



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

---

2011

# **0.**

---

## Table des matières

1. Profil de la société	3
2. Rapport de gestion intermédiaire	4
3. Etats financiers consolidés	7
Compte de résultats consolidé	
Etat consolidé du résultat global	
Bilan consolidé	
Tableau consolidé des flux de trésorerie	
Etat consolidé des variations des capitaux propres	
4. Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	13
5. Déclaration des personnes responsables	19
6. Rapport du commissaire	20
7. Portefeuille immobilier	21
8. Banimmo en bourse	23

# 1.

---

## Profil de la société

Banimmo est une société foncière de repositionnement, dont l'activité principale réside dans la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille (en principe de minimum € 5.000.000 travaux compris) dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Luxembourg. Les actifs immobiliers visés sont des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des galeries commerciales ou des actifs immobiliers plus spécifiques tels que des centres de conférences.

Après avoir sélectionné des immeubles potentiellement rentables, Banimmo prend soin de leur rénovation (lourde) tout en maintenant dans la mesure du possible les occupants existants sur place. Les surfaces rénovées sont mises en location par Banimmo qui se charge activement de cette commercialisation. Le résultat ciblé est triple: une hausse de la valeur locative potentielle, une baisse des frais de gestion de l'immeuble et une baisse du taux de capitalisation de l'immeuble, les trois entraînant une hausse de la valeur de l'immeuble. Enfin, l'immeuble est revendu à des investisseurs finaux.

Pour ce faire, Banimmo combine diverses expertises, en matière de réseaux locaux, de gestion de projets ainsi qu'en matière financière et fiscale. Ses fonds propres importants et la disponibilité de financements externes lui permettent de mobiliser rapidement des moyens financiers substantiels et de s'engager dans des délais courts.

## 2.

---

# Rapport de gestion intermédiaire

Les revenus locatifs nets ont atteint € 7.774K au 30 juin 2011 contre € 6.526K au 30 juin 2010.

Concernant le portefeuille immobilier en Belgique, Banimmo a loué des surfaces nouvelles dans les immeubles Prins B. 5, Arts 27 et H5, représentant un total de 2.600 m<sup>2</sup>. Des discussions avancées pour des prises en location importantes de surfaces sont en cours pour les actifs North Plaza, Diamond, Arts 27 et Prins B. 5.

Concernant l'immeuble restructuré loué à long terme à Electrolux, une prise partielle d'occupation a eu lieu en début d'année, générant une hausse importante du revenu locatif qui s'accélérera au second semestre. Le redéveloppement complet de l'immeuble s'est achevé le 30 juin comme prévu et entraîne l'activation du contrat de leasing complet à cette date.

Aucune cession d'actif n'est intervenue en portefeuille belge entre le 30 juin 2010 et le 30 juin 2011. Le périmètre reste donc constant.

Concernant le portefeuille en France, les variations de périmètre sont plus significatives avec la cession de l'ensemble commercial de Clamart en mai dernier qui entraîne une disparition de revenu locatif de € 216K.

Par ailleurs, Banimmo avait acquis des pieds d'immeubles en centre ville à Rouen courant

premier semestre 2010 et l'ensemble commercial à Eragny au second semestre 2010. Ces deux actifs contribuent pleinement au revenu locatif du premier semestre 2011, soit un complément de € 1.120K. A l'inverse, la situation locative de l'immeuble de bureaux Les Corvettes à Paris s'est dégradée, générant une différence négative à concurrence de € 262K.

De manière générale, le marché locatif des bureaux à Bruxelles reste très faible avec un « take up » du premier semestre particulièrement peu élevé, les secteurs public et européen ayant été totalement absents. Cette faiblesse ne touche pas le segment des commerces. Le marché locatif en France a, quant à lui, retrouvé un rythme plus soutenu proche de la normale.

Pour l'ensemble de l'année, les revenus locatifs nets de 2011 resteront en ligne avec le niveau de 2010.

Au niveau périmètre des actifs, Banimmo poursuit ses objectifs d'arbitrage du portefeuille après une année 2010 au cours de laquelle aucune cession n'avait été réalisée faute de conditions satisfaisantes.

A la date de la rédaction du présent rapport, une acquisition et deux cessions ont pu être réalisées avec plus value, la seconde s'étant signée le 1<sup>er</sup> juillet.

Banimmo a ainsi réalisé sa première cession en France avec la vente de Clamart (Paris) pour un montant de € 19,60 Mio. L'opération a généré une plus value nette de € 3.027K et un TIR sur la période de détention de 37%.

La seconde opération porte sur la vente de Antwerp Expo à son occupant, le groupe belge Artextis, sur base d'une valeur d'actif de € 17,1 Mio. L'opération a généré une plus value nette de € 1,05 Mio et un TIR sur la période de détention de 13%. D'autres opérations sont lancées tant en France qu'en Belgique avec un objectif global de vente sur l'année 2011 de l'ordre de € 65 Mio.

Au plan des acquisitions, Banimmo a remporté le concours portant sur la rénovation des anciennes halles historiques Baltard à Paris. Au terme de ce concours, Banimmo rénovera 3.800 m<sup>2</sup> de commerces. Ces espaces ont fait l'objet d'une pré commercialisation dans une large mesure.

