



RECYCLING OUR CITIES



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013



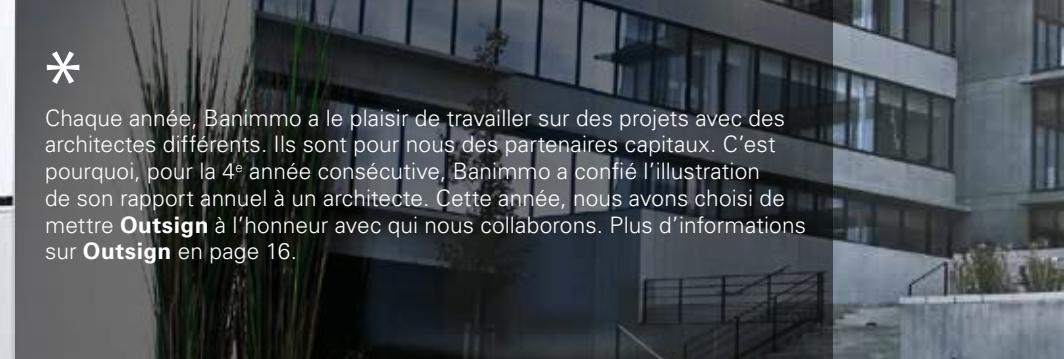


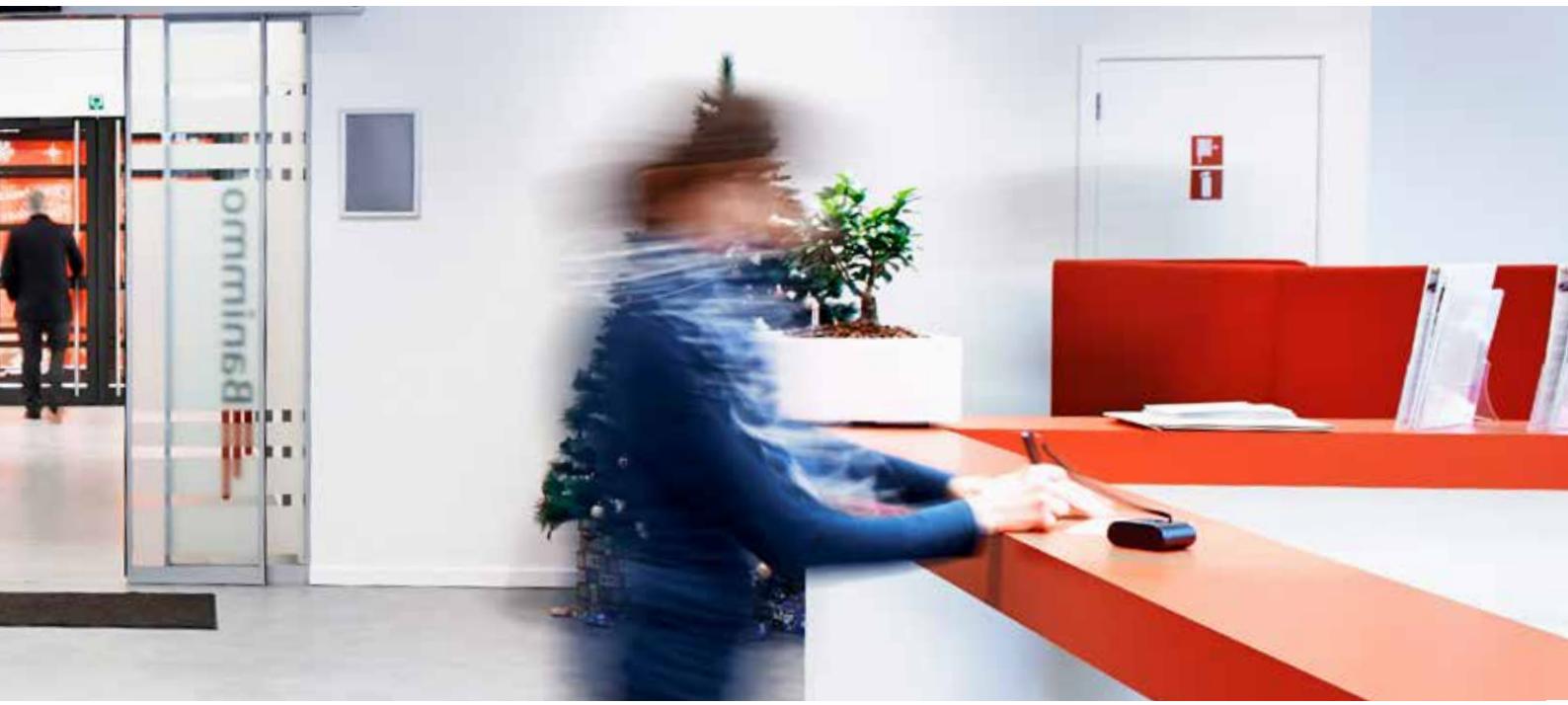
SOMMAIRE

- 2 Lettre aux actionnaires
- 4 Faits marquants
- 6 Chiffres-clés
- 10 Comité de direction
- 16 Outsign, une agence pas comme les autres*
- 20 Rapport de gestion sur les comptes consolidés
- 30 Rapport immobilier
- 44 Banimmo en Bourse
- 48 Corporate Governance



Chaque année, Banimmo a le plaisir de travailler sur des projets avec des architectes différents. Ils sont pour nous des partenaires capitaux. C'est pourquoi, pour la 4^e année consécutive, Banimmo a confié l'illustration de son rapport annuel à un architecte. Cette année, nous avons choisi de mettre **Outsign** à l'honneur avec qui nous collaborons. Plus d'informations sur **Outsign** en page 16.





Banimmo est une société foncière cotée sur NYSE Euronext Brussels.

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.

Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles **built-to-suit** répondant aux impératifs des occupants.

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.





LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

L'année qui vient de s'écouler a été une année de transition pour notre société.

Plusieurs années de crise financière et le tassement du marché bruxellois des bureaux nous ont conduits à faire évoluer notre business model pour donner à Banimmo les meilleures chances de rebond. À la lecture de ce septième rapport annuel depuis l'introduction en bourse de l'action Banimmo, vous constaterez des avancées majeures dans les réorientations stratégiques telles qu'elles ont été expliquées dans nos rapports précédents: diversification du portefeuille d'actifs, consolidation financière, projets pré-loués, etc. Définir Banimmo aujourd'hui, c'est