | | **30.09.2009** | **30.09.2008** |
|---|---|---|---|
| Garanties locatives sur baux | Comptes bloqués | 15 247 | 14 032 |
| Garanties locatives sur baux | Garanties reçues en cash | 1 626 | 1 425 |
| Garanties sur travaux d'investissement | Comptes bloqués | 18 379 | 4 565 |
| Garanties sur acomptes d'investissement | Compte bloqué | - | 14 303 |
| Acompte sur désinvestissement (immeubles à baux courts) | Compte bloqué | - | 430 |
| Acompte sur désinvestissement (immeubles à baux courts) | Garantie reçue en cash | 675 | 675 |
| Garantie sur désinvestissement (immeubles à baux courts) | Garantie bancaire | 12 825 | 12 825 |
| Garanties sur acquisition | Garantie bancaire | 9 460 | - |
| **Total** | | **58 211** | **48 255** |

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est:

| **Balance âgée des créances commerciales** (en milliers €) | **> 3 mois** | **1 à 3 mois** | **< 1 mois** | **Non échu** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Au 30.09.2009** | **5 239** (1) | **537** | **4 251** | **13 493** | **23 520** |
| **Au 30.09.2008** | **1 617** | **-65** | **-18** | **21 230** | **22 765** |

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place; le montant des créances dont le remboursement est organisé selon un plan d'apurement s'élevait à 90.134€ au 30 septembre 2009, par rapport à 412.005€ au 30 septembre 2008.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 290.000€ durant l'exercice 2008/2009 (pour 123.000€ en 2007/2008); tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 113.000€ en 2008/2009 (pour 30.000€ en 2007/2008).

### *B. Risque lié au financement*

Befimmo a axé sa stratégie de financement sur la conclusion d'emprunts à taux flottants (basés sur les taux Euribor), protégés à la hausse par l'acquisition d'instruments de couverture optionnels tels que des options Cap ou Twin Caps (plafond sur taux d'intérêt). Les taux sont néanmoins fixés sur une partie significative de sa dette (51,3% au 30 septembre 2009).

En date du 30 septembre 2009, la structure de financement de Befimmo est principalement constituée de:

> un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 400 millions €, utilisé à concurrence de 214,7 millions € au 30 septembre 2009. Ce niveau relativement bas d'utilisation est lié aux circonstances difficiles que connaît le marché en termes de liquidité;

> des lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 300 millions € avec une durée résiduelle supérieure à un an, utilisées à concurrence de 100,3 millions € au 30 septembre 2009;

(1) Montant principalement dû par des institutions publiques.

> un crédit syndiqué d'un montant total de 350 millions € conclu en mars 2006 pour une durée de 6 ans (prolongé d'une année supplémentaire à concurrence de 220 millions €), rémunéré sur la base des taux courts Euribor (auxquels est ajoutée une marge dépendant du rating de la Société), utilisé à concurrence de 350 millions € au 30 septembre 2009;

> un crédit syndiqué d'un montant total de 300 millions € conclu en juin 2008 pour une durée de 5 ans, rémunéré sur la base des taux Euribor (augmentés d'une marge dépendant du rating de la Société). Ce crédit n'est pas utilisé au 30 septembre 2009;

> une cession de créance de loyers futurs sur l'immeuble sis Place Poelaert pour un montant résiduel de 25,6 millions € à la date de clôture, se remboursant selon un planning bien défini sur les prochains exercices (taux fixe – durée résiduelle de 12 ans);

> Fedimmo, filiale à 90% de Befimmo, a également conclu une cession de créance de loyers futurs sur 4 immeubles de son portefeuille, pour un montant résiduel de 56,9 millions €, se remboursant selon un planning bien défini sur une durée résiduelle totale de 18 ans.

Les lignes de crédits bilatérales et/ou crédits syndiqués non utilisés servent en partie comme ligne de back-up au programme de billets de trésorerie. Afin de prévenir tout risque de marché en termes de liquidité, Befimmo veille donc à maintenir en permanence un montant de back-up équivalent à l'utilisation du programme de billets de trésorerie.