Les pertes de valeur sur immeubles de placement s'élèvent à € 78K se répartissant entre une perte de € 381K pour la Belgique et un gain de € 302K pour la France. Ces variations sont marginales.

Les résultats des sociétés mises en équivalence s'élèvent à € 1.643K contre € 1.925K au 30 juin 2010.

Ce chiffre intègre plusieurs postes présentant de fortes disparités entre les deux exercices.

- L'actif Les Jardins des Quais (Bordeaux) poursuit sa mise en location et le chiffre d'affaires des commerces y progresse. La contribution aux résultats de cette année s'élève à € 458K contre € 1.553K l'an dernier. La valeur d'expertise a peu progressé sur ce semestre, ce qui explique le fort écart.
- La contribution de Montea progresse de € -106K (pour 24,9%) à € 1.262K (pour 14,9%). Le résultat de la Sicafi Montea a progressé du fait de la réduction de la vacance locative et des impacts positifs des ajustements de juste valeur sur portefeuille immobilier et instruments dérivés. Au cours de ce semestre, Banimmo a perçu un dividende de € 1.544K contre € 1.743K en 2010. La cession des actions Montea disponibles à la vente s'est effectuée cum-coupon.
- La contribution des centres de conférences Dolce passe de € 297K à € 151,7K. Globalement, la performance opérationnelle des deux centres évolue favorablement, plus particulièrement en France avec une nette reprise du prix des nuitées (Average Daily Rate). Cependant, en Belgique, les résultats nets de Dolce La Hulpe sont affectés par la survenance d'un nouvel élément exceptionnel lié à la consommation de gaz du complexe hôtelier qui a été rectifiée avec rétroactivité par le fournisseur. Une provision a été constituée et

un accord sera trouvé dans les mois à venir.

Banimmo a, par ailleurs, via Dolce La Hulpe SA, doté le complexe de 1.000 panneaux solaires qui entrent en fonctionnement en août afin de diminuer la consommation d'énergie externe.

A La Hulpe, le chiffre d'affaires s'établit à € 10.907K contre € 10.371K en 2010 et l'Ebitda (hors exceptionnel) passe de € 2.059K à € 2.312K. A Chantilly, les ventes passent de € 7.599K à € 8.041K et l'Ebitda de € 1.377K à € 1.484K.

L'échéance des instruments de couverture contractés en 2007 générera à l'avenir une économie de charges financières annuelle de € 1 Mio.

- Le projet de développement mixte bureaux/commerces à Gand (The Loop) contribue cette année négativement à concurrence de € 80K contre un boni de € 183K en 2010. Les premières constructions avec l'immeuble de bureaux avec laboratoires réalisé pour PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen) en tant qu'investisseur et VMM en tant qu'occupant démarrent. Banimmo y participe comme maître d'ouvrage délégué. Par ailleurs, une convention de partenariat avec un opérateur spécialisé pour le développement en espaces commerciaux/Design outlet center du Champ 12 a été signée. Le consortium 50/50 entend déposer une offre de reprise pour le foncier.

- La participation en City Mall apporte une contribution négative de € 149K au titre de la mise en équivalence et

un produit financier de € 804K pour le financement Mezzanine consenti par Banimmo.

City Mall travaille activement sur les projets de shopping malls de centre ville à Verviers et Namur. A Verviers, les permis ont été octroyés mais des recours en suspension au Conseil d'Etat sont pendents. La décision est attendue pour octobre prochain.

A Namur, la ville a adapté le Plan de Revitalisation Urbain et la demande de permis sera introduite cette année.

Les coûts de fonctionnement se sont élevés à € 3.948K au 30 juin 2011, en augmentation par rapport au 30 juin 2010 (+7,1%).

Cette hausse est imputable d'une part à certains départs dans le groupe qui à terme produiront des économies récurrentes, la mise en place de nouveaux développements informatiques et des coûts non récurrents liés à l'exécution de notre mission de Project Management sur l'immeuble à construire pour compte de PMV à Gand.

Les frais d'études, essentiellement sur le projet du champ 12 à Gand, ont été particulièrement significatifs au premier semestre.

Au plan financier, les charges d'intérêts se sont élevées à € 4.522K au 30 juin contre € 2.647K en 2010. Au cours du second semestre 2010, Banimmo a procédé à plusieurs acquisitions, notamment City Mall avec leur effet corolaire sur l'endettement du groupe.

La charge payée sur les instruments de couverture s'élève à € 1.234K contre € 1.036K en 2010. La variation de juste valeur des instruments dérivés apporte une contribution positive de € 2.247K contre une

perte de € 4.618K en 2010 du fait de la hausse progressive réalisée des taux d'intérêts à court terme.

Le coût du financement moyen hors emprunt obligataire et hors instruments de couverture s'est élevé à 2,9%. Incluant les instruments de couverture, il s'établit à 4,4%.

Le coût moyen global de financement s'établit à 4,7%.

Les impôts se répartissent entre une charge de € 230K d'impôts courants sur l'activité et une charge de € 1.263 K au titre d'impôts différés passifs. La charge d'impôts courants reste stable.

