

RECYCLING
OUR
CITIES



RAPPORT SEMESTRIEL 2012

Table des matières

Stratégie	2
Rapport de gestion intermédiaire	3
Etats financiers consolidés	5
Compte de résultats consolidé	
Etat consolidé du résultat global	
Bilan consolidé	
Tableau consolidé des flux de trésorerie	
Etat consolidé des variations des capitaux propres	
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	11
Déclaration des personnes responsables	17
Rapport du commissaire	18
Portefeuille immobilier	19
Banimmo en bourse	22



Stratégie

Banimmo est une société foncière cotée sur Euronext Bruxelles.

Introduite en bourse en 2007, la société avait comme activité principale la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques Belgique-France-Luxembourg.

Depuis lors, l'obsolescence technique de l'immobilier s'est accélérée avec la prise de conscience de la problématique des immeubles durables et performants et de l'introduction de nouvelles normes en la matière.

Capitalisant sur son expérience, Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus exigeants des investisseurs institutionnels finaux.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces ou dans les segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autre).

Pour ce faire, Banimmo combine diverses expertises en matière de réseaux, de gestion de projet ainsi qu'en matière financière.

Ses fonds propres et son accès au marché des capitaux et marché bancaire lui permettent de mobiliser rapidement des moyens financiers importants et de s'engager dans des délais courts.

Rapport de gestion intermédiaire

Les revenus locatifs nets ont atteint € 5.592K au 30 juin 2012 contre € 7.774K au 30 juin 2011.

En Belgique, plusieurs opérations de location en bureaux ont pu être conclues sur les actifs Prins B. (Anvers), Diamond et Alma Court (Bruxelles) totalisant 4.417 m² et un revenu locatif nominal annuel de € 583K.

En France, de nouveaux baux ont été conclus concernant les actifs des Jardins des Quais (Bordeaux), les Corvettes (Paris) et Marché Saint-Germain (Paris) totalisant 6.501 m² et un revenu locatif nominal annuel de € 789K.

Aucun départ locatif significatif n'a été enregistré dans le portefeuille sur la période. Des négociations importantes sur les actifs Arts 27, Diamond et Alma Court sont en voie de finalisation ; les termes principaux sont arrêtés mais les contrats de bail restent à finaliser.

Concernant le projet Secrétan (halle commerciale à Paris), les promesses de prise en occupation sont actuellement converties en prise à bail.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève ainsi à 84% contre 78% au 31 décembre dernier.

L'écart négatif des revenus locatifs date à date provient essentiellement de la vente de quatre actifs qui se sont conclues au second semestre 2011 à savoir les immeubles Antwerp Expo, Lozana, Clamart et Saran I, totalisant ensemble un revenu locatif net de € 1.837K.

Le départ du locataire Johnson&Johnson pour près de 5.000 m² sur l'actif Alma Court représente une perte de loyer net de € 857K. A l'inverse, la prise en leasing de l'immeuble Raket à Evere représente une hausse de revenu locatif de l'immeuble de € 426K. Les autres écarts ne sont pas significatifs. Les acquisitions du premier semestre ne sont pas productives de revenus locatifs. Pour l'ensemble de l'année, les revenus locatifs nets hors linéarisation sont estimés à € 11.000K contre € 14.500K en 2011.

Au niveau périmètre des actifs, Banimmo poursuit sa stratégie d'arbitrage du portefeuille en privilégiant la vente d'immeubles acquis

avant le début de la crise. A cet égard, trois offres sur différents actifs sont en négociation.