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| **ENDETTEMENT** | | |
| **Non courant** | | |
| Dettes à taux flottants | 663 069 | 721 736 |
| Dettes à taux fixes | 80 719 | 84 407 |
| **Total** | **743 788** | **806 143** |
| **Courant** | | |
| Dettes à taux fixes | 1 871 | 8 970 |
| **Total** | **1 871** | **8 970** |
| **TOTAL ENDETTEMENT** | **745 659** | **815 113** |

Le tableau ci-dessus illustre que la majeure partie de l'endettement financier de la Société au 30 septembre 2009 est constituée de dettes financières non courantes.

En outre, la dette financière liée à l'émission par la Société de billets de trésorerie est classée en long terme, afin de mieux refléter la réalité économique de ce type de financement tout en respectant les règles de présentation selon les normes IFRS.

Cette stratégie de financement a résulté en un coût moyen de financement lors de cet exercice de l'ordre de 3,58% (marge et coût de couverture en vigueur compris) pour une durée moyenne de l'ordre de 3,18 années. Sa structure de financement étant majoritairement à taux flottants, la Société reste cependant relativement exposée aux fluctuations des taux d'intérêt de marché.

Befimmo a donc mis en place une stratégie de couverture des taux d'intérêt, destinée à limiter l'impact potentiel d'une augmentation des taux courts sur ses charges financières. Le Conseil d'administration a dès lors défini comme politique de couvrir 50% à 75% de la dette totale de la Société, sur un horizon de 3 à 5 ans, notamment par

des instruments de type optionnel. L'application de cette politique a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers suivants:

> options Cap à 4,5%, couvrant la période du janvier 2012 à décembre 2015, pour un notionnel de 150 millions €, basé sur Euribor 3 mois;

> options Twin Cap 3,5%-5%, acquises en octobre 2006 et mars 2007, couvrant la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011, pour un notionnel de 400 millions €. Ces instruments, dont les notionnels sont basés pour moitié sur Euribor 1 mois et 3 mois, permettent à la Société de limiter à la hausse les évolutions de taux d'intérêt à un niveau de 3,5%, ce plafond s'établissant à 5% lorsque les taux dépassent ce second niveau;

> IRS Callable à 3,73%, acquis en mars 2007 pour une période de 5 ans et pour un notionnel de 200 millions €. Cet instrument fixe le taux d'intérêt (pour moitié sur Euribor 3 mois et Euribor 1 mois) à un niveau de 3,73% sur environ 27% de la dette totale de Befimmo, et ce pendant 5 ans. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le swap à une date donnée, en l'occurrence en mars 2009, à sa propre initiative. La vente de cette option a permis à Befimmo d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant jusqu'à mars 2009. La banque n'a pas exercé son option et l'instrument a donc été maintenu;

> IRS Callable à 3,90%, acquis en novembre 2007 pour une période de 10 ans et pour un notionnel de 100 millions €. Cet instrument permet de fixer le taux d'intérêt (Euribor 3 mois) à un niveau de 3,90% sur environ 13,5% de la dette totale de Befimmo, et ce pendant 10 ans. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le swap à une date donnée, en l'occurrence au 31 décembre 2010, à sa propre initiative. La vente de cette option a permis à Befimmo d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant jusqu'à fin décembre 2010;

> en outre, pour limiter son risque de taux sur des périodes ponctuelles (fin d'année...), Befimmo a acquis durant l'exercice des contrats FRA ("Forward Rate Agreement"), consistant à fixer à l'avance un taux d'emprunt sur des périodes limitées. En date du 30 septembre 2009, aucun contrat de ce type n'était encore en vigueur.