vous parler d'une foncière de repositionnement en bureaux en 2007 qui est devenue progressivement un opérateur de niches spécialisé en développements de « built-to-suit » pour des bureaux et des centres de conférences et en redéveloppements de commerces de centre-ville (notamment en France).

Parallèlement, le portefeuille a fait l'objet d'une mise à niveau tenant compte des exigences plus fortes des locataires et des investisseurs. Le choix a été fait de céder les actifs qui ne s'inscrivent plus dans cette exigence, même au prix de réductions de valeur. Il s'agit donc bien d'un arbitrage en cours de notre portefeuille d'actifs et de projets, qui nous permettra de réaliser ces actifs et de dégager les moyens financiers qui nourriront les projets en cours de développement et à marge élevée: redéveloppement de galeries commerciales à Paris « intra-muros », réalisation d'opérations de « built-to-suit » pour locataires de qualité sur base de baux à long terme, et développements en commerces et bureaux sur le site The Loop à Gand.

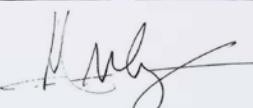
L'exercice qui vient de se clôturer a également été marqué par des réductions de valeur sur certains actifs en repositionnement et sur notre participation dans City Mall Invest. D'une part la baisse de valeur sur le segment des immeubles de bureaux depuis la crise enclenchée en 2008 a eu un impact

supérieur à nos efforts de valorisation: la stagnation économique persistante continue à faire sentir tous ses effets. D'autre part, dans le cadre de notre investissement dans le groupe City Mall, la levée des oppositions au projet de centre commercial à Verviers nous a amené à nous concentrer, de commun accord avec notre partenaire, sur les projets de Verviers et Namur, et à programmer pour le site de Charleroi Expo un morceau de ville à forte mixité.