Au cours du premier semestre, de nouvelles acquisitions sont venues alimenter le pipeline de Banimmo :

- Acquisition à Versailles d'un immeuble de bureaux obsolète de 27.000 m² utiles, pour € 6,75 Mio. L'immeuble permet plusieurs types de reconversion, notamment mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier opéré par la chaîne Dolce avec laquelle Banimmo exploite les sites de Chantilly (Paris) et La Hulpe (Bruxelles).
- Acquisition à Suresnes, en limite de Paris de deux sociétés détenant les fonciers et autorisations administratives pour redévelopper une galerie commerciale de 4.660 m². Cette galerie est aujourd'hui à l'état d'abandon. Dans la foulée de la reprise, Banimmo a signé un bail portant sur 2.300 m² avec une enseigne alimentaire de renom. Le prix d'acquisition s'élève à € 11,5 Mio et la rénovation est estimée à € 7 Mio.
- Signature des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des Champs 3 et 5 du site The Loop à Gand (56.000 m²).
- Lancement d'un développement de bureaux à Charleroi portant sur un immeuble de 8.000 m² loué à 15 ans fermes à une institution financière. Sous réserve d'obtention du permis d'urbanisme, l'opération pourra débuter fin 2012. Cette opération est partagée 50/50 avec le détenteur historique du foncier.
- L'acquisition d'une emphytéose à Evere (Parc Da Vinci) sur un terrain de 1ha 47a permettant une constructibilité de 30.000 m², pour un montant de € 1,8 Mio.

Deux autres opérations ont également été conclues (voir événements postérieurs à la clôture).

Au plan des réalisations, Banimmo a livré un immeuble de 7.200 m² loué à la « Vlaamse Milieu Maatschappij » à Gand dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage délégué pour compte de PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen).

Les ajustements de Juste Valeur sur Immeubles de Placement (IAS 40) représentent à un gain de € 414K. Une reprise de réduction de valeur sur Immeubles en Stock (IAS 2) a été enregistrée pour un montant de € 2,25 Mio. Elle vise des actifs localisés dans le Parc Da Vinci.

Les résultats des sociétés mises en équivalence s'élèvent à € -210K contre € 1.643K au 30 juin 2011. Cette forte variation résulte de valorisation de juste valeur sur portefeuille ou instruments dérivés ainsi que de deux événements non récurrents en Jardin des Quais et Conferinvest. Le premier poste (non cash) représente un écart négatif de € 1.863K et le second de € 700K ; ces deux postes sont partiellement compensés par des performances opérationnelles supérieures par rapport à 2011.

Ainsi, et de manière résumée :

- La contribution de Jardins des Quais passe de € 458K à € 53K après impact d'une charge exceptionnelle de € 900K (base 100%).
- La contribution de Montea passe de € 1.262K à € -491K du fait exclusivement d'ajustement de valeurs (IAS 40 et IAS 39).
- La contribution de The Loop (Gand) passe de € -79K à € 277K.
- La contribution de Conferinvest (pôle Dolce) passe de € 151K à € 66K, compte tenu d'une charge exceptionnelle de € 500K comptabilisés chez Dolce La Hulpe.
- La contribution de City Mall passe de € -149K à € -115K.

Les coûts de fonctionnement se sont élevés à € 4.207K au 30 juin contre € 3.948K.

Cette progression résulte essentiellement de frais élevés non prévisibles imputables sur ce semestre dans le cadre des dossiers de

Maîtrise d'ouvrage délégué pour PMV à Gand et la conclusion des accords de commercialisation du projet The Loop à Gand.

Ces frais ne peuvent pas être activés du fait de la nature des projets.

Au plan financier, la charge financière nette s'élève à € 5,05 Mio contre € 1,53 Mio en 2011.

Si les intérêts sur la dette bancaire et obligataire restent globalement stables, les ajustements de valeurs comptables (non cash) sur instruments de couverture (IAS 39) se sont fortement dégradés à la suite de la baisse continue des taux d'intérêts depuis septembre 2011. L'écart négatif date à date s'élève à € 3.470K.

Les impôts se répartissent entre un produit d'impôts courants de € 347K et un produit de € 531K au titre d'impôts différés actifs.

