COMPTES CONSOLIDÉS
État consolidé du résultat global 130
État consolidé de la situation financière 131
Tableau des flux de trésorerie consolidés 132
État consolidé des variations de capitaux propres 133
Notes aux états financiers consolidés 134
Rapport du commissaire 178

COMPTES STATUTAIRES
Compte de résultats statutaire 180
Bilan statutaire 181
Note sur les fonds propres statutaires 182

ÉTATS FINANCIERS

WTC Tour III,
Bruxelles quartier Nord

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL
(en milliers €)

		Notes	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
I.	(+) Revenus locatifs	5	129 313	124 836	156 037
III.	(+/-) Charges relatives à la location	6	-559	-207	-285
RÉSULTAT LOCATIF NET			**128 754**	**124 629**	**155 752**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	7	4 925	6 439	8 311
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	28 712	26 110	32 619
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-27 904	-25 995	-32 208
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		40	544	645
RÉSULTAT IMMOBILIER			**134 527**	**131 728**	**165 119**
IX.	(-) Frais techniques	7	-7 709	-9 582	-11 807
X.	(-) Frais commerciaux	7	-981	-895	-1 161
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-2 808	-2 458	-3 179
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	7	-1 499	-1 548	-1 950
XIII.	(-) Autres charges immobilières	7	-1 189	-252	-256
	(+/-) Charges immobilières		**-14 185**	**-14 736**	**-18 355**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**120 342**	**116 992**	**146 764**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	9	-14 340	-14 218	-17 695
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	10	-19 247	-191	-72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			**86 755**	**102 583**	**128 997**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	206	14 623	14 769
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-35 172	-18 984	-26 403
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**51 789**	**98 223**	**117 364**
XX.	(+) Revenus financiers	13	80	284	333
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	13	-26 297	-25 802	-30 948
XXII.	(-) Autres charges financières	13	-3 384	-3 306	-3 881
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-11 000	-2 523	5 038
	(+/-) Résultat financier		**-40 601**	**-31 347**	**-29 458**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			**11 188**	**66 875**	**87 906**
XXV.	(-) Impôts des sociétés	14	-750	-668	-818
	(+/-) Impôts		**-750**	**-668**	**-818**
RÉSULTAT NET		15	**10 438**	**66 208**	**87 088**
RÉSULTAT NET (part du groupe)			7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE			2 570	4 216	5 232
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)			**0,44**	**3,69**	**4,87**
Autres éléments du résultat global			-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL			**10 438**	**66 208**	**87 088**
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)			7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE			2 570	4 216	5 232

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE
(en milliers €)

ACTIF	Notes	31.12.12	31.12.11
I. Actifs non courants		**1 990 799**	**1 998 258**
A. *Goodwill*	16	15 774	15 774
C. Immeubles de placement	17	1 960 718	1 971 282
D. Autres immobilisations corporelles	18	639	978
E. Actifs financiers non courants	19	11 646	8 080
F. Créances de location-financement	20	2 022	2 144
II. Actifs courants		**36 449**	**29 591**
A Actifs détenus en vue de la vente	17	7 896	-
B. Actifs financiers courants	19	380	221
C. Créances de location-financement	20	122	120
D. Créances commerciales	21	14 781	15 670
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	7 664	6 800
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	2 314	4 179
G. Comptes de régularisation	24	3 291	2 601
TOTAL DE L'ACTIF		**2 027 248**	**2 027 849**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	31.12.12	31.12.11
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**998 239**	**1 070 459**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		**998 239**	**1 002 628**
A. Capital	25	267 720	254 111
B. Primes d'émission	25	548 168	516 194
C. Réserves	25	182 350	216 639
D. Résultat net de l'exercice		-	15 683
II. Participations ne donnant pas de contrôle		**-**	**67 830**
PASSIFS		**1 029 009**	**957 390**
I. Passifs non courants		**566 332**	**866 242**
B. Dettes financières non courantes	26	553 541	855 831
a. Établissements de crédit		123 123	319 746
c. Autres		430 418	536 085
Émissions obligataires		*271 821*	*271 791*
Billets de trésorerie		-	*262 280*
USPP		*156 582*	-
Garanties reçues		*2 016*	*2 014*
C. Autres passifs financiers non courants	27	12 791	10 411
II. Passifs courants		**462 678**	**91 148**
A. Provisions	28	2 172	2 383
B. Dettes financières courantes	26	396 319	21 405
a. Établissements de crédit		120 119	21 317
c. Autres		276 200	88
Billets de trésorerie		*276 200*	-
Autres		-	*88*
C. Autres passifs financiers courants	27	257	1 239
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	29	33 503	47 318
E. Autres passifs courants	30	10 636	4 272
F. Comptes de régularisation	31	19 791	14 532
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**2 027 248**	**2 027 849**

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
(en milliers €)

	31.12.12	31.12.11
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**4 179**	**3 492**
Résultat net de l'exercice	**10 438**	**87 088**
Résultat d'exploitation	51 789	117 364
Intérêts payés	-27 766	-22 383
Intérêts perçus	6 941	284
Dividendes perçus	-	8
Impôts payés	-760	-550
Variations de la juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	-11 000	5 038
Autres résultats	-8 766	-12 673
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat	**52 124**	**30 579**
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	261	-64
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	364	355
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	35 172	26 403
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	11 000	-5 038
Charge nette d'intérêts courus non échus (+/-)	4 553	8 051
Autres éléments	773	873
Eléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel	**21 129**	**-14 163**
Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement	-206	-14 769
Moins-value de réalisation sur cession d'instruments de couverture	741	606
L'impact négatif net unique suite au rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire	20 594	-
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**83 690**	**103 504**
Variation du besoin en fonds de roulement	**-13 615**	**-36 462**
Mouvement des postes d'actif	-857	13 047
Mouvement des postes de passif	-12 758	-49 509
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**70 075**	**67 042**
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Immeubles de placement		
Investissements	-30 683	-37 454
Cessions	3 415	63 807
Acquisition d'actions	-51 783	-54 756
Autres immobilisations corporelles	-25	-675
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-6 685	-10 235
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**-85 761**	**-39 314**
FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**-15 686**	**27 729**
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	65 696	71 473
Vente d'actions propres détenues par Vitalfree et Meirfree	-	2 512
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	109	-
Acompte sur dividende optionnel sur l'exercice 2012	-33 168	-
Solde sur dividende Befimmo et Dividende Fedimmo de l'exercice 2010/11	-18 690	-
Acompte sur dividende optionnel sur l'exercice 2010/11	-	-33 606
Dividende Befimmo et Fedimmo de l'exercice 2009/10	-	-67 421
Frais d'augmentation de capital (-)	-125	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**13 821**	**-27 042**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**-1 865**	**687**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	**2 314**	**4 179**

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES
(en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres : part du groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.10	**233 985**	**485 340**	**251 462**	**46 659**	**1 017 445**	**64 439**	**1 081 884**
Affectation du résultat	-	-	46 659	-46 659	-	-	-
Augmentation du capital - fusion Ringcenter	9 260	6 642	-15 902	-	-	-	-
Augmentation du capital - dividende optionnel	10 867	24 213	-	-	35 080	-	35 080
Dividende distribué	-	-	-65 580	-66 173	-131 753	-1 841	-133 593
Dividende 2010 Befimmo	-	-	-65 580	-	-65 580	-	-65 580
Acompte sur dividende 2011 Befimmo	-	-	-	-66 173	-66 173	-	-66 173
Dividende 2010 Fedimmo aux minoritaires	-	-	-	-	-	-1 841	-1 841
Résultat global	-	-	-	81 856	81 856	5 232	87 088
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.11	**254 111**	**516 194**	**216 639**	**15 683**	**1 002 628**	**67 830**	**1 070 459**
Affectation du résultat	-	-	15 683	-15 683	-	-	-
Dividende distribué	-	-	-17 316	-	-17 316	-1 374	-18 690
Solde sur dividende 2011 Befimmo	-	-	-17 316	-	-17 316	-	-17 316
Dividende 2011 Fedimmo aux minoritaires	-	-	-	-	-	-1 374	-1 374
Augmentation du capital - acquisition participation minoritaire	8 523	21 981	7 633	-	38 137	-66 456	-28 319
Dividende optionnel	5 086	9 993	-40 398	-7 868	-33 187	-	-33 187
Acompte sur dividende 2012 Befimmo	-	-	-40 745	-7 868	-48 613	-	-48 613
Augmentation du capital	5 086	9 993	-	-	15 079	-	15 079
Impact des actions détenues par les filiales Meirfree et Vitalfree sur le dividende optionnel	-	-	347	-	347	-	347
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	-	-	109	-	109	-	109
Résultat Global	-	-	-	7 868	7 868	-	7 868
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.12	**267 720**	**548 168**	**182 350**	**-**	**998 239**	**-**	**998 239**

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Informations générales sur la Société 135
2. Principales méthodes comptables 135
3. Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations 145
4. Information sectorielle 145
5. Revenus locatifs 148
6. Charges relatives à la location 150
7. Charges immobilières et récupération des charges immobilières 151
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués 152
9. Frais généraux de la Société 153
10. Autres revenus et charges d'exploitation 154
11. Résultat sur vente d'immeubles de placement 154
12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement 154
13. Résultat financier 155
14. Impôts sur le résultat 157
15. Résultat par action 158
16. Goodwill 158
17. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 160
18. Autres immobilisations corporelles 161
19. Actifs financiers non courants et courants 161
20. Créances de location-financement 161
21. Créances commerciales 161
22. Créances fiscales et autres actifs courants 162
23. Trésorerie et équivalents de trésorerie 162
24. Comptes de régularisation – actif 162
25. Capital et réserves 163
26. Dettes financières non courantes et courantes 164
27. Autres passifs financiers non courants 165
28. Provisions 166
29. Dettes commerciales et autres dettes courantes 166
30. Autres passifs courants 166
31. Comptes de régularisation – passif 167
32. Description quantitative des principaux risques 167
33. Avantages du personnel 171
34. Engagements 174
35. Transactions avec des parties liées 177

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo (« la Société ») est une Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier publique de droit belge (SICAFI). Elle est constituée sous la forme d'une « Société Anonyme ». Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945 (Belgique). Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé la transformation de la Société, d'une « Société en Commandite par Actions » en une « Société Anonyme ».

La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie au 31 décembre de l'année.