Le résultat net consolidé s'établit à € 6.040K contre une perte de € 5.987K au 30 juin 2010.

Ce niveau de résultat sera sensiblement amélioré au second semestre si les opérations de cession actuellement en cours se réalisent.

Entre la date de clôture du 30 juin et la date de la présente, Banimmo a finalisé un important accord de refinancement de sa dette bancaire. Le crédit syndiqué en vigueur depuis 2006 et progressivement réduit à € 117 Mio arrive à

échéance le 5 septembre prochain.

Banimmo a conclu un nouvel accord avec un syndicat de deux banques de la place, ING et KBC.

Ce crédit porte sur une facilité de type revolving pour € 120 Mio avec une échéance de 5 ans. Ce financement est simplifié par rapport à l'existant du fait notamment du nombre réduit de banques et du nombre plus restreint de ratios de contrôle utilisés. Il est également plus souple car il permet le recours à d'autres formes de financement moyennant le respect de ratios d'endettement global consolidé inférieur à 65% de la valeur des actifs.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon  
Présidente du Conseil

Stratefin Management sprl  
Administrateur  
représentée par  
Christian Terlinden

## 3.

# Etats financiers consolidés

## COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	30/06/2011	30/06/2010
Revenus locatifs	9.624	8.384
Charges locatives	-1.850	-1.858
<b>Résultat locatif net des immeubles</b>	<b>7.774</b>	<b>6.526</b>
<b>Résultat net des cessions sur opérations immobilières</b>	<b>3.028</b>	<b>0</b>
Honoraires et commissions de gestion	1.207	469
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-79	-2.652
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	0	0
Autres (charges) produits opérationnels	-557	-879
<b>Résultat immobilier</b>	<b>11.373</b>	<b>3.464</b>
Charges administratives	-3.948	-3.684
Autres revenus	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7.425</b>	<b>-220</b>
Charges financières	-3.509	-8.301
Produits financiers	1.974	642
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	1.643	1.926
<b>Résultat net des cessions de titres des sociétés mises en équivalence</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>7.533</b>	<b>-5.953</b>
Impôts	-1.493	-34
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>6.040</b>	<b>-5.987</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>6.040</b>	<b>-5.987</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	6.040	-5.987
- Intérêts minoritaires	0	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		
- Actions A	0.53	-0.53
- Actions B	0.53	-0.53

## ETAT CONSOLIDÉ DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2011	30/06/2010
<b>Résultat net</b>	<b>6.040</b>	<b>-5.987</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-649	-297
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-649</b>	<b>-297</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>5.391</b>	<b>-6.284</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	5.391	-6.284
- Intérêts minoritaires	0	0

## BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement	98.862	113.057
Immobilisations corporelles	1.596	1.528
Immobilisations incorporelles	142	55
Participations dans les sociétés mises en équivalence	60.910	60.165
Actifs d'impôts différés	3.100	3.619
Actifs financiers à long terme	39.948	41.033
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Créances commerciales et autres créances	2.327	2.504
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>206.885</b>	<b>221.961</b>
<b>Actifs courants</b>		
Immeubles de placement destinés à la vente	14.250	0
Stocks	150.380	162.888
Actifs financiers à court terme	916	13.167
Créances commerciales et autres créances	10.613	7.367
Créances d'impôts courants	584	846
Instruments financiers dérivés à court terme	414	577
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.939	3.514
<b>Total des actifs courants</b>	<b>181.096</b>	<b>188.359</b>
<b>Total actifs</b>	<b>387.981</b>	<b>410.320</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	128.008	128.008
Réserves consolidées	10.172	8.750
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>138.180</b>	<b>136.758</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Dettes financières à long terme	215.911	223.615
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Passifs d'impôts différés	3.078	2.384
Provisions	3.809	3.863
Dettes commerciales et autres dettes	1.725	2.203
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>224.523</b>	<b>232.065</b>
<b>Passifs courants</b>		
Dettes financières à court terme	3.978	22.397
Instruments financiers dérivés à court terme	4.071	6.481
Dettes d'impôts courants	698	468
Provisions	20	23
Dettes commerciales et autres dettes	16.511	12.128
<b>Total des passifs courants</b>	<b>25.278</b>	<b>41.497</b>
<b>Total des passifs et capitaux propres</b>	<b>387.981</b>	<b>410.320</b>

## TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	2011 (6 mois)	2010 (6 mois)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>6.040</b>	<b>-5.987</b>
- Impôts	1.493	34
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	-3.028	0
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers	-747	-297
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	79	2.652
- Reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	0	0
- Amortissement des immobilisations corporelles	39	39
- Amortissement des immobilisations incorporelles	28	46
- Réductions de valeur sur créances	46	-175
- Linéarisations des revenus et charges locatives sur immeubles	-734	-328
- Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-1.643	-1.926
- Charges imputées directement dans les capitaux propres	34	17
- Charges d'intérêts	4.521	2.647
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-1.228	-390
- (Gains)/ pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-1.012	5.653
<b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>	<b>3.888</b>	<b>1.985</b>
<i>Variations du fonds de roulement:</i>		
- Crédances commerciales et autres créances	-483	-110
- Dettes commerciales et autres dettes	3.252	3.378
- Provisions	-63	-1.628
<b>Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>2.706</b>	<b>1.640</b>
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés	0	0
Impôts payés	-1	-335
Impôts reçus	263	0
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>6.856</b>	<b>3.290</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