Le résultat courant net, hors ajustement non cash, s'élève à € -1.417K contre € 3.800K au 30 juin 2011, du fait qu'aucune cession n'a été enregistrée en 2012 contrairement à 2011.

Le résultat net consolidé s'établit à € 34K contre un profit de € 6.040K en 2011.

Depuis la clôture du 30 juin, Banimmo a procédé à une opération en portefeuille :

- La cession notariée d'une cellule commerciale restante (Saran II) à Orléans pour un montant net de € 900K. La cession génère une perte de € 150K comptabilisée au 30 juin.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil

Stratffin Management sprl
Administrateur
représentée par
Christian Terlinden

Etats financiers consolidés

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs	7.431	9.624
Charges locatives	-1.839	-1.850
Résultat locatif net des immeubles	5.592	7.774
Résultat net des cessions sur opérations immobilières	-240	3.028
Honoraires et commissions de gestion	978	1.207
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	415	-79
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	2.250	0
Autres (charges) produits opérationnels	-380	-557
Résultat immobilier	8.615	11.373
Charges administratives	-4.198	-3.948
Autres revenus	0	0
Résultat opérationnel	4.417	7.425
Charges financières	-6.837	-3.509
Produits financiers	1.780	1.974
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-204	1.643
Résultat net des cessions de titres des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôts	-844	7.533
Impôts	878	-1.493
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	34	6.040
Résultat de l'exercice	34	6.040
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	39	6.040
- Intérêts minoritaires	-5	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		
- Actions A	0,00	0,53
- Actions B	0,00	0,53

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net	34	6.040
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	0	-649
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-12	0
Impôts différés	0	0
Autres éléments du résultat global	-12	-649
Résultat global de la période	22	5.391
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	27	5.391
- Intérêts minoritaires	-5	0

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

30/06/2012

31/12/2011

ACTIFS

Actifs non courants

Immeubles de placement	86.727	84.166
Immobilisations corporelles	1.603	1.577
Immobilisations incorporelles	314	284
Participations dans les sociétés mises en équivalence	59.704	60.779
Actifs d'impôts différés	4.754	4.411
Actifs financiers à long terme	55.728	54.969
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Créances commerciales et autres créances	2.254	2.378
Total des actifs non courants	211.084	208.564

Actifs courants

Immeubles de placement destinés à la vente	0	0
Stocks	174.665	151.544
Actifs financiers à court terme	1.033	1.034
Créances commerciales et autres créances	9.897	8.971
Créances d'impôts courants	590	579
Instruments financiers dérivés à court terme	9	177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.296	5.391
Total des actifs courants	189.490	167.696

Total actifs

400.574

376.260

CAPITAUX PROPRES

Capital	132.542	132.534
Réserves consolidées	-2.251	788
Intérêts minoritaires	278	283

Total capitaux propres

130.569

133.605

PASSIFS

Passifs non courants

Dettes financières à long terme	232.639	212.178
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Passifs d'impôts différés	3.188	3.381
Provisions	3.103	3.233
Dettes commerciales et autres dettes	5.358	1.718
Total des passifs non courants	244.288	220.510

Passifs courants

Dettes financières à court terme	5498	4.165
Instruments financiers dérivés à court terme	8664	7.610
Dettes d'impôts courants	60	512
Provisions	13	17
Dettes commerciales et autres dettes	11482	9.841
Total des passifs courants	25.717	22.145

Total des passifs et capitaux propres

400.574

376.260

Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles

Résultat net	34	6.040
- Impôts	-878	1.493
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	147	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	93	-3.028
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	-1	0
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers	0	-747
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	-414	79
- Reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-2.250	0
- Amortissement des immobilisations corporelles	53	39
- Amortissement des immobilisations incorporelles	57	28
- Réductions de valeur sur créances	-148	46
- Linéarisations des revenus et charges locatives sur immeubles	57	-734
- Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	204	-1.643
- Charges imputées directement dans les capitaux propres	8	34
- Charges d'intérêts	4.391	4.521
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-1.781	-1.228
- (Gains)/ pertes de juste valeur sur instruments dérivés	2.446	-1.012
Résultat net avant variations du fonds de roulement	2.018	3.888
Variations du fonds de roulement:		
- Créances commerciales et autres créances	166	-483
- Dettes commerciales et autres dettes	366	3.252
- Provisions	-134	-63
Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	398	2.706
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés	0	0
Impôts payés	-435	-1
Impôts reçus	319	263
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	2.300	6.856