En décembre 2006, Befimmo a acquis une participation majoritaire de 90% dans la Société Anonyme de droit belge Fedimmo, qui clôture aussi ses exercices comptables au 31 décembre. En juin 2008, Befimmo a constitué les Sociétés Anonymes Meirfree et Vitalfree, dont elle est actionnaire. Ces sociétés clôturent également leur exercice social au 31 décembre. En 2009, Befimmo a acquis l'ensemble des actions de la société luxembourgeoise Axento SA, qui clôture également ces comptes au 31 décembre. En 2012, Befimmo a acquis le solde des actions de Fedimmo SA qu'elle ne détenait pas encore. Elle détient donc 100% des actions. En 2012, Befimmo a également acquis l'intégralité des actions de son Gérant statutaire (la société Befimmo SA, devenue Befimmo Property Services SA).

La Société présente des états financiers consolidés en date du 31 décembre.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication des états financiers de cet exercice en date du 19 février 2013.

Les activités de la Société sont exclusivement consacrées à l'acquisition et à la gestion d'un portefeuille immobilier.
Au 31 décembre 2012, le portefeuille se composait principalement d'immeubles de bureaux situés à Bruxelles et loués en grande partie à des pouvoirs publics et dans une moindre mesure à des entreprises privées. Le portefeuille de Befimmo comprend en outre des immeubles de bureaux situés en Flandre et en Wallonie, loués à long terme principalement à des pouvoirs publics ainsi qu'un immeuble sis à Luxembourg ville.

La Société est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise dans l'indice BEL 20.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1. 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 d'euros et arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Par ailleurs, l'exercice comparatif est un exercice prolongé de 15 mois portant sur la période du 1er octobre 2010 au 31 décembre 2011.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2012, la Société a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice ouvert le 1er janvier 2012, à savoir:

- Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation* qui imposent la présentation d'informations complémentaires dans les notes. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.

- Amendements à la norme IAS 24 – *Informations relatives aux parties liées* qui modifient notamment la définition d'une partie liée et apportent des exceptions pour les entités liées à l'État. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.
- Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à six normes et une interprétation existantes. Ces améliorations n'ont pas eu d'impact sur les états financiers.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2012, à savoir :

> La norme IFRS 9 – *Instruments financiers* qui restructurent le traitement des instruments financiers mais qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen dans l'attente de la finalisation de l'ensemble du projet par l'IASB. Son entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2015.

> Trois normes nouvelles et des amendements à deux normes existantes en ce qui concerne les participations consolidées et les informations à fournir en la matière :

- Norme IFRS 10 – *États financiers consolidés* qui élabore la notion de contrôle et l'intègre dans un modèle unique. L'application de cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur le périmètre de consolidation.
- Norme IFRS 11 – *Partenariats* qui remplace la norme IAS 31 – *Participation dans des coentreprises* et impose notamment l'application de la méthode de mise en équivalence aux coentreprises. Cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- Norme IFRS 12 – *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités* qui impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes concernant les participations consolidées et mises en équivalence. L'application de cette nouvelle norme devrait impacter les annexes des états financiers consolidés.
- Amendements à la norme IAS 27 – *États financiers individuels*. Cette norme amendée ne traitera plus que des états financiers individuels et ne sera donc plus applicable aux états financiers consolidés.
- Amendements à la norme IAS 28 – *Participations dans des entreprises associées et coentreprises* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.

L'entrée en vigueur de ces normes nouvelles et amendées est prévue pour l'exercice 2013 ou 2014.

> Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 concernant les dispositions transitoires. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2014.

> Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 – *États financiers consolidés et informations à fournir : Entités de placement (Investment Entities)* qui introduisent une exemption de consolidation pour ces entités. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2014.

> Norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur* qui fixe la base d'évaluation de la juste valeur et impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes. L'impact éventuel de cette nouvelle norme sur la détermination de la juste valeur, en particulier sur les immeubles de placement, est en cours d'investigation. En outre, l'application de cette nouvelle norme devrait impacter les informations fournies dans les annexes sur la juste valeur. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* qui imposent de présenter distinctement les autres éléments du résultat global qui font l'objet d'un transfert (« recyclage ») dans le résultat. Ces amendements impacteront la présentation de l'état du résultat global. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages du personnel* qui portent principalement (i) sur la suppression de la méthode dite du « corridor » en imposant de comptabiliser l'intégralité des écarts actuariels directement dans les capitaux propres (résultat global), (ii) sur l'utilisation d'un taux unique pour l'évaluation de l'intérêt net sur le passif (actif) net lié aux régimes à prestations définies et (iii) sur les informations à fournir dans les annexes. Ces amendements auront un impact limité sur les états financiers, notamment en ce qui concerne la comptabilisation des écarts actuariels. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Amendements à la norme IAS 32 – *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.

> Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.

> Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à cinq normes existantes. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2013.

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

L'actif du bilan est principalement composé des immeubles de placement, évalués par des experts indépendants et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

Le passif du bilan est principalement composé de dettes financières. Les dettes financières à taux flottants ont, par définition, leur valeur nominale équivalente à leur juste valeur, tandis que les dettes à taux fixes sont, soit comptabilisées à leur juste valeur (estimée par le biais d'un calcul d'actualisation des flux futurs – cette exception ayant été retenue pour la dette USPP uniquement, cette dernière faisant l'objet d'une couverture de taux et de change spécifique évaluée également à la juste valeur), soit maintenues dans les comptes au coût amorti (c'est le cas pour les deux émissions obligataires et les dettes liées aux cessions de créances de loyers futurs et de redevance d'usufruit). Les autres postes du passif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

2.2. Principes généraux de consolidation

Pour la lecture des états financiers, les termes suivants s'entendent comme suit :

Filiale

Une filiale est une entité dont la Société détient le contrôle, c'est-à-dire lorsqu'elle dispose du pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle de manière à obtenir les avantages découlant des activités de la filiale, ce qui est présumé lorsque la Société détient, directement ou indirectement via ses filiales, plus de 50% des droits de vote.

Une filiale est consolidée par intégration globale à la date où la Société détient le contrôle. Elle est déconsolidée à la date où cesse ce contrôle.

Entité contrôlée conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société et un ou plusieurs autres actionnaires exercent un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Une entité contrôlée conjointement est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'au moment où ce dernier cesse.

Entreprises associées

Une entreprise associée est une entreprise sur laquelle la Société exerce une influence notable, sans toutefois la contrôler. Elle est comptabilisée 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.

2.3. 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 d'une part, la juste valeur de la contrepartie transférée au vendeur et d'autre part, la quote-part 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 comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Les coûts liés à l'acquisition, tels que les honoraires versés aux conseillers, sont directement comptabilisés en charges. Le *goodwill* est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*.

2.4. Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

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

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

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

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités hors zone euros sont convertis en euros au cours de clôture lors de l'établissement des états financiers. Les résultats sont convertis en euros au cours moyen de la période.

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

2.5. Immobilisations incorporelles

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

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

2.6. Immeubles de placement

2.6.1. Principes généraux

Les immeubles disponibles à la location et/ou pour valoriser le capital sont classés parmi les immeubles de placement.

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

Les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location continuent à être évalués à leur juste valeur. Les immeubles en cours de construction pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont également comptabilisés à leur juste valeur.

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

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. À la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice comptable, l'expert actualise son évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles.

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats.

2.6.2. Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

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

(1) Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est détaillé dans le communiqué publié par BeAMA le 8 février 2006.

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

2.6.3. Travaux dans les immeubles de placement

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

Travaux d'amélioration

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

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

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

Travaux de rénovation importants

Il s'agit de travaux entrepris tous les 25 à 35 ans pour rénover en profondeur le bâtiment selon les techniques modernes, généralement en conservant la structure existante.

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

Conformément à la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, les coûts d'emprunts sont immobilisés et portés à l'actif du bilan dans la rubrique « Immeubles de placements », pour autant que l'immeuble en question ne génère pas de revenus durant cette période.

Dans la mesure où les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, cette méthode comptable n'a pas d'impact sur le résultat net, mais uniquement sur la présentation des composantes du résultat.

Travaux d'entretien et de réparation

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

2.6.4. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

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

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

2.7. Autres immobilisations corporelles

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

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

> Véhicules : 4 ans ;

> Équipement informatique : 3 ans ;

> Mobilier et matériel de bureau : 5 ans ;

> Équipement en location-financement : durée du contrat.

2.8. Actifs financiers

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

On distingue 4 types d'actif financier : (i) les actifs détenus jusqu'à leur échéance, (ii) les actifs comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats, (iii) les actifs disponibles à la vente et enfin (iv) les prêts et créances.

(i) Les actifs détenus jusqu'à leur échéance

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

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

Ces actifs comprennent:

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

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 enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

(iii) Les actifs disponibles à la vente

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

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

(iv) Les prêts et créances

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

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

Les instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction. Cependant les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture (selon les normes IFRS) sont comptabilisés comme des « instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée ».

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

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit (i) comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme, soit (ii) comme une couverture de flux de trésorerie futurs. En fonction de ces critères, les changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme suit :

(i) Couverture de juste valeur

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

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur de ces dérivés est comptabilisée dans les capitaux propres.

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

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

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

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

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

2.9. Immeubles détenus en vue de la vente

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

2.10. Créances commerciales

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

2.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

2.12. Dépréciation d'actifs

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

Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels le goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (ou groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et d'autre part sa valeur d'utilité. Cette dernière notion 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 (ou 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 (ou groupe d'UGT).

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

2.13. Capital

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 générale des actionnaires.

Les actions propres détenues sont comptabilisées à leur valeur historique au débit du compte « Actions propres (-) » dans les capitaux propres.

2.14. Emprunts portant intérêts

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

Par ailleurs, les emprunts portant intérêts faisant l'objet d'une couverture à la juste valeur sont évalués à leur juste valeur.

2.15. Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées au coût amorti.

2.16. Avantages du personnel

La Société dispose (i) de régimes à prestations définies et (ii) de régimes à cotisations définies.

(i) Régime d'avantages à prestations définies

Il s'agit d'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 en principe comptabilisé au bilan mais à condition que la Société puisse bénéficier à l'avenir de ce sur-financement 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 d'une part, 10% de la valeur actualisée de l'obligation au titre de prestations définies à cette date et d'autre part, 10% de la juste valeur des actifs du plan à cette date. La partie des pertes et profits actuariels dépassant ces limites est amortis sur 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.