(en milliers d'euros)	2011 (6 mois)	2010 (6 mois)
Acquisitions d'immeubles de placement	0	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-133	-120
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	19.534	0
Acquisitions d'immeubles en stock	0	-11.989
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	-4.592	-7.355
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-107	-136
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-132	-13
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles	16	49
Acquisition de participations	0	0
Cessions de participations	0	0
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	0	0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1.534	1.743
Acquisition d'actifs financiers	0	0
Dividendes reçus d'actifs financiers	39	88
Cession d'actifs financiers	10.871	8.160
Prêts consentis à des parties liées	-2	-2.487
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	1.262	14
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	1.062	74
Autres	0	0
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement</b>	<b>29.352</b>	<b>-11.972</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	-11.000	-15.604
Nouveaux emprunts	20.385	10.500
Remboursements d'emprunts	-16.641	-23.173
Emission publique d'obligations assorties de warrants (net de frais)	0	74.246
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie	-18.000	-9.000
Intérêts payés	-6.227	-1.849
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	-1.235	-1.036
Autres intérêts perçus	122	171
Dividendes versés aux actionnaires	-3.970	-13.682
Acquisition actions propres	-28	0
Réduction de capital	0	0
Capital versé net de frais	0	0
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement</b>	<b>-36.594</b>	<b>20.573</b>

## Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

<b>Situation nette de trésorerie en début d'année</b>	<b>3.513</b>	<b>389</b>
<b>Situation nette de trésorerie à la clôture</b>	<b>3.127</b>	<b>12.280</b>

## Situation nette de trésorerie selon bilan :

Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.939	12.280
Décovert bancaires	-812	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.127</b>	<b>12.280</b>

## ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves consolidées	Total des capitaux propres
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>128.008</b>	<b>21.228</b>	<b>149.236</b>
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	409		409
Extourne de la variation de juste valeur sur actifs financiers à court terme, comptabilisée au 31.12.2009 directement dans les capitaux propres	-297		-297
Résultat du premier semestre 2010	-5.987		-5.987
Résultat total reconnu pour le premier semestre 2010	-6.284		-6.284
Dividendes	-13.712		-13.712
<b>Solde au 30 juin 2010</b>	<b>128.008</b>	<b>1.641</b>	<b>129.649</b>
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	17		17
Profits (pertes) de juste valeur sur actifs financiers à court terme, comptabilisés au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	649		649
Résultat du deuxième semestre 2010	6.443		6.443
Résultat total reconnu pour le deuxième semestre 2010	7.092		7.092
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>128.008</b>	<b>8.750</b>	<b>136.758</b>
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	34		34
(Acquisition) /cessions d'actions propres	-28		-28
Extourne de la variation de juste valeur sur actifs financiers à court terme, comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	-649		-649
Résultat du premier semestre 2011	6.040		6.040
Résultat total reconnu pour le premier semestre 2011	5.391		5.391
Dividendes	-3.975		-3.975
<b>Solde au 30 juin 2011</b>	<b>128.008</b>	<b>10.172</b>	<b>138.180</b>

## 4.

---

# Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés

## NOTE 1: INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Banimmo est une société foncière de repositionnement. Son activité principale consiste à identifier, acquérir et repositionner des actifs immobiliers sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, le Luxembourg et la France.

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company s.a. ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et au transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. A l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate s.a. et la société Ad Valore Invest s.a., qui sont intervenues le 16 mai 2007, la société a adopté la dénomination sociale « Banimmo s.a. ».

## NOTE 2: BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés résumés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34 adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes explicatives. Les états financiers consolidés résumés semestriels n'incluent par conséquent pas toutes les notes et informations requises par les IFRS pour les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2010 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2010.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 25 août 2011.

## NOTE 3: ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2011

Les normes, amendements et interprétations entrées en vigueur à partir du 1 er janvier 2011 n'ont pas eu d' impact sur les états financiers consolidés résumés.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2011 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

## NOTE 4: CARACTÈRE SAISONNIER OU CYCLIQUE ÉVENTUEL DE L'ACTIVITÉ

Il n'existe pas de saisonnalité dans l'activité de foncière de repositionnement de Banimmo. Les plus-values de cession se produisent cependant de manière inégalitaire d'un semestre à l'autre.

## NOTE 5: ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Aucun événement à caractère exceptionnel ou aucun élément inhabituel ne s'est produit dans le courant de ce semestre.

## NOTE 6: ÉMISSION OU RACHAT DE TITRES D'EMPRUNTS ET D'INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Au cours du premier semestre 2010 Banimmo a décidé d'offrir au personnel un plan d'attribution d'actions portant sur 47.475 actions. La charge est établie sur la période d'acquisition de 4 ans, sans effet d'actualisation.

## NOTE 7: ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2011 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception de celles relatives aux domaines énumérés ci-dessous qui sont spécifiques aux arrêtés intermédiaires.