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

(en milliers d'euros)	2012 (6 mois)	2011 (6 mois)
Acquisitions d'immeubles de placement	0	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-3.166	-133
Encaissements de cessions d'immeuble de placement	3	0
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	-93	19.534
Acquisitions d'immeubles en stock	-13.441	0
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	-2.485	-4.592
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-80	-107
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-87	-132
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	3	0
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles	0	16
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	1.534
Acquisition d'actifs financiers	0	0
Dividendes reçus d'actifs financiers	30	39
Cession d'actifs financiers	0	10.871
Prêts consentis à des parties liées	-1.437	-2
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	0	1.262
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	1.736	1.062
Autres	0	0
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement	-17.483	29.352

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	20.650	-11.000
Nouveaux emprunts	4	20.385
Remboursements d'emprunts	-344	-16.641
Emission publique d'obligations assorties de warrants (net de frais)	0	0
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie	0	-18.000
Intérêts payés	-6.138	-6.227
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	-1.224	-1.235
Autres intérêts perçus	16	122
Dividendes versés aux actionnaires	-3.105	-3.970
Acquisition actions propres	0	-28
Réduction de capital	0	0
Capital versé net de frais	0	0
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement	9.859	-36.594

Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

Situation nette de trésorerie en début d'année	5.390	3.513
Situation nette de trésorerie à la clôture	66	3.127

Situation nette de trésorerie selon bilan :

Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.296	3.939
Découverts bancaires	-3.230	-812
TOTAL	66	3.127

ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	Capital	Réserve liée au capital	Titres autodétenus	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres	Total des capitaux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
Solde au 31 décembre 2010	132.016	465	-1.553	5.021	809	136.758	0	136.758
Acquisitions/cessions d'actions propres			-28					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions		34						
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées								
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres					-649			
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés au 30.06.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés								
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 30.06.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés				6.040				
Résultat du premier semestre 2011				-3.975				
Dividendes								
Solde au 30 juin 2011	132.016	499	-1.581	7.086	160	138.180	0	138.180
Acquisitions/cessions d'actions propres			-281					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions		19						
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées					1		285	
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres								
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					127			
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					153			
Résultat du deuxième semestre 2011				-4.877			-2	
Dividendes								
Solde au 31 décembre 2011	132.016	518	-1.862	2.209	441	133.322	283	133.605
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions		8						
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées								
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres								
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés au 30.06.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés								
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 30.06.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					-12			
Résultat du premier semestre 2012				39			-5	
Dividendes				-3.066				
Solde au 30 juin 2012	132.016	526	-1.862	-818	429	130.291	278	130.569

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 2011 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 2011.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 29 août 2012.

NOTE 3: ÉVOLUTION DES METHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2012

Les normes, amendements et interprétations entrées en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2012 n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2012 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 inégale 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 étalée 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 2012 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception de celles relatives aux domaines énumérés ci-dessous qui sont spécifiques aux arrêts intermédiaires.

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 2012, 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 2012 sont repris dans le tableau de variation de capitaux propres.