(ii) Régime à cotisations définies

C'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.

2.17. Provisions

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

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

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

2.18. Produits

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

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

2.19. Profit ou perte sur vente d'immeuble de placement

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

2.20. Impôt sur le résultat

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

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

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

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

3. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

3.1. Jugements significatifs concernant les 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 des 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 – *Contrats de location*.

3.2. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et 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

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Befimmo est impliquée, en qualité de demanderesse ou de défenderesse, dans quelques procédures judiciaires qui, globalement, (selon les informations dont dispose la Société à la date du présent rapport), 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 réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux(1).

En termes de répartition géographique (basée sur la juste valeur des immeubles, hors actifs détenus en vue de la vente), le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (72,3%), les 27,7% restants concernant des immeubles situés en Flandre (18,2%), en Wallonie (5,3%) et à Luxembourg ville (4,2%).

(1) Certains commerces sont néanmoins en exploitation au rez-de-chaussée de certains immeubles mais cela de manière très marginale.

Au sein du marché bruxellois, une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes : CBD (*Central Business District*), Bruxelles décentralisé, Bruxelles périphérie.

La description du portefeuille consolidé de Befimmo est développée dans le chapitre « Événements marquants - Portefeuille immobilier » du rapport de gestion.

	Bruxelles centre (CBD)		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
(en milliers €)	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**
COMPTE DE RÉSULTATS						
A. Revenus locatifs	72 308	85 872	7 962	11 081	10 893	13 269
B. Résultat d'exploitation des immeubles	68 864	82 693	6 642	9 555	8 827	11 388
C. Variations de la juste valeur des immeubles	-761	-13 532	-26 087	-5 302	-14 252	-8 707
D. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	12 092	206	402	-	-
E. RÉSULTAT SECTORIEL (=B+C+D)	**68 102**	**81 253**	**-19 239**	**4 655**	**-5 425**	**2 681**
Pourcentage par secteur	79,8%	60,1%	-22,5%	3,4%	-6,4%	2,0%
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						
Participations ne donnant pas de contrôle						
	31.12.12	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**
BILAN						
Actif						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Immeubles de placement	1 169 635	1 150 853	101 162	127 275	146 965	156 323
dont investissement de l'année	*19 542*	*105 813*	*1 282*	*3 306*	*6 795*	*5 398*
Autres actifs	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	**1 177 026**	**1 158 244**	**101 162**	**127 275**	**146 965**	**156 323**
Pourcentage par secteur	58,1%	57,1%	5,0%	6,3%	7,2%	7,7%
TOTAL PASSIF	-	-	-	**-**	-	**-**
Capitaux propres totaux						
Part du groupe						
Participations ne donnant pas de contrôle						
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
31.12.12 (12 mois)	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**
11 707	14 112	21 815	26 515	4 627	5 189	-	-	**129 313**	**156 037**
11 023	13 307	20 730	24 687	4 256	5 134	-	-	**120 342**	**146 764**
12 937	-3 071	-7 722	4 881	713	-671	-	-	**-35 172**	**-26 403**
-	-	-	2 275	-	-	-	-	**206**	**14 769**
23 960	**10 236**	**13 008**	**31 843**	**4 969**	**4 463**	**-**	**-**	**85 376**	**135 131**
28,1%	7,6%	15,2%	23,6%	5,8%	3,3%	**-**	**-**	**100%**	**100%**
						-14 340	-17 695	**-14 340**	**-17 695**
						-19 247	-72	**-19 247**	**-72**
						-40 601	-29 458	**-40 601**	**-29 458**
						-750	-818	**-750**	**-818**
								10 438	**87 088**
								7 868	**81 856**
								2 570	**5 232**
31.12.12	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**	**31.12.12**	**31.12.11**
2 673	2 673	5 710	5 710	-	-	-	-	**15 774**	**15 774**
112 223	90 826	356 796	364 590	81 834	81 415	-	-	**1 968 614**	**1 971 282**
8 460	*2 431*	*-73*	*1 224*	*-293*	*-158*	-	-	***35 713***	***118 014***
2 144	2 264	-	-	-	-	40 716	38 529	**42 860**	**40 793**
117 040	**95 763**	**362 506**	**370 300**	**81 834**	**81 415**	**40 716**	**38 529**	**2 027 248**	**2 027 849**
5,8%	4,7%	17,9%	18,3%	4,0%	4,0%	2,0%	1,9%	**100%**	**100%**
-	**-**	-	**-**	-	**-**	1 029 009	957 390	**1 029 009**	**957 390**
						998 239	1 070 459	**998 239**	**1 070 459**
						998 239	1 002 628	**998 239**	**1 002 628**
						-	67 830	**-**	**67 830**
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 027 248**	**2 027 849**	**2 027 248**	**2 027 849**

5. REVENUS LOCATIFS

I. Revenus locatifs (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
Loyers	**130 076**	**126 072**	**156 235**
Revenus garantis	-	-	716
Gratuités locatives	-1 469	-1 365	-1 666
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-396	-387	-428
Indemnités de rupture anticipée de bail	1 102	516	1 180
Revenus locatifs	**129 313**	**124 836**	**156 037**

Ce tableau reprend les différentes composantes du revenu locatif. Outre les loyers, les revenus locatifs sont également composés :

- des différents éléments afférents à l'étalement des gratuités locatives octroyées et des concessions accordées aux locataires, comptabilisés conformément aux normes IFRS, et dont l'effet est neutralisé dans la rubrique XV du compte de résultats ;
- des indemnités liées aux ruptures anticipées de bail.

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
À moins d'un an	132 622	130 187
Entre un et cinq ans	425 591	416 562
À plus de cinq ans	715 944	639 404
Revenus locatifs	**1 274 157**	**1 186 153**

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 des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les montants constitués par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et qui ont été perçus par Befimmo s'élèvent respectivement à 3,1 millions € et 3,2 millions € pour les exercices 2012 et 2010/2011. Ces montants sont conditionnés par le niveau de l'indexation réalisée.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SA (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 neuf ans ou plus 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.

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.

Les baux sont enregistrés.

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.

6. CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

III. Charges relatives à la location (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
Loyers à payer sur locaux pris en location	-297	-284	-349
Réduction de valeur sur créances commerciales	-379	-335	-362
Reprise de réduction de valeur sur créances commerciales	118	412	426
Charges relatives à la location	**-559**	**-207**	**-285**

Ce tableau reprend les montants :

- d'une part, des loyers payés sur des locaux pris en location et qui sont ensuite reloués aux clients de la Société ;
- d'autre part, des réductions de valeurs et reprises de réduction de valeurs sur créances commerciales, réalisées et non réalisées.

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
À moins d'un an	540	302
Entre un et cinq ans	1 593	1 179
À plus de cinq ans	11 817	11 953
Loyers payés	**13 950**	**13 434**

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

Les loyers présentés sont certains. Dans le tableau ci-dessus, il n'est pas tenu compte des indexations qui seront pratiquées annuellement sur ces loyers. À titre informatif, les montants constitués par l'indexation dont Befimmo s'est acquittée lors des deux derniers exercices sont estimés à moins de 10.000 €.

7. CHARGES IMMOBILIÈRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

31.12.12 (12 mois) (en milliers €)

À CHARGE		NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	**-7 709**		**4 925**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-5 926	-2 691	3 235	Récurrents
Réparations	-4 097	-1 535	2 562	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 251	-783	468	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-578	-373	205	Primes d'assurance
Non récurrents	-1 783	-1 225	558	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-1 668	-1 197	471	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-115	-29	-	Récupération sur sinistres
			87	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-1 499**	-366	1 132	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 499	-366	1 132	Honoraires de gérance perçus
X. Frais commerciaux	**-981**	**-981**		
Commissions d'agence	-835	-835		
Publicité	-	-		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-146	-146		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-2 808**	**-2 808**		
XIII. Autres charges immobilières	**-1 189**	**-1 189**		
Charges immobilières	**-14 185**	**-9 261**	**4 925**	**IV. Récupération de charges immobilières**

31.12.11 (12 mois - période retraitée) (en milliers €)

À CHARGE		NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	**-9 582**		**6 439**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-6 151	-3 589	2 562	Récurrents
Réparations	-4 218	-2 460	1 757	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 161	-705	456	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-772	-424	349	Primes d'assurance
Non récurrents	-3 431	-762	2 669	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,etc.)	-3 321	-1 591	1 730	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-110	829	-	Récupération sur sinistres
			939	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-1 548**	-340	1 208	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 548	-340	1 208	Honoraires de gérance perçus
X. Frais commerciaux	**-895**	**-895**		
Commissions d'agence	-713	-713		
Publicité	-3	-3		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-179	-179		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-2 458**	**-2 458**		
XIII. Autres charges immobilières	**-252**	**-252**		
Charges immobilières	**-14 736**	**-8 297**	**6 439**	**IV. Récupération de charges immobilières**

31.12.11 (15 mois) (en milliers €)

À CHARGE		NET		RÉCUPÉRATION
IX. Frais techniques	**-11 807**		**8 311**	**IV. Récupération de charges immobilières**
Récurrents	-7 415	-4 092	3 323	Récurrents
Réparations	-5 061	-2 656	2 405	Réparations
Redevances de garantie totale	-1 439	-884	555	Redevances de garantie totale
Primes d'assurance	-915	-552	363	Primes d'assurance
Non récurrents	-4 392	-939	3 453	Non récurrents
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, etc.)	-4 274	-1 777	2 497	Récupération des grosses réparations et indemnités sur dégâts locatifs
Sinistres	-118	838	2	Récupération sur sinistres
			953	Indemnisations des sinistres par les assureurs
XII. Frais de gestion immobilière	**-1 950**	-415	1 535	Frais de gestion immobilière
Honoraires versés aux gérants (externes)	-1 950	-415	1 535	Honoraires de gérance perçus
X. Frais commerciaux	**-1 161**	**-1 161**		
Commissions d'agence	-928	-928		
Publicité	-3	-3		
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-230	-230		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	**-3 179**	**-3 179**		
XIII. Autres charges immobilières	**-256**	**-256**		
Charges immobilières	**-18 355**	**-10 044**	**8 311**	**IV. Récupération de charges immobilières**

Ces tableaux mettent en avant, pour l'exercice 2012 et l'exercice 2010/2011, les origines des charges immobilières nettes supportées par la Société.