Il convient de noter que le reclassement suite à l'adoption de l'IAS2 pour certains immeubles a engendré une amélioration du résultat net du premier semestre 2010 à hauteur de 544 K€ ; voir l'explication en Note 2 point X « Impact de la modification des normes comptables » du rapport annuel 2010.

A la suite de ce changement, les états financiers consolidés du compte de résultats, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé des flux de trésorerie pour le premier semestre 2010 ont été retraités.

#### **Impôts sur les résultats**

La charge d'impôt (courante et différée) sur le résultat de la période intermédiaire est calculée en appliquant au résultat comptable des sociétés intégrées avant impôt la dernière estimation connue de taux effectif d'impôt de l'exercice pour chaque entité.

#### **Résultat par action**

Dans les états financiers annuels, le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de catégorie A et B par le nombre moyen pondéré d'actions de chaque catégorie, compte tenu que les actions de catégorie

B donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Le mode d'attribution de ce dividende privilégié est déterminé dans les statuts selon une règle précise sur base d'une rentabilité économique annuelle sur fonds propres économiques.

Pour les états financiers semestriels, les résultats par action revenant aux actions A et B sont déterminés sur la base de rentabilité économique telle que définie par les statuts et accumulés au 30 juin. Tenant compte de la nature des activités du Groupe et de la formule de détermination du dividende privilégié prévue par les statuts pour les actions B, aucun facteur d'annualisation n'est considéré dans la détermination de la rentabilité économique au 30 juin, le montant annuel de celle-ci demeurant tributaire de transactions qui seront ou non conclues dans le courant du second semestre. Au 30 juin 2011, la rentabilité économique minimale requise pour l'attribution d'un dividende privilégié aux actions B n'ayant pas été atteinte, les résultats par action A et B s'élèvent au même montant.

#### **NOTE 8: DIVIDENDES**

Les dividendes approuvés par l'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2011 sont repris dans le tableau de variation de capitaux propres.

Le dividende approuvé lors du premier semestre s'est élevé à 3.611 K€ pour les actions A et 364 K€ pour les actions B, soit un total de 3.975 K€.

Il n'y a pas d'attribution de dividende intérimaire.

## NOTE 9: INFORMATION SECTORIELLE

Une ventilation sur base du critère géographique est reprise ci-après.

Les deux secteurs géographiques du groupe Banimmo sont le Belux (Belgique-Luxembourg) et la France.

### Secteurs géographiques

Revenus locatifs			
Charges locatives			
<b>Revenu locatif net des immeubles</b>			
Produits de cession sur les opérations immobilières			
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières			
<b>Résultat net de cession sur les opérations immobilières</b>			
Honoraires et commissions de gestion			
<b>Résultat immobilier</b>			
Charges administratives			
<b>Résultat opérationnel par secteur</b>			
Charges financières nettes			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence			
Impôts			
<b>Résultat de l'exercice</b>			

Les résultats d'un secteur comprennent tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transaction entre les secteurs géographiques.

<b>Au 30 juin 2011</b>			
<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>			
5.724	3.900	—	9.624
(1.251 )	(599 )	—	(1.850 )
4.473	3.301	—	7.774
—	3.469	—	3.469
—	(441 )	—	(441 )
—	3.028	—	3.028
1.052	155	—	1.207
4.805	6.568	—	11.373
(3.201 )	(747 )	—	(3.948 )
1.605	5.820	—	7.425
			(1.535 )
			1.643
			—
			(1.493 )
			6.040

Les autres informations relatives au premier semestre 2011 ventilées par secteur géographique sont :

Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles de placement			
Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles en stock			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles			

<b>Au 30 juin 2011</b>			
<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>			
51	82	—	133
4.011	581	—	4.592
234	5	—	239
59	8	—	67

## Secteurs géographiques

Revenus locatifs			
Charges locatives			
<b>Revenu locatif net des immeubles</b>			
Produits de cession sur les opérations immobilières			
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières			
<b>Résultat net de cession sur les opérations immobilières</b>			
Honoraires et commissions de gestion			
Résultat immobilier			
Charges administratives			
<b>Résultat opérationnel par secteur</b>			
Charges financières nettes			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence			
Impôts			
<b>Résultat de l'exercice</b>			

Les résultats d'un secteur comprennent tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transaction entre les secteurs géographiques.

<b>Au 30 juin 2010</b>			
<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>			
5.352	3.032	—	8.384
(1.571 )	(287 )	—	(1.858 )
3.781	2.745	—	6.526
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
314	155	—	469
2.126	1.338	—	3.464
(3.024 )	(660 )	—	(3.684 )
(898 )	678	—	(220 )
			(7.659 )
			1.926
			—
			(34 )
			(5.987 )

Les autres informations relatives au premier semestre 2010 ventilées par secteur géographique sont :

Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles de placement			
Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles en stock			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles			

<b>Au 30 juin 2010</b>			
<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>			
12	108	—	120
6.970	12.374	—	19.344
149	—	—	149
79	6	—	85

## NOTE 10: CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Aucun changement ne vient affecter la composition de l'entreprise au 1 er semestre 2011.

## NOTE 11: ÉVOLUTION DES PASSIFS LATENTS IDENTIFIÉS À LA CLÔTURE

Le Groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 30 juin 2011 (voir note 29 du rapport annuel 2010).