Le dividende approuvé lors du premier semestre s'est élevé à 2.786 K€ pour les actions A et 280K€ pour les actions B, soit un total de 3.066 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

Au 30 juin 2012				
	Belux	France	Non affecté	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Revenus locatifs	4.041	3.390	—	7.431
Charges locatives	(1.532)	(307)	—	(1.839)
Revenus locatif net des immeubles	2.509	3.083	—	5.592
Produits de cession sur les opérations immobilières	—	900	—	900
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières	(93)	(1.047)	—	(1.140)
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	(93)	(147)	—	(240)
Honoraires et commissions de gestion	848	130	—	978
Résultat immobilier	6.653	1.962	—	8.615
Charges administratives	(3.262)	(936)	—	(4.198)
Résultat opérationnel par secteur	3.391	1.026	—	4.417
Charges financières nettes				(5.057)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				(204)
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				—
Impôts				878
Résultat de l'exercice				34

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.

Les autres informations relatives au premier semestre 2012 ventilées par secteur géographique sont :

Au 30 juin 2012				
	Belux	France	Non affecté	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles de placement	431	2.736	—	3.167
Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles en stock	2.231	18.640	—	20.871
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	126	41	—	167
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	101	9	—	110

Secteurs géographiques

Revenus locatifs	5.724	3.900	—	9.624
Charges locatives	(1.251)	(599)	—	(1.850)
Revenus locatif net des immeubles	4.473	3.301	—	7.774
Produits de cession sur les opérations immobilières	—	3.469	—	3.469
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières	—	(441)	—	(441)
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	—	3.028	—	3.028
Honoraires et commissions de gestion	1.052	155	—	1.207
Résultat immobilier	4.805	6.568	—	11.373
Charges administratives	(3.201)	(747)	—	(3.948)
Résultat opérationnel par secteur	1.605	5.820	—	7.425
Charges financières nettes				(1.535)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				1.643
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				—
Impôts				(1.493)
Résultat de l'exercice				6.040

Au 30 juin 2011

Belux	France	Non affecté	Total
(en milliers d'euros)			
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 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.

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

Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles de placement	51	82	—	133
Acquisitions et dépenses d'investissements sur immeubles en stock	4.011	581	—	4.592
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	234	5	—	239
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	59	8	—	67

Au 30 juin 2011

Belux	France	Non affecté	Total
(en milliers d'euros)			
51	82	—	133
4.011	581	—	4.592
234	5	—	239
59	8	—	67

NOTE 10: CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre la société SAS LE PARC DE ROCQUENCOURT a été créée et intégrée à 100% dans le groupe Banimmo. Cette société a fait l'acquisition d'un immeuble de 27.000 m² permettant plusieurs types de reconversion, notamment mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier.

Banimmo a également fait l'acquisition de 100% du capital des sociétés SAS FON.COM et SCI POINT COURSES BAGATELLE. Ces deux sociétés détiennent les autorisations administratives et les différents fonciers d'une galerie commerciale située dans le centre ville de Suresnes, commune limitrophe de Paris.

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 2012 (voir note 29 du rapport annuel 2011).

NOTE 12: DROITS ET ENGAGEMENTS

A. Engagements d'acquisitions d'actifs

Au premier semestre 2012, Banimmo s'est engagé à faire l'acquisition de 50% des actions de la société CHARLEROI TIROU PROMOTION. Cette société a comme objectif, le développement d'un immeuble de bureau prêté à une institution financière.

Au 30 juin 2012 ainsi qu'à la fin de l'exercice 2011, 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)		30 juin 2012	31 décembre 2011
Loyers à payer		272	437
Canons emphytéotiques à payer		10.203	10.085
		<u>10.475</u>	<u>10.522</u>
Loyers à payer			
A moins d'un an		124	252
Entre 1 an et 5 ans		148	185
A plus de 5 ans		-	-
		<u>272</u>	<u>437</u>
Canons emphytéotiques à payer			
A moins d'un an		468	453
Entre 1 an et 5 ans		1.874	1.810
A plus de 5 ans		7.861	7.822
		<u>10.203</u>	<u>10.085</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 € 6,550 Mio au 30 juin 2012 contre € 2,608 Mio au 31 décembre 2011.

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.