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**28 712**	**26 110**	**32 619**
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	11 886	10 912	13 898
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	16 826	15 198	18 721
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-27 904**	**-25 995**	**-32 208**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-10 020	-9 821	-12 345
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-17 884	-16 173	-19 864
Total	**808**	**115**	**411**

La majorité des contrats de location prévoient que les charges locatives et taxes sont supportées par les locataires. Certains baux prévoient cependant d'autres conventions telles qu'une facturation forfaitaire des charges, lesquelles restent à risque du propriétaire, ou la prise en charge de certaines taxes par le propriétaire.

9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

XIV. Frais généraux de la Société (en milliers €)	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
Frais de personnel	-7 132	-5 806	-7 348
Frais de fonctionnement	-2 389	-2 052	-2 474
Honoraires	-1 713	-1 908	-2 131
Frais liés au statut de SICAFI	-1 761	-1 636	-2 184
Montants versés au Gérant Befimmo SA [1]	-1 331	-2 816	-3 558
Remboursement des frais directement liés à sa mission (y compris les rémunérations des Administrateurs)	*-973*	*-1 254*	*-1 521*
Rémunération directement proportionnelle au résultat de Befimmo SCA [2]	*-358*	*-1 563*	*-2 038*
Rémunération des Administrateurs (à partir du 20 décembre 2012)	-14	-	-
Frais généraux de la Société	**-14 340**	**-14 218**	**-17 695**

Les frais généraux de la Société comprennent 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 l'ensemble du 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 (dans les domaines juridique, technique, financier, fiscal etc.), notamment dans le cadre de projets spécifiques.

Les frais liés au statut de Befimmo reprennent toutes les charges inhérentes à sa cotation sur un marché public (NYSE Euronext Brussels, frais de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA), etc.) et à son statut de Sicafi (évaluation trimestrielle du portefeuille, etc.). Les montants versés à Befimmo SA (ancien Gérant statutaire) comprennent, d'une part, les frais directement liés à sa mission, y inclus les rémunérations des Administrateurs, et d'autre part, la rémunération de Befimmo SA (ancien Gérant statutaire) jusqu'au 20 décembre 2012 telle que définie dans les statuts de Befimmo SCA avant sa modification effectuée le 20 décembre 2012.

Effectifs de la Société [3]	31.12.12	31.12.11
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	47	39
Équivalent à temps plein	45,4	37,4

(1) Devenu Befimmo Property Services SA suite à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.
(2) Devenu Befimmo SA suite à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.
(3) Effectifs de la Société hors CEO.

10. AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (en milliers €)	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**
Étalement des gratuités	-197	-996	-902
Autres	-19 050	806	830
Autres revenus et charges d'exploitation	**-19 247**	**-191**	**-72**

Cette rubrique inclut, de manière récurrente, la compensation de l'effet de l'étalement des gratuités locatives et concessions octroyées. L'étalement des gratuités locatives et concessions, comptabilisé conformément aux normes IFRS dans les revenus locatifs, est neutralisé à ce niveau, si bien que l'effet est nul sur le résultat net de la Société.

Les autres éléments de cette rubrique sont non récurrents. Cet exercice, ils sont composés d'une part, des honoraires perçus pour la coordination de certains travaux pour compte de l'État et d'autre part, de l'impact négatif net unique de 20,6 millions € enregistré suite à la transformation de la structure juridique de la Sicafi dans le prolongement de l'accord conclu avec AG Real Estate. Cet impact résulte du prix convenu de 21 millions € pour le rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire, diminué de la valeur nette des fonds propres de Befimmo SA (l'ancien Gérant statutaire) à la date d'acquisition, le 20 décembre 2012.

11. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	3 415	59 620
Valeur comptable des immeubles vendus	-3 209	-44 850
Résultat sur vente d'immeubles de placement	**206**	**14 769**

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est exclusivement constitué de la cession de l'immeuble Devroye situé en zone décentralisée à Bruxelles.

12. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	71 166	31 038	34 522
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-106 338	-50 022	-60 925
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	**-35 172**	**-18 984**	**-26 403**

La variation de la juste valeur des immeubles de placement se lit « hors investissements ». Le chapitre « Événements marquants - Portefeuille immobilier » du rapport de gestion contient un complément d'information sur les variations de valeur.

13. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)		31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois) *période retraitée*	31.12.11 (15 mois)
(+)	**XX. Revenus financiers**	**80**	**284**	**333**
(+)	Intérêts et dividendes perçus	12	71	108
(+)	Redevances de location-financement et similaires	69	65	78
(+)	Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	148	148
(+/-)	**XXI. Charges d'intérêt nettes**	**-26 297**	**-25 802**	**-30 948**
(-)	Intérêts nominaux sur emprunts	-24 307	-18 220	-20 945
(-)	Reconstitution du nominal des dettes financières	-846	-519	-672
(-)	Autres charges d'intérêts	-45	-58	-71
(+)	Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	7 555	2 123	2 123
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*7 555*	*2 123*	*2 123*
(-)	Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-8 654	-9 128	-11 383
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*-8 654*	*-9 128*	*-11 383*
(-)	**XXII. Autres charges financières**	**-3 384**	**-3 306**	**-3 881**
(-)	Frais bancaires et autres commissions	-2 643	-2 700	-3 275
(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-741	-606	-606
(+/-)	**XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers**	**-11 000**	**-2 523**	**5 038**
(+/-)	Instruments de couverture autorisés	-11 066	-2 525	5 035
	Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*-11 066*	*-2 525*	*5 035*
(+/-)	Autres	65	2	3
(+/-)	**Résultat financier**	**-40 601**	**-31 347**	**-29 458**

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'établit à -29,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à -28,8 millions € au 31 décembre 2011. Le résultat financier est en baisse de 0,8 million €, soit de 2,7%. Cette baisse résulte de l'augmentation (+36 millions €) de l'endettement moyen de l'exercice, partiellement compensée par la baisse du coût moyen de financement passant de 3,55% en 2010/2011 (12 mois) à 3,38% sur l'exercice écoulé.

Tel que requis par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : Informations à fournir*, les tableaux suivants permettent de distinguer la nature des actifs et passifs financiers à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé :

(en milliers €)	TOTAL			Actifs ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		
	31.12.12 (12 mois)	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**
Revenus financiers	**80**	**284**	**333**	-	148	156
Charges d'intérêt nettes	**-26 297**	**-25 802**	**-30 948**	-5 532	-7 005	-9 260
Autres charges financières	**-3 384**	**-3 306**	**-3 881**	-741	-606	-606
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	**-11 000**	**-2 523**	**5 038**	-11 000	-2 523	5 038
Total résultat sur actifs/ passifs financiers	**-40 601**	**-31 347**	**-29 458**	**-17 273**	**-9 987**	**-4 672**

(en milliers €)	Prêts et créances			Passifs financiers évalués au coût amorti		
	31.12.12 (12 mois)	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11 (15 mois)**
Revenus financiers	80	136	178	-	-	-
Charges d'intérêt nettes	274	227	389	-21 039	-19 024	-22 078
Autres charges financières	-	-	-	-2 643	-2 700	-3 275
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	-	-	-	-	-
Total résultat sur actifs/ passifs financiers	**354**	**364**	**567**	**-23 682**	**-21 724**	**-25 352**

14. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

XXV. Impôts des sociétés (en milliers €)	**31.12.12** **(12 mois)**	**31.12.11** **(12 mois)** *période retraitée*	**31.12.11** **(15 mois)**
Impôts courants de l'exercice	-750	-673	-823
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	-	5	5
Impôts des sociétés	**-750**	**-668**	**-818**

Befimmo est une Société Anonyme disposant du statut de Sicafi. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belge sur une base taxable réduite. La Société fait en effet l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur ses dépenses non admises. Le montant estimé d'impôt des sociétés à payer sur ces dépenses au 31 décembre 2012, qui s'élève à 0,75 million €, a été intégralement provisionné à cette date.

La filiale Fedimmo SA a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle le 25 janvier 2013 et est donc également assujettie, depuis cette date, au même régime fiscal que Befimmo. Cependant, pour ce qui concerne l'exercice imposable 2012, Fedimmo SA reste intégralement soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge. Toutefois, après prise en compte des déductions pour capital à risque (intérêts notionnels) cumulées sur la base de ses fonds propres, sa base imposable pour l'exercice 2012 est nulle. Tenant compte des réserves d'intérêts notionnels antérieurement constituées, la réserve totale à reporter sur les exercices ultérieurs s'élève au 31 décembre 2012 à 2,0 millions €. Outre le fait qu'aucun impôt courant n'est enregistré pour Fedimmo SA, 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 la perspective de l'obtention du statut de Sicafi Institutionnelle, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé.

Fedimmo n'étant pas soumise au référentiel IFRS pour l'établissement de ses comptes statutaires au 31 décembre 2012, 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 valeur fiscale des immeubles (fixée selon les normes comptables belges) et leur valeur de réalisation. Dans la mesure où la société se place dans la perspective de l'obtention du statut de Sicafi Institutionnelle, la valeur de réalisation des biens est déterminée sur base de la valeur d'investissement déterminée par les experts diminuée des droits d'enregistrements ou de la TVA applicables dans le cadre du calcul de l'exit tax. Cette valeur est inférieure à leur valeur fiscale. Il n'y a donc pas lieu de comptabiliser de latence fiscale.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de l'exercice (en milliers €)	**31.12.12 (12 mois)**	**31.12.11 (15 mois)**
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	10 438	87 088
Participations ne donnant pas de contrôle	*2 570*	*5 232*
Part du groupe	*7 868*	*81 856*
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période (en unités)	18 452 987	17 538 069
Moyenne pondérée d'actions en circulation durant la période (en unités)	17 687 471	16 815 751
Résultat par action (de base et dilué) (en €)	**0,44**	**4,87**
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	48 613	68 685
Solde sur dividende (brut)	16 444	17 945
Dividende brut total de l'exercice	**65 056**	**86 630**
Dividende brut par action (en €)	3,4500	4,9285

Le résultat par action part du groupe est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation (exclusion des actions propres détenues par Meirfree SA,Vitalfree SA et Befimmo SA) 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.