Le traitement comptable de ces instruments en IFRS est à évaluer au cas par cas. Cependant, les particularités des instruments détenus par Befimmo (options "Twin Cap" et IRS "Callable") n'ont pas permis leur reconnaissance comme instruments de couverture au regard des normes IFRS. Befimmo a également choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture pour les instruments Cap qu'elle a acquis courant 2009. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading en IFRS, c'est pourquoi leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Il est à noter que la valeur de marché des instruments dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

Sur la base des hypothèses budgétaires actuelles (voir chapitre sur les perspectives dans le rapport de gestion), le tableau ci-après illustre la correspondance entre le montant de la dette et les instruments de couverture sur les trois prochains exercices de Befimmo:

| (en millions €) | Réalisé 2007/2008 (au 30.09.08) | Réalisé 2008/2009 (au 30.09.09) | Prévision 2009/20010 (au 30.09.10) | Prévision 2010/2011 (au 30.09.11) | Prévision 2011/2012 (au 30.09.12) |
|---|---|---|---|---|---|
| Cap à 5% | 368 | - | - | - | - |
| Cap à 4,57% / 4,75% avec KO 5% | 368 | - | - | - | - |
| Cap à 4,5% | - | - | - | - | 150 |
| Twin cap à 3,5% - 5% | - | 400 | 400 | 400 | - |
| IRS Callable 3,73% | 200 | 200 | 200 | 200 | - |
| IRS Callable 3,90% | 100 | 100 | 100 | 0/100 (1) | 0/100 |
| **Montant total des couvertures** | **668** (2) | **700** | **700** | **600/700** | **150/250** |
| Billets de trésorerie | 206 | 215 | 208 | 237 | 244 |
| Crédit syndiqué | 350 | 350 | 350 | 510 | 530 |
| Lignes bilatérales | 166 | 100 | 150 | - | 15 |
| **Montant total des dettes à taux flottants** | **722** | **665** | **708** | **747** | **789** |
| Dettes à taux fixes | 93 | 83 | 79 | 75 | 70 |
| **Endettement total** | **815** | **748** | **787** | **821** | **860** |
| **Ratio de couverture** | **93%** | **105%** | **99%** | **82%/94%** | **26%/37%** |

Conformément aux méthodes comptables décrites ci-dessus, les variations de valeur des instruments dérivés détenus par la Société (instruments de couverture ou non) intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après:

| (en milliers €) | Juste valeur initiale | Acquisitions de l'exercice | Variation de valeur intrinsèque en fonds propres | Variation de la juste valeur en compte de résultats | Juste valeur finale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Exercice 2008/2009** | **8 550** | **1 870** | **-** | **-26 916** (3) | **-16 497** (4) |
| **Exercice 2007/2008** | **8 014** | **-** | **-4 522** | **5 058** | **8 550** |

(1) Au 31 décembre 2010, la banque contrepartie de l'IRS Callable a la faculté de résilier le contrat. Dès lors, la couverture après cette date sera soit annulée, soit maintenue à hauteur de 100 millions €.
(2) D'un point de vue économique, les cap avec KO acquis en 2007 ne constituent pas une couverture supplémentaire mais bien une amélioration de la couverture existante fournie par le cap à 5%. Dès lors, le notionnel de 368 millions € sur lequel portent ces cap n'est pas additionné au montant notionnel total des instruments de couverture.
(3) Le montant de -26,9 millions € ne tient pas compte de la baisse de valeur de 8,09 millions € sur l'actif financier existant avant l'acquisition effective d'Axento.
(4) Ce montant est composé de 18,9 millions € de passifs financiers non courants et de 2,4 millions € d'actifs financiers non courants.

### *C. Risque de liquidité*

Avec la nouvelle ligne qui a été mise en place durant l'exercice 2008/2009, la durée moyenne (pondérée) résiduelle de la structure de financement de Befimmo s'élève à 3,18 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

| PASSIF (30.09.2009) | Total | < 1 an | entre 1 et 5 ans | > 5 ans |
|---|---|---|---|---|
| **Passifs financiers non courants** | | | | |
| B. Dettes financières non courantes | 745 414 | | 681 252 | 64 162 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes | - | | | |
| **Passifs financiers courants** | **-** | | | |
| B. Dettes financières courantes | 47 019 | 47 019 | | |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 96 827 | 96 827 | | |
| **Total passifs financiers** | **889 260** | **143 846** | **681 252** | **64 162** |

| PASSIF (30.09.2008) | Total | < 1 an | entre 1 et 5 ans | > 5 ans |
|---|---|---|---|---|
| **Passifs financiers non courants** | | | | |
| B. Dettes financières non courantes | 857 016 | - | 788 424 | 68 592 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 5 418 | - | 5 418 | - |
| **Passifs financiers courants** | | | | |
| B. Dettes financières courantes | 15 379 | 15 379 | - | - |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 37 181 | 37 181 | - | - |
| **Total passifs financiers** | **914 994** | **52 560** | **793 841** | **68 592** |