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 2012 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 99,0 Mio (montant identique qu'au 31 décembre 2011) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 90,8 Mio (contre € 86,4 Mio au 31 décembre 2011) 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 € 2,452 Mio au 30 juin 2012 contre € 2,197 Mio au 31 décembre 2011.

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 :

(en milliers d'euros)	<u>30 juin 2012</u>	<u>31 décembre 2011</u>
A moins d'un an	14.743	14.797
Entre 1 an et 5 ans	32.185	34.727
A plus de 5 ans	15.351	16.662

NOTE 13: ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Banimmo a signé la cession notariée de la cellule commerciale résiduelle totalisant 600 m² à Orléans pour un montant de € 900K.

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 1.815 K€ sur Les Jardins des Quais et 16.430 K€ sur le groupe Conferinvest contre 1.058 K€ et 16.434 K€ au 31 décembre 2011.

NOTE 14: TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Au 30 juin 2012, 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.,

Au 30 juin 2012, Banimmo détient une participation de 38,25 % dans le Groupe City Mall, auquel elle a consenti une avance à long terme de 35.000 K€ (même montant qu'au 31 décembre 2011).

Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion au groupe Conferinvest pour un montant de 200 K€ durant le premier semestre 2012 étant un montant identique par rapport au premier semestre de 2011.

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 2012, 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

Stratfin Management sprl
Membre du comité de direction
représentée par
Christian Terlinden



Rapport d'examen limité du commissaire sur les états financiers résumés de Banimmo SA arrêtés au 30 juin 2012

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE SUR LES ETATS FINANCIERS RESUMES DE BANIMMO SA ARRETES AU 30 JUIN 2012

AUX ACTIONNAIRES DE BANIMMO SA

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des états financiers résumés au 30 juin 2012 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 29 août 2012