16. *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 €)	**31.12.12**	**31.12.11**
COÛT		
Solde de début d'exercice	**15 774**	**15 890**
Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice	-	-
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-	-116
Solde de fin d'exercice	**15 774**	**15 774**
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	**15 774**	**15 890**
Valeur en fin d'exercice	**15 774**	**15 774**

Le *goodwill* a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) qui bénéficieront des synergies de l'acquisition. Ceci correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis selon leur

localisation par secteur géographique. Cette répartition du *goodwill* par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Secteur (en milliers €)	***Goodwill***	**Valeur comptable** (y compris le goodwill à 100%)	**Valeur d'utilité**	**Dépréciation**
Bruxelles centre-ville	597	30 279	30 360	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	113 566	114 020	-
Bruxelles quartier Nord	4 685	228 361	228 770	-
Wallonie	2 673	103 465	103 970	-
Flandre	5 710	269 834	270 540	-
Portefeuille total	**15 774**	**745 505**	**747 660**	**-**

Test de dépréciation

Au terme de chaque clôture 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 – *Dépréciation d'actifs*. Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles.

Le résultat de ce test réalisé au 31 décembre 2012 (illustré dans le tableau ci-dessus) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

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 des 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 des taux d'actualisation de 23,6% 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 16.734 € de la valeur du *goodwill*.

17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40 les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit font l'objet d'une lourde rénovation et pour lesquels aucun revenu n'est perçu durant cette période, soit ne génèrent pas de revenu de par leur nature (terrain).

C. Immeubles de placement (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Immeubles disponibles à la location	1 909 918	1 939 732
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location	50 800	31 550
Immeubles de placement	**1 960 718**	**1 971 282**

A. Actifs détenus en vue de la vente (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Immeubles de placement	7 896	-
Actifs détenus en vue de la vente	**7 896**	**-**

Cette rubrique comporte les immeubles détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2012, il s'agit d'un immeuble situé en Wallonie (Mons 1), dont l'occupant (le Ministères de l'Équipement et des Transports) a exercé au cours du troisième trimestre de 2012 l'option d'achat dont il bénéficiait sur l'immeuble et qui devrait donc, moyennant la réalisation de certaines conditions, sortir du portefeuille de Befimmo dans le courant du premier trimestre 2013.

(en milliers €)	
Valeur comptable au 30.09.2010	**1 922 611**
dont : - Immeubles de placement	*1 884 964*
- Actifs détenus en vue de la vente	*37 647*
Acquisitions	77 951
Autres investissements	40 063
Cessions	-42 940
Variations de la juste valeur	-26 403
Valeur comptable au 31.12.2011	**1 971 282**
dont : - Immeubles de placement	*1 971 282*
- Actifs détenus en vue de la vente	*-*
Acquisitions	-423
Autres investissements	36 136
Cessions	-3 209
Variations de la juste valeur	-35 172
Valeur comptable au 31.12.2012	**1 968 614**
dont : - Immeubles de placement	*1 960 718*
- Actifs détenus en vue de la vente	*7 896*

Durant l'exercice, Befimmo a réalisé la vente de l'immeuble Devroye situé à Bruxelles.

Durant l'exercice précédent, Befimmo a acquis les actions de la Société Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavilion et a réalisé les ventes des immeubles Empress Court, Kattendijkdok et de deux plateaux de bureaux dans un immeuble en copropriété Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles.

18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

D. Autres immobilisations corporelles (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Immobilisation à usage propre	639	978
Autres immobilisations corporelles	**639**	**978**

19. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

E. Actifs financiers non courants (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Actifs à la juste valeur via le résultat	11 544	8 043
Instruments de couverture autorisés - niveau 2	11 544	8 043
Option - CAP et Twin CAP	*6*	*413*
Forward - IRS	*11 157*	*7 631*
Forward - CCS	*382*	-
Autres	102	37
Actifs financiers non courants	**11 646**	**8 080**

B. Actifs financiers courants (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Prêts et créances	380	221
Actifs financiers courants	**380**	**221**

La rubrique des « Actifs à la juste valeur via résultat » inclut principalement les instruments financiers dérivés qui ne sont pas reconnus comme instruments financiers de couverture tels que définis dans la norme IAS 39, à savoir les IRS, les CCS, les options CAP et les COLLAR détenus par la Société, pour autant que leur valeur de marché soit positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif.

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

20. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) et comprend, au 31 décembre 2012, uniquement l'actif représentant l'immeuble situé à Wandre.

21. CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont issues soit du loyer, soit de la refacturation de taxes ou encore de la refacturation de charges locatives. La description quantitative des principaux risques (ci-après) comporte une partie dédiée au risque de crédit qui analyse l'exposition de la Société sur ces créances en termes de contrepartie, mais également en termes d'échéance.

22. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Impôts	4 521	3 037
Autres	3 143	3 763
Créances fiscales et autres actifs courants	**7 664**	**6 800**

23. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Valeurs disponibles	2 314	4 179

La Société étant structurellement endettée, les valeurs disponibles, composées quasi exclusivement de soldes positifs sur les différents comptes bancaires de la Société, sont limitées.

24. COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIF

G. Comptes de régularisation (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Revenus immobiliers courus non échus	3	-
Charges immobilières payées d'avance	224	40
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	255	393
Autres	2 810	2 168
Comptes de régularisation	**3 291**	**2 601**

Cette rubrique comprend :

- les revenus immobiliers courus mais non échus, conformément aux conditions des baux ;
- les charges immobilières payées d'avance ;
- les intérêts et autres charges financières payés d'avance, liés principalement au programme de billets de trésorerie ;
- sous la sous-rubrique « Autres », principalement les produits financiers à recevoir liés d'une part au SWAP d'émission conclu lors de la mise en place de l'emprunt obligataire en avril 2011 (2,1 millions €), et d'autre part aux *Cross Currency Swaps* conclus lors de la mise en place du placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) (0,6 million €). Les caractéristiques de ces instruments sont reprises dans le tableau de la note 32.

25. CAPITAL ET RÉSERVES

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
A. Capital	**267 720**	**254 111**
(+) Capital souscrit	277 795	264 062
(-) Frais d'augmentation de capital	-10 075	-9 950
B. Primes d'émission	**548 168**	**516 194**
C. Réserves	**182 350**	**216 639**
(+) (a) Réserve légale	1 295	1 295
(+/-) (b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	133 317	140 593
(-) (c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-31 053	-30 198
(+/-) (e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-7 492	-26 722
(-) (h) Réserve pour actions propres	-38 192	-36 888
(+/-) (m) Autres réserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Résultat reporté des exercices antérieurs	104 658	148 741

Le capital et les primes d'émissions ont été augmentés à deux reprises cette année ; en date du 3 octobre 2012 dans le cadre de l'acquisition du solde des actions de Fedimmo SA qu'elle ne détenait pas encore (30,50 millions €), et en date du 20 décembre 2012, dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel en actions décrété par le Gérant de Befimmo le 23 novembre 2012 (15,08 millions €).

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice. Outre l'affectation du résultat de l'exercice précédent (+15,68 millions €) et le paiement du solde de dividende 2010/2011 (-17,32 millions €), les réserves ont également été impactées en 2012 par :

- l'opération d'acquisition du solde des actions de Fedimmo SA, et ce à hauteur de 7,63 millions € ;
- le résultat directement comptabilisé en fonds propres sur le programme de rachat/vente d'actions propres par Befimmo (impact de +0,11 million €) ;
- le montant net lié au paiement de l'acompte sur dividende optionnel en décembre 2012, à concurrence de -40,74 millions € (l'acompte sur dividende de 48,61 millions € étant déjà partiellement financé par le résultat de l'exercice à concurrence de 7,87 millions €) ;
- le dividende optionnel sur les actions propres détenues par les filiales Vitalfree SA et Meirfree SA, à concurrence de 0,35 million €.

Befimmo détient par le biais de ses filiales 667.722 actions propres, ce qui représente un montant de -38,19 millions € dans les réserves.

26. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

B. Dettes financières non courantes (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Établissements de crédit	123 123	319 746
Autres	430 418	536 085
Émissions obligataires	*271 821*	*271 791*
Billets de trésorerie	-	*262 280*
USPP	*156 582*	-
Garanties reçues	*2 016*	*2 014*
Dettes financières non courantes	**553 541**	**855 831**

B. Dettes financières courantes (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Établissements de crédit	120 119	21 317
Autres	276 200	88
Billets de trésorerie	*276 200*	-
Autres	-	*88*
Dettes financières courantes	**396 319**	**21 405**

L'augmentation importante des dettes financières courantes s'explique par deux éléments : (i) les financements bancaires utilisés au 31 décembre 2012 correspondent principalement au Crédit syndiqué 2006 venant à maturité en mars 2013 (dont le refinancement a déjà été mis en place) et (ii) les billets de trésorerie ont été reclassés en Passif Courant, conformément au projet de modification de la norme IAS 1. La Société dispose des lignes bancaires nécessaires comme back-up de ces billets de trésorerie pour une durée supérieure à 1 an.

Les rubriques des « Établissements de crédit » (non courantes et courantes) reprennent tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Ces rubriques incluent donc également les trois financements effectués sous la forme de cession de créances ou d'usufruits.

La rubrique « Autres – émissions obligataires » reprend le notionnel des deux émissions obligataires effectuées en avril et décembre 2011 pour respectivement 162 et 110 millions €. Conformément aux normes IFRS, les frais liés à l'émission de ces emprunts obligataires sont lissés sur la durée des financements. De même, les différences entre le prix d'émission et le pair comptable sont lissées sur la durée de l'emprunt et comptabilisées en résultat financier.

La rubrique « Autres – USPP » reprend la dette USPP, conclue en mai 2012, évaluée à sa juste valeur.

La rubrique « Autres – billets de trésorerie » enregistre l'encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture. Au 31 décembre 2012, les billets de trésorerie sont comptabilisés en « dette financière courante, » conformément au projet de modification de la norme IAS 1. 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), ce qui assure à la Société la capacité de refinancer les émissions à moyen et long terme.

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.

Comme mentionné dans les Principales Méthodes Comptables, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, à l'exception :

- des financements relatifs aux cessions de créances de loyers futurs/ de redevance d'usufruits futures, structurées à taux fixes, pour un montant total résiduel au 31 décembre 2012 de 108 millions € ;
- des deux émissions obligataires.