## NOTE 12: DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. Engagements d'acquisitions d'actifs

Au 30 juin 2011 ainsi qu'à la fin de l'exercice 2010, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

Depuis juillet 2009, Atlantic Certificates dispose d'une option de vente vis-à-vis de Banimmo, à la valeur de marché, de l'ensemble immobilier du bâtiment Atlantic House.

### B. Engagements résultant de contrats de location dans lesquels Banimmo est le preneur

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose.

Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs :

(en milliers d'euros)

	<u>30 juin 2011</u>	<u>31 décembre 2010</u>
<b>Loyers à payer</b>		
Canons emphytéotiques à payer		
	1.165	1.332
	10.312	11.263
	<u>11.477</u>	<u>12.595</u>
<b>Loyers à payer</b>		
A moins d'un an	333	335
Entre 1 an et 5 ans	571	671
A plus de 5 ans	261	326
	<u>1.165</u>	<u>1.332</u>
<b>Canons emphytéotiques à payer</b>		
A moins d'un an	453	400
Entre 1 an et 5 ans	1.810	1.908
A plus de 5 ans	8.049	8.955
	<u>10.312</u>	<u>11.263</u>

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs.

#### C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 2,444 Mio au 30 juin 2011 contre € 3,519 Mio au 31 décembre 2010.

#### D. Autres engagements

##### Autres engagements donnés

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cession, des garanties d'actifs et de passifs usuelles dans la matière.

#### E. Autres droits

La valeur des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants :

De plus, dans le cadre de la cession des actions Dolce La Hulpe, Banimmo a octroyé une option de vente d'actions de LEX 84 s.a. pour un montant total de € 325K.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2011 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 86,4 Mio (montant identique qu'au 31 décembre 2010) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 149,5 Mio (contre € 148,7 Mio au 31 décembre 2010) afin de garantir ses emprunts bancaires.

##### Autres engagements reçus

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent respectivement à € 2,647 Mio au 30 juin 2011 contre € 2,262 Mio au 31 décembre 2010.

(en milliers d'euros)

	<u>30 juin 2011</u>	<u>31 décembre 2010</u>
A moins d'un an	15.829	16.380
Entre 1 an et 5 ans	41.121	45.947
A plus de 5 ans	9.228	27.252

### **NOTE 13: ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Au 1 er juillet 2011 Banimmo a réalisé la vente de Antwerp Expo à son occupant sur base d'une valeur d'actif de € 17,1 Mio.

Entre la date de clôture du 30 juin 2011 et la date de la présente, Banimmo a finalisé un important accord de refinancement de sa dette bancaire arrivant à échéance le 5 septembre prochain. Banimmo a conclu un nouvel accord avec un syndicat de deux banques de la place, ING et KBC . Ce crédit porte sur une facilité de revolving pour € 120.000K avec une échéance de 5 ans.

### **NOTE 14: TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

Au 30 juin 2011, Banimmo détient 2 importantes participations de 50 % auxquelles elle a consenti

des avances classées sous les rubriques « Actifs financiers à long terme » et « Actifs financiers à court terme », à savoir Les Jardins des Quais SNC (Affine détient le solde de 50 %), Conferinvest s.a., Dolce La Hulpe s.a. et Dolce Chantilly s.a. détenus à 100 % par Conferinvest (dans lequel le Groupe détient 49 %). Les avances représentent respectivement € 1.085K sur Les Jardins des Quais et € 16.428K sur le groupe Conferinvest contre € 2.983K et € 16.432K au 31 décembre 2010.

Au 30 juin 2011, Banimmo détient une participation de 38,25 % dans le Groupe City Mall , auquel elle a consenti une avance à long terme de € 20.000K.

Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion au groupe Conferinvest pour un montant de € 200K étant un montant identique par rapport au premier semestre de 2010.

## 5.

---

# Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2011, établis conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

**Maryse Aulagnon**  
Présidente du Conseil  
D'Administration

**Stratefin Management sprl**  
Membre du comité de direction  
*représentée par*  
**Christian Terlinden**

## 6.

---

# Rapport d'examen limité du commissaire sur les états financiers résumés de Banimmo SA arrêtés au 30 juin 2011

### *AUX ACTIONNAIRES DE BANIMMO SA*

#### *Introduction*

Nous avons procédé à l'examen limité des états financiers résumés au 30 juin 2011 de Banimmo SA, comprenant le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives y relatives. L'établissement de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS, tel qu'adopté par l'Union européenne, relatif à la communication de l'information financière intermédiaire (« IAS 34 ») relève de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion au sujet de cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

#### *Etendue de l'examen limité*

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire effectué par l'auditeur indépendant de la société ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste à demander des renseignements, principalement auprès des personnes responsables des aspects financiers et comptables, et à mettre en œuvre des procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. La portée d'un examen limité est considérablement moindre que celle d'un contrôle plénier effectué en conformité avec les normes internationales d'audit et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un contrôle plénier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

#### *Conclusion*

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière intermédiaire ci-annexée n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34 relative à la communication d'information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Bruxelles, le 25 août 2011