## N. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au Fonds de Pension Fortis Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

L'interprétation IFRIC 14 – IAS 19, à savoir le plafonnement de l'actif au titre des prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction, est appliquée à partir de l'exercice 2008/2009. Sur la base du plan de financement adopté par Befimmo, l'application de cette interprétation n'a pas eu d'impact sur les montants comptabilisés dans le bilan pour les obligations de pension.

La valeur actuelle de l'obligation a évolué comme suit:

| (en milliers €) | 2008/2009 | 2007/2008 |
|---|---|---|
| **RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION** | | |
| **Solde d'ouverture** | **1 471,5** | **1 224,3** |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice | 182,4 | 157,3 |
| Coût financier | 101,4 | 77,7 |
| Cotisations effectuées par les participants | 36,3 | 30,8 |
| Coût des services passés | 71,9 | - |
| Regroupements | - | - |
| Écarts actuariels | 586,4 | -18,6 |
| Prestations servies | - | - |
| **Solde de clôture** | **2 449,9** | **1 471,5** |
| Valeur actuelle des obligations - plans financés | 2 449,9 | 1 471,5 |
| Valeur actuelle des obligations - plans non financés | - | - |

Les écarts actuariels sont principalement dus à une diminution du taux d'actualisation.

La juste valeur des actifs a évolué comme suit:

| (en milliers €) | 2008/2009 | 2007/2008 |
|---|---|---|
| **RAPPROCHEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS** | | |
| **Solde d'ouverture** | **2 093,2** | **1 946,7** |
| Rendement attendu | 139,3 | 127,7 |
| Écarts actuariels | 116,4 | -350,9 |
| Cotisations effectuées par l'employeur | 427,2 | 338,8 |
| Cotisations effectuées par les participants | 36,3 | 30,9 |
| Regroupements | - | - |
| Réductions ou règlements | - | - |
| Prestations servies | - | - |
| **Solde de clôture** | **2 812,4** | **2 093,2** |

Les actifs/passifs comptabilisés au bilan sont les suivants:

| (en milliers €) | 2008/2009 | 2007/2008 |
|---|---|---|
| **RAPPROCHEMENTS DES MONTANTS COMPTABILISÉS AU BILAN** | | |
| Valeur actuelle de l'obligation | 2 449,9 | 1 471,5 |
| Juste valeur des actifs | -2 812,4 | -2 093,2 |
| (Excédent) / déficit | -362,5 | -621,7 |
| Écarts actuariels non comptabilisés au bilan | - | - |
| Coûts des services passés non encore comptabilisés au bilan | - | - |
| Montant non comptabilisé à l'actif du fait de la limite des actifs | 362,5 | 621,7 |
| **Actifs / passifs comptabilisés au bilan** | **-** | **-** |
| *Passifs comptabilisés au bilan* | - | - |
| *Actifs comptabilisés au bilan* | - | - |

La charge totale comptabilisée en résultat se chiffre à:

| (en milliers €) | 2008/2009 | 2007/2008 |
|---|---|---|
| **CHARGE TOTALE COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT** | | |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice | 182,4 | 157,3 |
| Coût financier | 101,4 | 77,7 |
| Rendement attendu | -139,3 | -127,7 |
| Écarts actuariels | 470,0 | 332,2 |
| Effet de la limite de l'actif comptabilisé au bilan | -259,2 | -100,7 |
| Coût des services passés | 71,9 | - |
| Réductions ou règlements | - | - |
| **Charge totale** | **427,3** | **338,8** |

La charge est incluse dans la rubrique des frais généraux de la Société du compte de résultats IFRS.