Les taux fixes et les marges déterminées pour ces dettes à long terme peuvent ne plus correspondre aux taux et marges pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs comptables 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 comptable (en excluant la dette USPP qui est déjà comptabilisée à sa juste valeur) et en juste valeur au terme des exercices comptables 2012 et 2010/2011. La juste valeur des cessions de créances de loyers futurs/de redevance d'usufruits futures est estimée en actualisant leurs cash-flows futurs à l'aide d'un taux tenant compte du risque de crédit de la Société. La juste valeur des émissions obligataires est obtenue par les cotations de marché.

Cette juste valeur est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif.

(en milliers €)	31.12.12		31.12.11	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Dettes financières à taux fixes	**379 731**	**393 803**	**386 783**	**389 537**

27. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS

C. Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Instruments de couverture autorisés	12 791	10 411
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	12 791	10 411
Option - CAP et COLLAR	*1 575*	*334*
Forward - IRS	*9 166*	*10 077*
Forward - CCS	*2 050*	-
Autres passifs financiers non courants	**12 791**	**10 411**

C. Autres passifs financiers courants (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Instruments de couverture autorisés	257	1 239
Instruments de couverture à la juste valeur via le résultat - niveau 2	257	1 239
Forward - IRS	*257*	*1 239*
Autres passifs financiers courants	**257**	**1 239**

La rubrique « Autres passifs financiers non courants » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, qui ont une valeur négative. Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couvertures qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS et la différence de valeur constatée en cours d'exercice est comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique XXIII du résultat financier – « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

La juste valeur des instruments financiers est exclusivement définie à l'aide de données qui sont observables (directement ou indirectement), mais qui ne sont pas des prix notés sur un marché actif. Par conséquent, les contrats IRS, CCS, CAP et COLLAR appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir*.

Ces contrats sont évalués à leur juste valeur à la date du bilan. Ces informations nous parviennent de différentes institutions financières et d'une société spécialisée indépendante. Befimmo procède également à leur vérification et leur validation.

28. PROVISIONS

A. Provisions courantes (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Autres	2 172	2 383
Provisions courantes	**2 172**	**2 383**

Les montants provisionnés comprennent principalement des engagements que la Société a pris lors de la cession de certains immeubles (engagement de travaux, etc.).

29. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Exit tax	-	4 491
Autres	33 503	42 827
Fournisseurs	*12 430*	*15 917*
Locataires	*14 899*	*20 058*
Impôts, rémunérations et charges sociales	*6 174*	*6 852*
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**33 503**	**47 318**

La rubrique « Exit tax » reprend, en 2011, le montant de l'impôt à payer suite à la fusion de la société Ringcenter SA avec la Sicafi Befimmo en juin 2011.

La rubrique « Autres » est composée de trois sous-rubriques :

- Fournisseurs : reprend les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services ;
- Locataires : reprend les 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 ;
- Impôts, rémunérations et charges sociales : inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société.

30. AUTRES PASSIFS COURANTS

Cette rubrique reprend principalement toutes dettes liées aux coupons à payer.

31. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIF

F. Comptes de régularisation (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Revenus immobiliers perçus d'avance	12 152	7 811
Intérêts et autres charges financières courus non échus	7 636	6 670
Autres	3	51
Comptes de régularisation	**19 791**	**14 532**

Cette rubrique comprend principalement :

- les revenus immobiliers perçus d'avance, conformément aux conditions des baux ;
- les intérêts et charges financières courues mais non échues, notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en avril 2011 (4,9 millions €), sur les autres financements à taux fixes (1,5 millions €), et sur les instruments financiers de couverture (0,8 million €).

32. DESCRIPTION QUANTITATIVE DES PRINCIPAUX RISQUES

La description quantitative des principaux risques reprise ci-dessous vient en complément de la partie « Facteurs de risque », en page 4 du rapport de gestion.

A. Risque de crédit

Le lecteur est invité à se référer à la page 31 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la répartition du portefeuille de locataires de Befimmo.

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 :

31.12.12 (en milliers €)	**TOTAL**	**Banque**	**Corporate**	**État**	**Autres**
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**11 646**	11 544	3	-	99
F. Créances de location-financement	**2 022**	-	-	2 022	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**380**	258	122	-	-
C. Créances de location-financement	**122**	-	-	122	-
D. Créances commerciales	**14 781**	2 749	6 415	5 617	-
E. Autres actifs courants	**3 143**	-	1 701	1 442	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**2 314**	2 317	-	-	-3
Total actifs financiers	**34 409**	**16 869**	**8 242**	**9 203**	**96**

31.12.11 (en milliers €)	**TOTAL**	**Banque**	**Corporate**	**État**	**Autres**
Actifs financiers non courants					
E. Actifs financiers non courants	**8 080**	8 043	3	-	33
F. Créances de location-financement	**2 144**	-	-	2 144	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	**221**	109	113	-	-
C. Créances de location-financement	**120**	-	-	120	-
D. Créances commerciales	**15 670**	1 969	7 744	5 957	-
E. Autres actifs courants	**3 763**	1	2 321	1 441	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	**4 179**	4 240	-	-	-61
Total actifs financiers	**34 178**	**14 362**	**10 181**	**9 662**	**-28**

Tous les actifs financiers du tableau ci-avant font partie de la catégorie « Prêt et créances », selon la norme IAS 39, à l'exception de la rubrique des instruments financiers de couverture (considérés comme instruments de *trading* selon les normes IFRS) qui constituent la majeure partie des « Actifs financiers non courants » et qui sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultats.

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

(en milliers €)		31.12.12	31.12.11
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués/ garanties bancaires	12 507	10 932
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	2 016	2 014
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	29 933	21 547
Garanties reçues à la clôture de l'exercice		**44 455**	**34 493**

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**
Créances non douteux	875	711	899	12 246	**14 730**
Clients douteux	639	-69	296	-	**866**
Provisions sur clients douteux	-567	-	-247	-	**-814**
Au 31.12.12	**946** [(1)]	**642**	**948**	**12 246**	**14 781**
Créances non douteux	626	199	2 882	11 964	**15 670**
Clients douteux	379	7	176	-	**562**
Provisions sur clients douteux	-379	-7	-176	-	**-562**
Au 31.12.11	**625** [(1)]	**199**	**2 882**	**11 964**	**15 670**

Befimmo porte le risque final sur les créances commerciales.

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place. À la fin de l'année 2012, il n'existe pas de plan d'apurement significatif.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 378.960 € durant l'exercice 2012 (contre 362.392 € en 2010/2011) ; tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 117.600 € en 2012 (contre 426.474 € en 2010/2011).

(1) Montant principalement dû par les institutions publiques.

B. Risque lié au financement

Le lecteur est invité à se référer à la page 44 du rapport de gestion pour prendre connaissance de la structure financière de Befimmo et plus particulièrement sa politique de refinancement et de couverture de taux d'intérêt et de change.

(en milliers €)	31.12.12	31.12.11
Dettes à taux flottants	19 542	471 161
Lignes bilatérales et crédit syndiqué	*19 542*	*208 881*
Billets de trésorerie	-	*262 280*
Dettes à taux fixes	531 983	382 656
USPP	*156 582*	-
Émissions obligataires	*271 821*	*271 791*
Cession de créances futures	*103 580*	*110 865*
Garanties reçues	2 016	2 014
B. Dettes financières non courantes	**553 541**	**855 831**
Dettes à taux flottants	391 989	17 190
Lignes bilatérales et crédit syndiqué	*115 789*	*17 190*
Billets de trésorerie	*276 200*	-
Dettes à taux fixes	4 330	4 127
Cession de créances futures	*4 330*	*4 127*
Autres	-	88
B. Dettes financières courantes	**396 319**	**21 405**
Total endettement financier	**949 860**	**877 236**

L'augmentation importante des dettes financières courantes s'explique par deux éléments : (i) les financements bancaires utilisés au 31 décembre 2012 correspondent principalement au Crédit syndiqué 2006 venant à maturité en mars 2013 (dont le refinancement a déjà été mis en place) et (ii) les billets de trésorerie ont été reclassés en passif courant, conformément au projet de modification de la norme IAS 1. La Société dispose des lignes bancaires nécessaires comme *back-up* de ces billets de trésorerie pour une durée supérieure à 1 an.

Au 31 décembre 2012, le financement dont la Société dispose est principalement constitué de :

- d'un crédit syndiqué mis en place en mars 2006 pour un montant total de 350 millions € et d'une durée de 6 ans (2006-2012) prolongée pour une année supplémentaire à concurrence de 220 millions € ;
- d'un crédit syndiqué mis en place en juin 2008 pour un montant total de 300 millions € et d'une durée de 5 ans (2008-2013) ;
- de différentes lignes de crédit bilatérales active pour un montant total de 285 millions €, avec pour échéances novembre 2015 (35 millions €), mars 2017 (100 millions €) et décembre 2017 (150 millions €) ; une ligne de crédit bilatérale de 60 millions €, conclue en 2012 en anticipation du renouvellement des Crédits Syndiqués, sera activée automatiquement suite à l'annulation ou l'arrivée à échéance du crédit syndiqué mis en place en juin 2008 ;
- d'un emprunt obligataire émis en avril 2011 pour un montant de 162 millions € et une durée de 6 ans ;
- d'un emprunt obligataire émis en décembre 2011 pour un montant de 110 millions € et une durée de 4 ans ;
- d'un placement privé obligataire à taux fixes aux États-Unis (USPP) en US Dollars et Livres Sterling mise en place en mai 2012 pour un montant équivalent à 150,3 millions € échéant en 2019 (82,77 millions €) et 2020 (67,49 millions €);
- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 108 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs ou de redevances d'usufruit futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo et 2 immeubles de Befimmo SA.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 276 millions € au 31 décembre 2012. Ce programme dispose de lignes de *back-up* constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

En outre, l'application de la politique de couverture des taux d'intérêt, décrite dans le rapport de gestion en page 45, a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers de couverture suivants :

			DEVISE		€				
	Niveau selon IFRS	Classe selon IFRS	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Montant notionnel (millions)	Taux d'intérêt	Période de couverture		Taux de référence
CAP acheté	2	*Option*			100	3,50%	jan. 2012	[jan. 2014 / jan. 2016]	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	*Option*			100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 1 mois
CAP acheté	2	*Option*			100	4,50%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	*Option*			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
FLOOR (1) vendu	2	*Option*			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 mois
CAP acheté	2	*Option*			30	2,25%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
FLOOR (1) vendu	2	*Option*			30	0,82%	juil. 2012	jan. 2019	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			100	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			25	1,02%	sept. 2011	déc. 2012	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			25	1,14%	sept. 2011	déc. 2013	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			35	2,05%	oct. 2011	oct. 2014	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			35	2,04%	sept. 2011	mars 2015	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			35	2,12%	sept. 2011	sept. 2016	Euribor 1 mois
Payer's IRS	2	*Forward*			25	1,51%	juil. 2012	juil. 2021	Euribor 1 mois
Receiver's IRS	2	*Forward*			100	3,12%	avril 2011	avril 2017	Euribor 3 mois
CCS	2	*Forward*	75 USD	4,83%	56	4,54%	mai 2012	mai 2019	*Fix USD for Fix EUR*
CCS	2	*Forward*	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mai 2012	mai 2019	*Fix GBP for Fix EUR*
CCS	2	*Forward*	90 USD	5,05%	67	4,77%	mai 2012	mai 2020	*Fix USD for Fix EUR*

Les *Cross Currency Swaps* (CCS) ont été conclus en mars 2012 afin de couvrir le risque de change lié à la conclusion d'un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) libellé en Livre Sterling et en US Dollar.