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représenté par

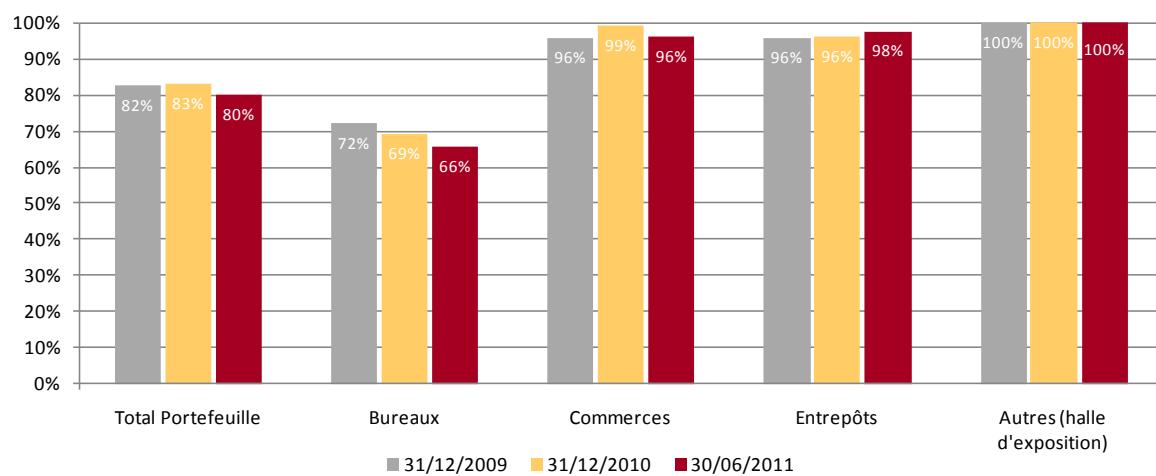
Xavier DOYEN

# 7.

## Portefeuille immobilier

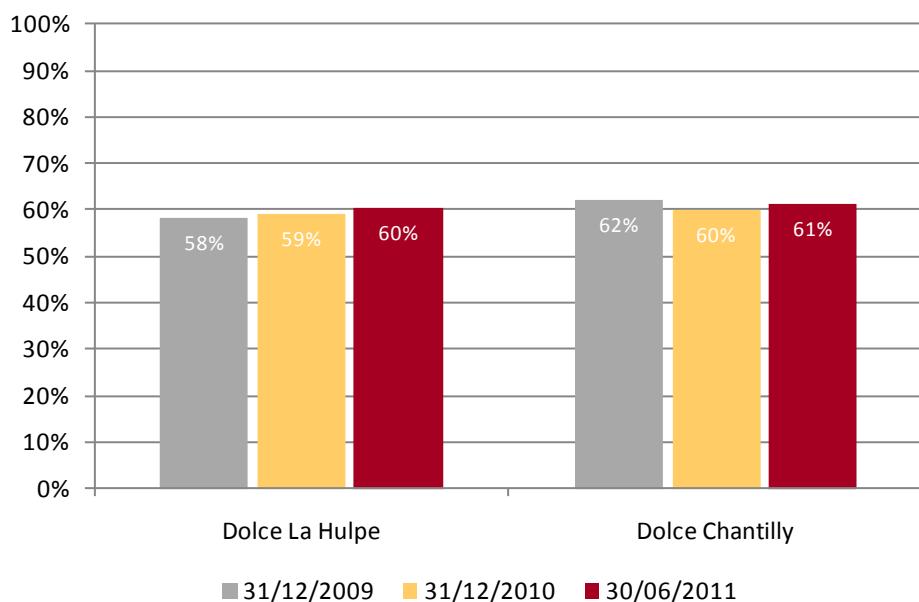
### Taux d'occupation

#### Immeubles (de placement et stocks)<sup>(1)</sup>



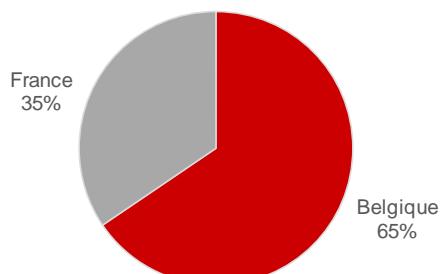
<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable des immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

#### Centres de conférences<sup>(2)</sup>

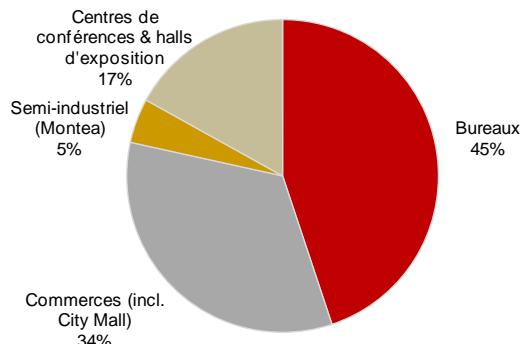


<sup>(2)</sup> A savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365 jours).