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES
Commissaire

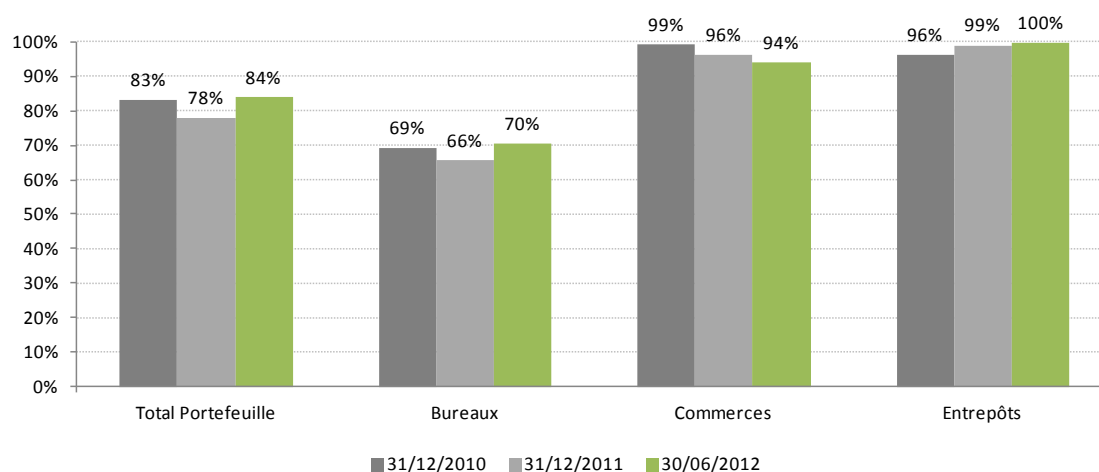
Représenté par

Xavier DOYEN

Portefeuille immobilier

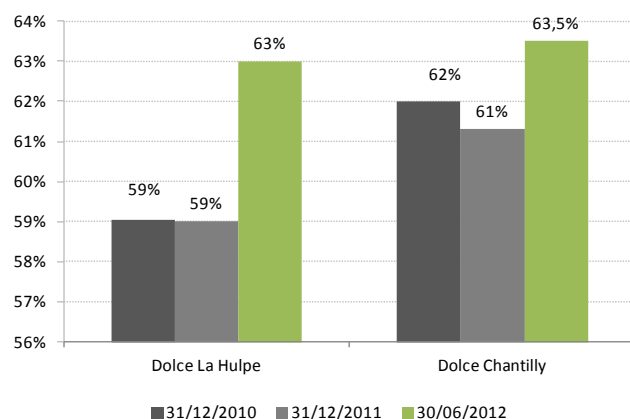
Taux d'occupation

Immeubles (de placement et stocks)⁽¹⁾



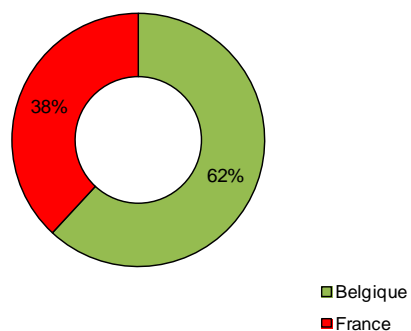
⁽¹⁾ Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable des immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

Centres de conférences ⁽²⁾

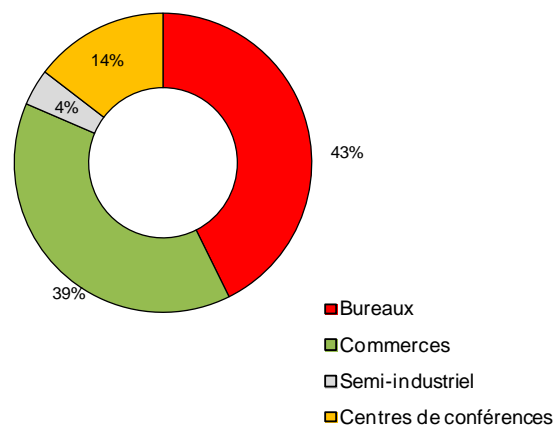


⁽²⁾ A savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365 jours).

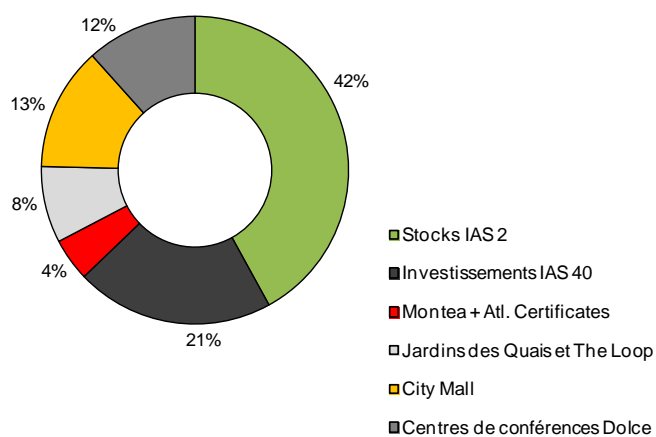
Répartition géographique du portefeuille ⁽³⁾



Répartition du portefeuille par type d'immeuble ⁽³⁾



Répartition du portefeuille par type d'investissement ⁽³⁾



⁽³⁾ Les graphiques représentés ci-dessus sont basés sur la valeur totale du portefeuille de € 416 Mio.