Au 31 décembre 2012 le ratio de couverture s'élève à 95,5%.

Befimmo n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couvertures qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de *trading* selon les normes 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 financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis, ou, le cas échéant, par une société de conseils indépendante avec laquelle Befimmo travaille.

La valeur de marché des instruments financiers de couverture de classe *Option* s'élève à -1,57 million €, et de classe *Forward* s'élève à 1,73 millions € pour les IRS et à -1,67 millions € pour les *Cross Currency Swaps*.

(1) La vente d'un FLOOR implique l'engagement de payer un taux d'intérêt minimum. La vente d'un FLOOR est uniquement effectuée simultanément à l'achat d'un CAP, pour un même notionnel et une durée équivalente. La combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR constitue un COLLAR.

Notons que la Société a encore conclu deux CAP après la clôture annuelle pour un montant total de 50 millions € (un CAP de 25 millions € à 2% pour la période de janvier 2013 jusque janvier 2019 en un CAP de 25 millions € à 1% pour la période de février 2013 jusque février 2017).

Conformément aux Principales Méthodes Comptables, les variations de valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après :

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions et cessions de l'exercice	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Juste valeur finale
Exercice 31.12.12 (12 mois)	-3 606	5 944	-3 841	-1 503
Exercice 31.12.11 (15 mois)	-18 269	9 627	5 035	-3 606

C. Risque de liquidité

Le lecteur est invité à se référer à la page 9 du rapport de gestion pour prendre connaissance du risque de liquidité décrit dans le rapport de gestion.

La durée moyenne (pondérée) résiduelle de la structure de financement de Befimmo s'élève à 4,45 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (31.12.12)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**553 541**	-	324 218	229 323
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**396 319**	396 319	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**28 005**	28 005	-	-
E. Autres passifs courants	**10 636**	10 636	-	-
Total passifs financiers	**988 502**	**434 961**	**324 218**	**229 323**

PASSIF (31.12.11)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	**855 831**	-	621 827	234 004
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	**21 405**	21 405	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	**36 409**	36 409	-	-
E. Autres passifs courants	**4 272**	4 272	-	-
Total passifs financiers	**917 918**	**62 086**	**621 827**	**234 004**

33. 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 AG 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.

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

Rapprochement de la valeur actuelle de l'obligation (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Solde d'ouverture	**4 012,8**	**3 265,3**
Coût des services rendus au cours de l'exercice	471,9	425,3
Coût financier	215,8	211,8
Cotisations effectuées par les participants	58,9	62,9
Coût des services passés	-	-
Regroupements	-	-
Réductions ou réglements	-	-23,4
Écarts actuariels	1 704,4	70,9
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	**6 463,8**	**4 012,8**
Valeur actuelle des obligations - plans financés	6 463,8	4 012,8
Valeur actuelle des obligations - plans non financés	-	-

La juste valeur des actifs a évolué comme suit :

Rapprochement de la juste valeur des actifs (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Solde d'ouverture	**4 121,7**	**3 549,4**
Rendement attendu	245,2	264,9
Écarts actuariels	183,1	-399,9
Cotisations effectuées par l'employeur	621,7	667,8
Cotisations effectuées par les participants	58,9	62,9
Regroupements	-	-
Réductions ou règlements	-	-23,4
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	**5 230,6**	**4 121,7**

Les actifs/passifs comptabilisés au bilan sont les suivants :

Rapprochement des montants comptabilisés au bilan (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Valeur actuelle de l'obligation	**6 463,8**	**4 012,8**
Juste valeur des actifs	5 230,6	-4 121,7
(Excédent) / déficit	1 233,2	-108,9
Écarts actuariels non comptabilisés au bilan	-1 233,2	-
Coûts des services passés non encore comptabilisés au bilan	-	-
Montant non comptabilisé à l'actif du fait de la limite des actifs	-	108,9
Actifs / passifs comptabilisés au bilan	**-**	**-**
Passifs comptabilisés au bilan	-	-
Actifs comptabilisés au bilan	-	-

La charge totale comptabilisée en résultat se chiffre à :

Charge totale comptabilisée en résultat (en milliers €)	**31.12.12**	**31.12.11**
Coût des services rendus au cours de l'exercice	**471,9**	**425,3**
Coût financier	215,8	211,8
Rendement attendu	-245,2	-264,9
Écarts actuariels	288,0	470,8
Effet de la limite de l'actif comptabilisé au bilan	-108,9	-175,2
Coût des services passés	-	-
Réductions ou règlements	-	-
Charge totale	**621,7**	**667,8**

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

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

Juste valeur des actifs (en milliers €)	**31.12.12**		**31.12.11**	
Instruments des capitaux propres	952,5	26,0%	589,1	21,0%
Instruments d'emprunt	2 198,1	60,0%	1 851,6	66,0%
Biens immobiliers	-	-	-	-
Autres	512,9	14,0%	364,7	13,0%
Sous-total (fonds de pension)	3 663,5	100,0%	2 805,5	100,0%
Assurances de groupe	1 567,0		1 316,2	
Total	**5 230,6**		**4 121,7**	

Le taux de rendement attendu pour l'exercice 2012 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, utilisé pour le calcul de la charge de 2012, sont basés sur l'hypothèse d'une prime de risque de 3% sur la partie actions du fonds de pension et d'un rendement de 4,5% l'an pour l'assurance de groupe. Le rendement effectif des actifs pendant l'exercice se montre positif à hauteur de 428,3 milliers €. Pour l'exercice 2011, celui-ci était négatif à hauteur de 135 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit :

	31.12.12	**31.12.11**
Taux d'actualisation	3,25%	4,75%
Taux attendu d'augmentation des salaires	4,00%	4,00%
Taux de rendement attendu des actifs	3,25%	5,50%
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 €)	31.12.12	31.12.11	30.09.10	30.09.09	30.09.08
Valeur actuelle de l'obligation	6 463,8	4 012,8	3 265,3	2 449,9	1 471,5
Juste valeur des actifs	-5 230,6	-4 121,7	-3 549,4	-2 812,4	-2 093,2
(Excédent) / déficit	1 233,2	-108,9	-284,1	-362,5	-621,7
Ajustements liés à l'expérience					
a) valeur actuelle de l'obligation	-368,9	178,7	-36,0	78,6	113,9
b) juste valeur des actifs	183,1	-399,9	-78,6	116,4	-350,9

Les contributions nettes de taxes et de cotisations sociales de Befimmo attendues pour l'exercice 2013 sont estimées à 646,6 milliers €.

34. ENGAGEMENTS

34.1. Engagements vis-à-vis de tiers

34.1.1. Engagements vis-à-vis des locataires

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'État belge à effectuer des travaux de rénovation dans la Tour III du World Trade Center. Deux premières phases de travaux ont déjà été réalisées tandis que la dernière phase a été réceptionnée début 2013. Le budget total de ces travaux s'élève à 18,8 millions €.

Dans le cadre d'un marché public de promotion, Fedimmo s'est également engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments à construire et à mettre à disposition du Service Public Fédéral Finances, un nouveau centre des Finances à Liège, Tour Paradis.

En exécution de ce marché, Fedimmo a introduit une demande de « permis unique » sur base du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu mi-2008. Fedimmo a obtenu les autorisations pour la construction de cet immeuble en 2011, confirmées sur recours par Arrêté ministériel du 10 février 2012. Cet Arrêté a fait l'objet de plusieurs recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État.

Le 16 octobre 2012, le Conseil d'État a rejeté les recours en suspension.

La valeur totale de l'investissement pour ce projet est de l'ordre de 95 millions € et générera en début de bail un revenu locatif d'environ 6 millions € par an.

Fedimmo a démarré les travaux de construction de l'immeuble au début du mois de mars 2012, pour une livraison prévue dans le courant du second semestre 2014. Le coût total du projet est de l'ordre de 95 millions €. L'immeuble est loué pour une durée ferme de 25 années à dater de la mise à disposition du bâtiment.

Befimmo est engagée quant à elle dans le cadre du bail long terme qu'elle a conclu avec le cabinet d'avocats Linklaters, sous condition suspensive, à réaliser des travaux de rénovation de l'immeuble Brederode 1. Le nouveau bail d'une durée de 15 années prendra cours dès l'achèvement des travaux prévu vers mi-2014. Le budget total des travaux est de l'ordre de 26,2 millions €.

Befimmo est également engagée, dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments pour l'immeuble Poelaert, à mettre à la disposition du preneur à dater du neuvième anniversaire de la prise de cours de la location, un montant de

80 euros par m² de surface locative hors sol, c. à d. 1,0 millions €, montant soumis à la même adaptation à l'index que le loyer, destiné à couvrir des travaux de rafraîchissement.

34.1.2. Engagements vis-à-vis des acquéreurs sur les immeubles à céder

Fin 2012, le Ministère de l'Équipement et du Transport, locataire de l'immeuble Mons 2, sis à Mons, Digue des Peupliers 71, a exercé son option d'acquérir l'immeuble pour le prix d'environ 8 millions €. L'acte de cession a été conclu fin février 2013.