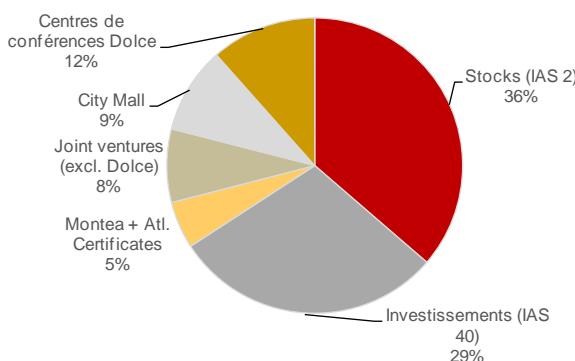
**Répartition géographique du portefeuille<sup>(3)</sup>**



**Répartition du portefeuille par type d'immeuble<sup>(3)</sup>**



**Répartition du portefeuille par type d'investissement<sup>(3)</sup>**



(3) Les graphiques représentés ci-dessus (répartition géographique, par type d'immeuble et par type d'investissement) sont composés sur base de la juste valeur pour les Immeubles de placement (IAS 40), et les Immeubles détenus en Joint-Venture. Les immeubles en Stocks (IAS 2) et les 2 Centres de conférences Dolce sont repris à leur coût d'acquisition historique, les Immobilisations corporelles à la valeur d'acquisition. La valeur de la participation détenue dans la Sicafi Montea correspond à la participation que détient Banimmo dans les capitaux propres de la Sicafi. La valeur de la participation détenue dans City Mall correspond au prix d'acquisition et de la valeur du financement mezzanine consenti par Banimmo

**Récapitulatif du patrimoine immobilier**

au 30/06/2011

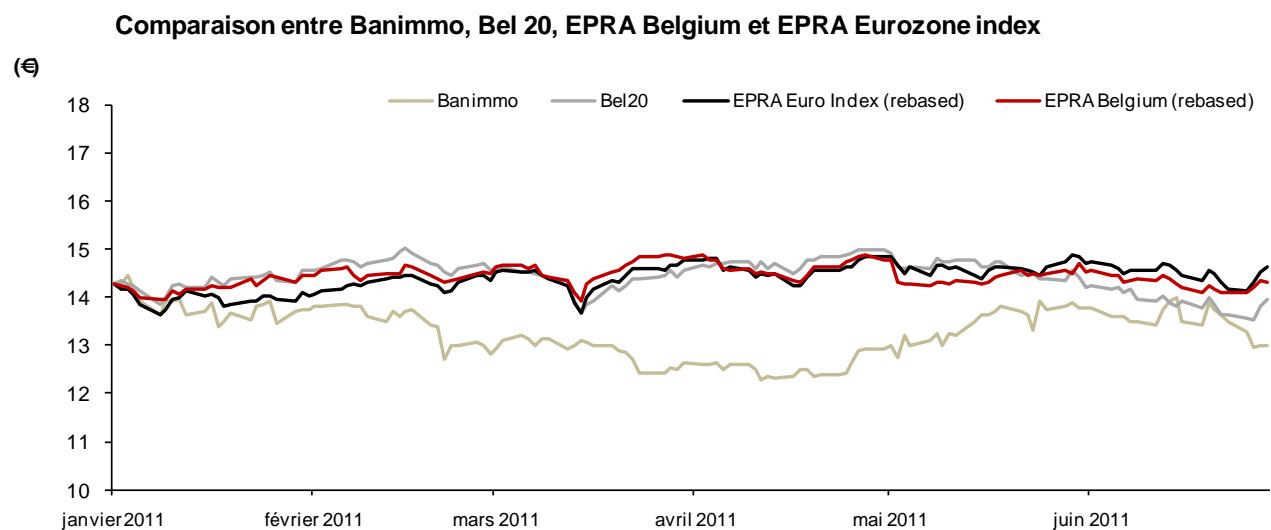
Superficie totale du portefeuille investissement (en m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	163.327
<i>Bureaux</i>	89.373
<i>Commerces</i>	27.378
<i>Semi-industriel</i>	24.748
<i>Autres</i>	21.828
Valeur du portefeuille (en millions €)	414
Taux d'occupation des immeubles de placement (IAS 40)	1
Taux d'occupation des immeubles (IAS 40 et IAS 2)	80%
Rendement locatif brut des immeubles (IAS 40 et IAS 2) <sup>(5)</sup>	6.8%
Rendement locatif brut des immeubles (IAS 40 et IAS 2) si loués à 100%	9.0%

(4) Ne reprend pas les surfaces d'archives. Ne comprend pas les immeubles détenus en joint-venture

(5) Loyers contractuels bruts au 30 juin 2011 sur la dernière juste valeur des immeubles (IAS 40) et sur la valeur des stocks (immeubles en IAS 2)

## 8.

### Banimmo en bourse





Hippocrateslaan 16 - 1932 Zaventem  
Tél.: 00 32 2 710 53 11 / fax: 00 32 2 710 53 13

27/29 Rue des Poissonniers - 92525 Neuilly Sur Seine Cedex  
Tél.: 00 33 1 46 41 79 80 / fax: 00 33 1 46 41 90 71

Dit haljaarsverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.  
Seule la version française du rapport semestriel a valeur officielle.  
La version néerlandaise est une traduction établie sous la responsabilité de Banimmo.

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)  
Pour toute information: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)