La juste valeur des actifs se répartit de la manière suivante:

| (en milliers €) | 30.09.09 | | 30.09.08 | |
|---|---|---|---|---|
| **JUSTE VALEUR DES ACTIFS** | | | | |
| Instruments des capitaux propres | 381,8 | 19,9% | 552,9 | 40,9% |
| Instruments d'emprunt | 1 183,2 | 61,6% | 451,5 | 33,4% |
| Biens immobiliers | 35,5 | 1,9% | 50,0 | 3,7% |
| Autres | 320,0 | 16,7% | 297,4 | 22,0% |
| Sous-total (fonds de pension) | 1 920,5 | 100,0% | 1 351,8 | 100,0% |
| Assurances de groupe | 891,9 | | 741,4 | |
| **Total** | **2 812,4** | | **2 093,2** | |

Les actifs comprennent 1.869 actions émises par Befimmo valorisées au 30 septembre 2009 à 116 milliers €.

Le taux de rendement attendu est de 5,5%, calculé en pondérant les taux de rendement attendus sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe.

Ces taux de rendement attendus sont basés sur l'hypothèse d'une prime de risque de 3% sur la partie action du Fonds de Pension et d'un rendement de 4,50% l'an pour l'assurance de groupe. Le rendement effectif des actifs

pendant l'exercice se montre positif et s'élève à 255,7 milliers €. Pour l'exercice 2007/2008, celui-ci était négatif à hauteur de 223,2 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit:

| | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|
| Taux d'actualisation | 5,00% | 6,00% |
| Taux attendu d'augmentation des salaires | 4,00% | 4,00% |
| Taux de rendement attendu des actifs | 5,50% | 6,00% |
| Taux attendu d'augmentation des pensions | 2,00% | 2,00% |
| Table de mortalité | MR-5/FR-5 | MR-5/FR-5 |

L'historique de l'excédent/déficit du régime et les ajustements liés à l'expérience de la valeur actuelle de l'obligation et de la juste valeur des actifs (c'est-à-dire sans tenir compte de la partie des écarts actuariels provenant de modifications des hypothèses actuarielles) sont résumés dans le tableau suivant:

| (en milliers €) | 30.09.09 | 30.09.08 | 30.09.07 | 30.09.06 | 30.09.05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Valeur actuelle de l'obligation | 2 449,9 | 1 471,5 | 1 224,3 | 1 316,4 | 907,1 |
| Juste valeur des actifs | -2 812,4 | -2 093,2 | -1 946,7 | -1 598,0 | -1 244,4 |
| (Excédent) / déficit | -362,5 | -621,7 | -722,4 | -281,6 | -337,2 |
| Ajustements liés à l'expérience | | | | | |
| a) valeur actuelle de l'obligation | 78,6 | 113,9 | 78,4 | 102,2 | non disponible |
| b) juste valeur des actifs | 116,4 | -350,9 | 54,1 | -54,5 | -46,6 |

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2009/2010 sont estimées à 412,60 milliers €.

## O. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Rémunérations des administrateurs de Befimmo SA et des principaux dirigeants de Befimmo SCA, supportées par Befimmo SCA.

| EXERCICE 2008/2009<br>Nom | Avantages court terme (salaires, bonus) | Avantages postérieurs à l'emploi (pensions...) | Autres avantages long terme | Indemnités de fin de contrat |
|---|---|---|---|---|
| Benoît Godts | 70 000 | | | |
| Alain Devos | 46 500 | | | |
| Gustaaf Buelens | 34 000 | | | |
| Luc Vandewalle | 39 500 | | | |
| Marc Blanpain | 53 250 | | | |
| Marcus Van Heddeghem | 41 500 | | | |
| Gaëtan Piret | 25 000 | | | |
| bvba Roude - Jacques Rousseaux | 62 000 | | | |
| Arcade Consult bvba - André Sougné | 42 500 | | | |
| CEO | 430 000 | 87 447 | | 650 000 |
| *dont variable* | 150 000 | | | |
| Direction [1] | 577 645 | 96 853 [2] | | |
| *dont variable* | 83 650 | | | |
| **Total principaux dirigeants** | **1 421 895** | **184 300** | **–** | **650 000** |