L'État belge dispose également d'une option d'acquérir à l'issue du bail de 25 ans le nouveau centre des Finances à Liège actuellement en construction.

34.1.3. Engagements vis-à-vis d'entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 22,3 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à l'immeuble Brederode 1.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés :

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés et équipes conceptuelles représentent un montant de l'ordre de 77,2 millions € TVAC. Ces engagements sont liés principalement à l'immeuble Liège Paradis (nouveau centre des Finances).

34.1.4. Autres engagements

Befimmo s'est également engagé pour des durées d'un à trois ans dans des contrats spécifiques tels que le service d'expertise des immeubles (dans le cadre de l'évaluation trimestrielle de la valeur du portefeuille immobilier), les services de *property management* des immeubles, ou encore dans des contrats d'assurances. Les montants de ces engagements restent cependant très limités.

34.2. 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 (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe ou racheté par une société du groupe). Ces restrictions n'ont pas d'impact sur la valeur des immeubles en question.

De même, aucun immeuble du patrimoine de Befimmo n'est grevé de restriction relative à la récupération des produits. Cependant, dans le cadre de trois opérations financières, pour bénéficier de conditions intéressantes, cinq immeubles ont fait l'objet d'un financement par cession de créances de loyers futurs à un organisme financier, et un immeuble a fait d'un financement par cession de redevances d'usufruits futurs à un organisme financier. Ils ne peuvent dès lors être transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou sans le remboursement anticipatif de la dette financière. Il s'agit de l'immeuble Poelaert et du complexe Pavilion dans le portefeuille de Befimmo et de quatre immeubles du portefeuille de Fedimmo : Avenue des Arts, Rue du Gouvernement Provisoire et Rue Lambermont à Bruxelles et Majoor Vandammestraat à Knokke.

34.3. Garanties émises

(en milliers €)		31.12.12	31.12.11
Garanties sur travaux d'investissement	Garantie bancaire	10 741	11 986
Garanties émises à la clôture de l'exercice		**10 741**	**11 986**

Dans le cadre du projet de construction du nouveau centre des Finances, rue Paradis à Liège, Fedimmo a émis deux garanties importantes. La première, d'un montant de 5,4 millions €, au profit de la Régie des Bâtiments, afin de garantir la bonne exécution du marché de promotion conclu le 31 mars 2009 pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue d'héberger le Service Public Fédéral Finances à Liège. La seconde, d'un montant de 5,1 millions €, au profit de la ville de Liège, afin de garantir la bonne exécution de la totalité des travaux et charges d'urbanisme imposés dans le cadre du permis unique délivré pour la réalisation du nouveau bâtiment destinés au Service Public Fédéral Finances à Liège.

Dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles semi-industriel à la société Julie LH, Befimmo a émis une garantie en faveur de l'IBGE, d'un montant de 1,4 million €, afin de garantir la bonne exécution des travaux d'assainissement du sol du site d'Anderlecht. Suite à l'évolution du dossier, une partie de la garantie a été libérée. À ce jour, la garantie s'élève à 0,2 million €.

35. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Rémunérations des Administrateurs de Befimmo SA et des Dirigeants effectifs de Befimmo SA, supportées par Befimmo SA.

EXERCICE 31.12.12 (12 mois) Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) [1]	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Arcade Consult BVBA - André Sougné	69 500	
Hugues Delpire	72 000	
Alain Devos	65 250	
Benoît Godts	86 500	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	93 250	
Marcus Van Heddeghem	57 750	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	69 500	
CEO - Benoît De Blieck *(fin du mandat le 20 décembre 2012)*	528 182	98 255
dont variable	*156 000*	
CEO - SPRLu BDB Management *(nommée le 20 décembre 2012)*	*14 436*	
Autres Dirigeants effectifs [2]	918 813	133 649
dont variable	*208 952*	
Total	**1 975 181**	**231 905**

EXERCICE 31.12.11 (15 mois) Nom	Avantages court terme (salaires, bonus) [1]	Avantages postérieurs à l'emploi (pensions,...)
Arcade Consult BVBA - André Sougné	64 750	
Marc Blanpain *(mandat expiré le 16 mars 2011)*	26 000	
Gustaaf Buelens *(mandat expiré le 16 mars 2011)*	21 250	
Hugues Delpire *(nommé le 16 mars 2011)*	59 000	
Alain Devos	67 000	
Benoît Godts	97 250	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	95 000	
Marcus Van Heddeghem	57 000	
Luc Vandewalle *(mandat expiré le 16 mars 2011)*	18 000	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf *(nommée le 16 mars 2011)*	43 250	
CEO	619 242	107 383
dont variable	*150 000*	
Autres Dirigeants effectifs [2]	1 022 540	185 781
dont variable	*156 210*	
Total	**2 190 282**	**293 163**

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

Les relations avec les entités d'AG Insurance sont décrites dans le chapitre sur la gouvernance d'entreprise.

La Société n'a pas octroyé d'autres avantages long terme durant les exercices 2010/2011 et 2012.

(1) Les avantages court terme représentent les rémunérations fixes, variables ainsi que toutes autres composantes et avantages divers (charges sociales incluses).
(2) Ce montant peut être impacté par des fluctuations des effectifs occupés.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2012

Deloitte Reviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgium
Tél. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Aux actionnaires
Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire.
Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Befimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total de l'actif mentionné dans les comptes consolidés s'élève à 2.027.248 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 7.868 (000) EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. 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 sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Befimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 6 mars 2013
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL

Représentée par
Le commissaire

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE
(en milliers €)

		31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
I.	(+) Revenus locatifs	81 282	97 578
III.	(+/-) Charges relatives à la location	-416	-340
RÉSULTAT LOCATIF NET		**80 866**	**97 239**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	4 888	6 156
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 214	25 363
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 413	-24 951
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	38	377
RÉSULTAT IMMOBILIER		**86 593**	**104 184**
IX.	(-) Frais techniques	-5 963	-7 409
X.	(-) Frais commerciaux	-583	-949
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 511	-2 731
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-1 490	-1 942
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-1 217	-239
	(+/-) Charges immobilières	**-11 766**	**-13 270**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**74 827**	**90 914**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-10 859	-12 788
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	134	-308
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**64 102**	**77 818**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	206	12 494
XVIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32 329	-29 998
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**31 979**	**60 315**
XX.	(+) Revenus financiers	19 023	24 000
XXI.	(-) Charges d'intérêts nettes	-24 242	-28 232
XXII.	(-) Autres charges financières	-3 330	-3 833
XXIII.	(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 676	28 123
	(+/-) Résultat financier	**-14 225**	**20 057**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**17 754**	**80 372**
XXIV.	(-) Impôts des sociétés	-720	-845
	(+/-) Impôts	**-720**	**-845**
RÉSULTAT NET		**17 034**	**79 527**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		**0,93**	**4,73**

Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	**17 034**	**79 527**

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

BILAN STATUTAIRE
(en milliers €)

ACTIF		31.12.12	31.12.11
I.	**Actifs non courants**	**1 989 073**	**1 916 190**
C.	Immeubles de placement	1 150 049	1 169 214
D.	Autres immobilisations corporelles	381	533
E.	Actifs financiers non courants	838 643	746 443
II.	**Actifs courants**	**34 358**	**27 726**
A	Actifs détenus en vue de la vente	7 896	-
B.	Actifs financiers courants	4 820	4 703
D.	Créances commerciales	12 472	12 306
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	4 285	4 280
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 641	3 873
G.	Comptes de régularisation	3 244	2 563
TOTAL DE L'ACTIF		**2 023 430**	**1 943 916**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31.12.12	31.12.11
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		**1 030 843**	**1 034 676**
A.	Capital	267 720	254 111
B.	Primes d'émission	548 168	516 194
C.	Réserves	214 955	253 528
D.	Résultat net de l'exercice	-	10 842
PASSIFS		**992 587**	**909 240**
I.	**Passifs non courants**	**518 258**	**815 783**
B.	Dettes financières non courantes	505 467	805 372
	a. Établissements de crédit	75 097	269 335
	c. Autres	430 371	536 037
	Emissions obligataires	*271 821*	*271 791*
	Billets de trésorerie	-	*262 280*
	USPP	*156 582*	-
	Garanties reçues	*1 968*	*1 966*
C.	Autres passifs financiers non courants	12 791	10 411
II.	**Passifs courants**	**474 329**	**93 457**
A.	Provisions	2 172	2 348
B.	Dettes financières courantes	414 364	29 999
	a. Établissements de crédit	117 734	19 046
	c. Autres	296 630	10 953
	Billets de trésorerie	*276 200*	-
	Autres	*20 430*	*10 953*
C.	Autres passifs financiers courants	257	1 239
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	27 757	41 642
	a. Exit tax	-	4 491
	b. Autres	27 757	37 151
E.	Autres passifs courants	10 149	4 253
F.	Comptes de régularisation	19 630	13 976
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**2 023 430**	**1 943 916**

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

NOTE SUR LES FONDS PROPRES STATUTAIRES
(en milliers €)

Le lecteur est invité à se référer à la page 50 du rapport de gestion pour prendre connaissance du chapitre « Affectation du résultat ».

Les capitaux propres avant affectation du résultat se présentent comme suit :

Capitaux propres totaux (en milliers €)			**31.12.12**	**31.12.11**
A. Capital			**267 720**	**254 111**
(+)		Capital souscrit	277 795	264 062
(-)		Frais d'augmentation de capital	-10 075	-9 950
B. Primes d'émission			**548 168**	**516 194**
C. Réserves			**214 955**	**253 528**
(+)	(a)	Réserve légale	1 295	1 295
(+/-)	(b)	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	145 105	158 645
(-)	(c)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29 230	-28 500
(+/-)	(e)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-7 492	-26 722
(+/-)	(m)	Autres réserves	19 818	19 818
(+/-)	(n)	Résultat reporté des exercices antérieurs	85 459	128 992
D. Résultat net de l'exercice			**0**	**10 842**

Le tableau ci-dessous est présenté après allocation du résultat aux réserves.

Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés (en milliers €)		**31.12.12**
ACTIF NET		**1 030 843**
(+)	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	277 795
(+)	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	489 411
(+)	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	111 796
(-)	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-28 949
(+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué	-5 390
(+)	Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale	3 633
(+)	Réserve légale	1 295
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES		**849 592**
SOLDE		**181 251**