

## **Apport de capital de la Région de Bruxelles-Capitale dans la Société d'acquisition foncière (SAF)**

### **Situation**

Dans leur lettre du 31 janvier 2009, Monsieur le Ministre-Président C. Picqué et Monsieur le Ministre G. Vanhengel du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicitent l'avis de l'ICN sur le traitement SEC 1995 de l'apport de capital de la Région de Bruxelles-Capitale dans la Société d'acquisition foncière (SAF).

Pour rappel, la société SAF a été créée en août 2005. En 2005 et 2006, la SAF a été considérée comme une société auxiliaire de la Région de Bruxelles-Capitale et ses comptes ont donc été consolidés avec les comptes de la Région de Bruxelles-Capitale. Vu les acquisitions immobilières d'un montant de 104 millions d'euros réalisées en 2005 par la SAF, cette consolidation a eu un impact négatif sur le solde de financement de l'année 2005 de la Région de Bruxelles-capitale.

Suite à l'adaptation des statuts et de l'ordonnance relative à la SAF et à l'actualisation de son plan financier, la SAF est classée dans le secteur des sociétés non financières à partir de l'année 2007. En février 2007, le capital de la SAF a été augmenté de 100 millions d'euros dont 65 millions d'euros ont été libères l'année même tandis que le solde de 35 millions le sera en 2008 et 2009. Cet apport de capital vise à doter la SAF des moyens nécessaires à la réalisation de son objectif social.

L'analyse du plan financier de la SAF met en évidence que cette entreprise réalise un bénéfice dès l'année 2007.

**Question:** En septembre 2008, l'ICN a requalifié des apports de capitaux importants et/ou répétitifs pour lesquels il ne disposait pas d'informations suffisantes permettant de justifier un traitement en opération financière sans impact sur le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale. Compte tenu des informations complémentaires fournies, l'augmentation de capital réalisée en 2007 et celles prévues en 2008 et 2009 sont-elles neutres pour le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale?

### **Avis de l'ICN**

La question qui se pose est de vérifier si le versement de l'administration est comparable à un geste d'actionnaire, effectué dans un contexte commercial. En apportant du capital-actions à la société, l'administration agit en actionnaire, avec la perspective de recevoir des dividendes en retour ou d'obtenir des plus-values. Le versement effectif de dividendes - ou la réalisation de plus-values - est ainsi un critère important pour apprécier le contexte commercial de l'opération et traiter l'apport de fonds en opération financière. Si ces conditions sont remplies, l'apport de capitaux sera analysé comme une augmentation de capital, et donc enregistré comme une opération financière sur l'instrument financier « actions et autres participations (F.5) » et n'aura pas d'impact sur le solde de financement de l'administration<sup>1</sup>.

Dans le cas présent, le plan financier de la SAF montre clairement que le résultat de la SAF est positif dès 2007, présente une évolution croissante mais n'atteint pas un pourcentage suffisant par rapport à la valorisation de la SAF dans les années suivantes. Par conséquent, l'évolution future des résultats de SAF ne permet pas de justifier un enregistrement en opération financière des apports de fonds en question.

---

<sup>1</sup> La nouvelle version du Manuel SEC95 pour le déficit public et la dette publique actuellement en cours de rédaction précise bien que, lors de la vérification du return escompté, la comparaison doit être faite soit avec le return des sociétés privées actives dans le même secteur d'activité, soit avec le rendement des obligations d'état à long terme.

Dans le cas présent, l'ICN estime toutefois que le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale ne doit pas être impacté deux fois pour la même opération, à savoir l'acquisition de biens immobiliers par la SAF. En effet, le solde de la Région de Bruxelles-capitale a été affecté négativement une première fois en 2005 lors du transfert de propriété. Par conséquent, l'ICN est d'avis que le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale ne doit pas être affecté à nouveau en 2007 et années suivantes lors du financement de la même opération.

Sur cette base, l'ICN estime que l'apport de capital de 100 millions d'euros de la Région de Bruxelles-Capitale dans la SAF dont 65 millions d'euros ont été libérés en 2007 et dont le solde le sera en 2008 et 2009 ne doit pas avoir d'impact négatif sur le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale.

13.02.2009