| EXERCICE 2007/2008<br>Nom | Avantages court terme (salaires, bonus) | Avantages postérieurs à l'emploi (pensions...) | Autres avantages long terme | Indemnités de fin de contrat |
|---|---|---|---|---|
| Benoît Godts | 49 750 | | | |
| Alain Devos | 34 000 | | | |
| Gustaaf Buelens | 31 500 | | | |
| Luc Vandewalle | 32 500 | | | |
| Marc Blanpain | 45 500 | | | |
| Marcus Van Heddeghem | 36 500 | | | |
| Gaëtan Piret | 45 500 | | | |
| bvba Roude - Jacques Rousseaux | 55 500 | | | |
| Arcade Consult bvba - André Sougné | 35 000 | | | |
| CEO | 400 000 | 74 795 | | 650 000 |
| *dont variable* | *120 000* | | | |
| Direction [1] | 456 878 | 68 027 [2] | | |
| *dont variable* | *77 663* | | | |
| **Total principaux dirigeants** | **1 222 628** | **142 822** | **–** | **650 000** |

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités du groupe Fortis sont décrites dans le chapitre sur la gouvernance d'entreprise.

(1) Ce montant correspond aux rémunérations effectivement payées durant l'exercice (charges sociales incluses). Ce montant peut être impacté par des fluctuations des effectifs occupés.
(2) Assurance groupe et dotation au Fonds de Pension inclues.

DELOITTE
Réviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Anvers
Belgique

Rapport du commissaire
sur les comptes consolidés clôturés le 30 septembre 2009
présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

## Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de BEFIMMO SCA (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2009, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 1.989.395 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de l'exercice s'élève à 34.499 (000) EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2009, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

## Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 13 novembre 2009
**Le commissaire**
**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - Fortis 230-0046561-21

# Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

| | | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|
| I. | (+) Revenus locatifs | 78 282 | 71 414 |
| III. | (+/-) Charges relatives à la location | -445 | -346 |
| **RÉSULTAT LOCATIF NET** | | **77 837** | **71 068** |
| IV. | (+) Récupération de charges immobilières | 11 040 | 13 289 |
| V. | (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 16 743 | 16 333 |
| VII. | (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -15 509 | -17 652 |
| VIII. | (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location | 235 | 157 |
| **RÉSULTAT IMMOBILIER** | | **90 347** | **83 195** |
| IX. | (-) Frais techniques | -12 698 | -14 545 |
| X. | (-) Frais commerciaux | -446 | -1 032 |
| XI. | (-) Charges et taxes sur immeubles non loués | -1 340 | -1 028 |
| XII. | (-) Frais de gestion immobilière | -1 157 | -919 |
| XIII. | (-) Autres charges immobilières | -23 | -4 |
| | **(+/-) Charges immobilières** | -15 665 | **-17 529** |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES** | | **74 682** | **65 666** |
| XIV. | (-) Frais généraux de la Société | -6 734 | -7 839 |
| XV. | (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation | 1 715 | 1 251 |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE** | | **69 663** | **59 079** |
| XVI. | (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement | - | 7 445 |
| XVIII. | (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement | -50 750 | -6 672 |
| **RÉSULTAT D'EXPLOITATION** | | **18 912** | **59 852** |
| XIX. | (+) Revenus financiers | 30 185 | 52 649 |
| XX. | (-) Charges d'intérêt | -25 720 | -38 022 |
| XXI. | (-) Autres charges financières | -57 407 | -15 665 |
| | **(+/-) Résultat financier** | **-52 943** | **-1 039** |
| **RÉSULTAT AVANT IMPÔTS** | | **-34 031** | **58 813** |
| XXIII. | (-) Impôts des sociétés | -461 | -646 |
| | **(+/-) Impôts** | **-461** | **-646** |
| **RÉSULTAT NET** | | **-34 492** | **58 168** |
| **RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION** | | **-2,45** | **4,45** |