Récapitulatif du patrimoine immobilier

Superficie totale du portefeuille investissement (en m ²) ⁽⁴⁾	166.517
<i>Bureaux</i>	81.564
<i>Commerces</i>	30.729
<i>Semi-industriel</i>	24.485
<i>Autres</i>	29.739
Valeur du portefeuille (en millions €) (IAS 40 et IAS 2)	416 ⁽⁶⁾
Taux d'occupation des immeubles de placement (IAS 40)	82%
Taux d'occupation des immeubles (IAS 40 et IAS 2)	84%
Rendement locatif brut des immeubles (IAS 40 et IAS 2) ⁽⁵⁾	6,2%
Rendement locatif brut des immeubles (IAS 40 et IAS 2) si loués à 100%	8,5%

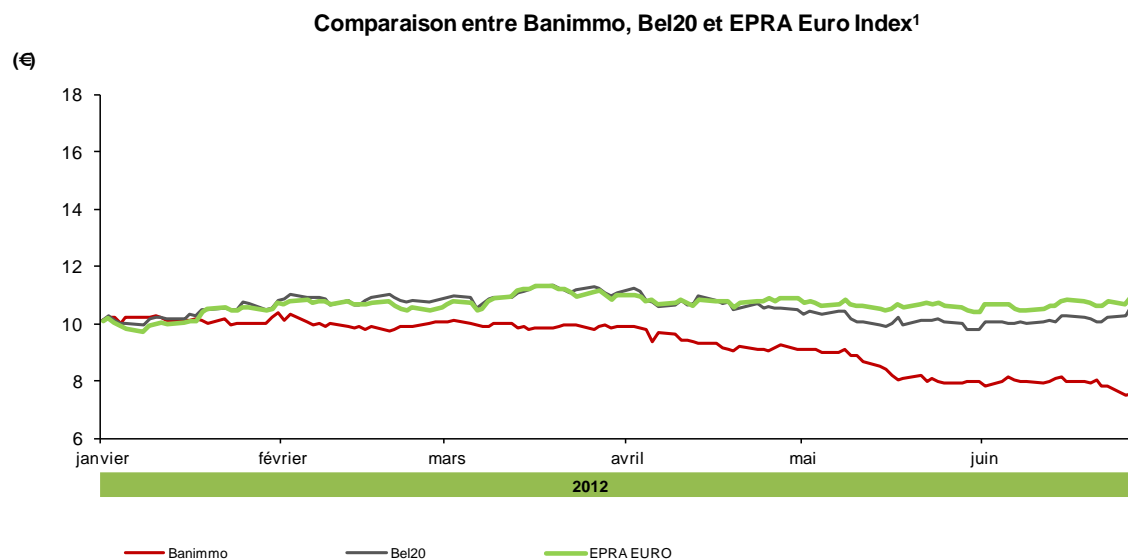
⁽⁴⁾ Ne reprend pas les surfaces d'archives. Ne comprend pas les immeubles détenus en joint-venture.

⁽⁵⁾ Loyers contractuels bruts au 30 juin 2012 sur la dernière juste valeur des immeubles (IAS 40) et sur la valeur des stocks (immeubles en IAS 2)

⁽⁶⁾ La valeur totale du portefeuille est obtenue en faisant la somme de :

- La valeur des immeubles de placement (IAS 40) valorisés à la juste valeur par un expert immobilier indépendant ;
- La valeur des immeubles en stocks (IAS 2) valorisés à leur coût d'acquisition historique augmenté des frais de rénovation ;
- La valeur de la participation détenue dans la Sicafi Montea, valorisée sur base de la participation que détient Banimmo dans les capitaux propres de la Sicafi au 30/06/2012 ;
- Notre quote-part (50%) de la juste valeur de l'immeuble Les Jardins des Quais établie par un expert indépendant ;
- Notre quote-part (49%) dans le coût d'acquisition historique augmenté des frais de rénovation des centres de conférences Dolce ;
- La valeur de la participation détenue dans City Mall, valorisée sur base du prix d'acquisition et de la valeur du financement consenti par Banimmo à City Mall ;
- La valeur comptable des participations dans The Loop et Atlantic Certificates.

Banimmo en bourse



⁽¹⁾ Le EPRA Index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Europe

Hippokrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tél. : 00.32.2.710.53.11 / fax: 00.32.2.710.53.13

35/37 Rue d'Artois - 75008 Paris
Tél. : 01 53 53 29 85 / fax: 01 45 63 67 84