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

# Bilan statutaire

(en milliers €)

| ACTIF | | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|
| **I.** | **Actifs non courants** | **1 808 528** | **1 788 104** |
| C. | Immeubles de placement | 1 156 987 | 1 192 152 |
| E. | Autres immobilisations corporelles | 295 | 335 |
| F. | Actifs financiers non courants | 651 246 | 595 617 |
| **II.** | **Actifs courants** | **31 499** | **27 251** |
| B. | Actifs financiers courants | 3 922 | 1 943 |
| D. | Créances commerciales | 15 683 | 16 532 |
| E. | Créances fiscales et autres actifs courants | 3 004 | 2 997 |
| F. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5 020 | 3 397 |
| G. | Comptes de régularisation | 3 871 | 2 382 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **1 840 027** | **1 815 354** |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 30.09.09 | 30.09.08 |
|---|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | **988 367** | **966 802** |
| A. | Capital | 233 985 | 186 919 |
| B. | Primes d'émission | 485 340 | 372 952 |
| D. | Réserves | 21 113 | 21 113 |
| E. | Résultat | 247 929 | 385 818 |
| | a. Résultat reporté des exercices antérieurs | 282 421 | 327 650 |
| | b. Résultat net de l'exercice | -34 492 | 58 168 |
| **PASSIFS** | | **851 661** | **848 552** |
| **I.** | **Passifs non courants** | **708 363** | **747 377** |
| B. | Dettes financières non courantes | 689 509 | 747 377 |
| | a. Établissement de crédit | 473 163 | 539 716 |
| | c. Autres | 216 346 | 207 661 |
| C. | Autres passifs financiers non courants | 18 854 | - |
| **II.** | **Passifs courants** | **143 298** | **101 176** |
| A | Provisions | 2 422 | 4 758 |
| B. | Dettes financières courantes | 46 847 | 57 038 |
| | a. Établissement de crédit | 847 | 7 084 |
| | c. Autres | 46 000 | 49 953 |
| D. | Dettes commerciales et autres dettes courantes | 90 117 | 36 574 |
| F. | Comptes de régularisation | 3 912 | 2 806 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | | **1 840 027** | **1 815 354** |

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

# Note explicative de l'évolution du résulat reporté statutaire

Le montant total du résultat à affecter au 30 septembre 2009 est de 247,9 millions €. Il comporte une partie réalisée de 64,6 millions € qui correspond à l'excédent cumulé des cash-flows réalisés par rapport aux dividendes distribués et une partie non réalisée de 183,3 millions € qui correspond aux plus ou moins-values latentes comptabilisées sur le portefeuille immobilier et sur les instruments de couverture.

Après distribution du solde de dividende proposé de l'exercice (égal à 17,6 millions €), le résultat à reporter s'élèvera à 230,3 millions €, comportant une partie réalisée de 47 millions € et une partie non réalisée de 183,3 millions €.

## Tableau explicatif du résultat reporté statutaire de l'exercice 2008/2009

| (en millions €) | |
|---|---|
| **Résultat à affecter au 30 septembre 2008** | **385,8** |
| - non réalisé | 272,3 |
| - réalisé | 113,6 |
| **Dividende de l'exercice 2007/2008** | **-59,5** |
| **Résultat reporté au 30 septembre 2008** | **326,4** |
| - non réalisé | 272,3 |
| - réalisé | 54,1 |
| **Acompte sur dividende de l'exercice 2008/2009** | **-43,9** |
| **Résultat de l'exercice 2008/2009** | **-34,5** |
| - non réalisé | -89,0 |
| - réalisé | 54,5 |
| **Résultat à affecter au 30 septembre 2009** | **247,9** |
| - non réalisé | 183,3 |
| - réalisé | 64,6 |
| **Solde du dividende proposé de l'exercice 2008/2009** [(1)] | **-17,6** |
| **Résultat à reporter au 30 septembre 2009** | **230,3** |
| - non réalisé | 183,3 |
| - réalisé | 47,0 |

(1) Il est à noter que le dividende de l'exercice (acompte et solde de dividende) est supérieur de 7,1 millions € à la partie réalisée du résultat de l'exercice. Cela résulte principalement du fait que Fedimmo SA, dont la comptabilité est tenue en normes comptables belges, ne peut pas distribuer l'intégralité de son cash-flow en raison de l'amortissement qu'elle doit pratiquer sur ses immeubles. Le cash-flow consolidé est quant à lui de 72,4 millions €.