Cette évolution du portefeuille a commencé à porter ses fruits dès 2013: les ventes d'actifs de commerces se sont déroulées selon le calendrier et les valeurs prévus, preuve que notre stratégie de diversification vers ce segment, nettement plus porteuse que le secteur des bureaux, porte ses fruits.

Enfin, dans le cadre d'une stabilité des actionnaires autour de l'actionnaire de référence Affine R.E. qui reste durablement présent, l'équipe de management de Banimmo évolue, dans la continuité: les fondateurs laissent progressivement la place à de nouveaux dirigeants, réunis autour du nouveau CEO, Christian Terlinden, qui va finaliser la transformation de Banimmo.




Maryse Aulagnon

Présidente du Conseil
d'Administration


Didrik van Caloen

Chief Executive Officer
(jusqu'au 31/12/2013)

FAITS MARQUANTS 2013

MAI

LANCLEMENT D'UNE OPE SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE

Banimmo a lancé une offre publique d'échange sur son emprunt obligataire échéant en juin 2015. À la clôture de la période d'acceptation de l'offre, 34 072 obligations existantes ont été apportées à l'offre, pour un montant nominal de € 34,1 millions, soit 45 % du montant total de l'emprunt obligataire initial. Avec ce résultat, l'échéance de € 75 millions en juin 2015 a été scindée de manière équilibrée en une échéance de € 40,9 millions en juin 2015 et € 34,1 millions en mai 2018.

01

02

03

04

05

06

MARS

VENTE D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL À ERAGNY

Vente à un institutionnel français de deux lots détenus au centre commercial Art de Vivre à Eragny. Ces lots représentent une surface totale de l'ordre de 12 000 m², entièrement louée à Castorama. Le prix de vente s'élève à € 18,65 millions.



DÉVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU BUILT-TO-SUIT

Le groupe international de courtage en assurances Marsh & Mc Lennan charge Banimmo de la construction de son nouveau siège à Bruxelles. L'immeuble situé à Auderghem (Bruxelles) développera une surface de 6 500 m². Il sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans.

VENTE D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX SITUÉ À KONTICH (ANVERS)

Signature de la vente à un investisseur privé de l'emphytéose et la nue-propriété de l'immeuble Prins B.5 situé à Kontich. L'immeuble développe une surface totale de l'ordre de 6 800 m² et dispose de plus de 200 places de parking. Le prix de vente s'élève à environ € 9 millions.



OCTOBRE

ASSOCIATION AVEC MCARTHURGLEN SUR UN PROJET À GAND

Accord de joint-venture entre Banimmo et McArthurGlen (leader en Europe du village de marques) afin de développer conjointement un village de marques McArthurGlen, couplé à un complexe de loisirs, sur le site The Loop à Gand.

Ce développement se composera d'un village de marques McArthurGlen d'environ 32 000 m², de 14 500 m² dédiés aux loisirs et d'une grande surface de 6 300 m². Ce projet représente un investissement de plus de € 180 millions et la création de plus de 2 000 emplois.

NOVEMBRE

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX À ANVERS

Signature du compromis pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux idéalement situé sur la Desguinlei à Anvers. L'immeuble est actuellement entièrement loué à l'administration de la Province d'Anvers, mais sa localisation permettra à terme d'envisager un redéveloppement résidentiel.

07

08

09

10

11

12

DECEMBRE



VENTE DE DEUX ACTIFS EN FRANCE

Vente à un investisseur institutionnel français des actifs commerciaux de Fontenay-sous-Bois et Rouen. Fontenay-sous-Bois développe 2 000 m² entièrement loués à Monoprix, alors que l'actif de Rouen est composé de commerces de pieds d'immeubles représentant une surface totale de 2 850 m². La vente des deux actifs a été conclue pour un prix global net vendeur de € 21,8 millions.

DÉVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU BUILT-TO-SUIT POUR DELOITTE

Conclusion d'une convention entre Banimmo et Deloitte en Belgique pour la construction du siège régional à Gand du groupe international d'audit et de咨询.

L'immeuble sera bâti sur le Tetris Business Park Ghent et développera une superficie d'environ 7 400 m². L'immeuble sera loué sur base d'un contrat de leasing de 15 ans.

VENTE DE LA PARTICIPATION (50 %) DANS LA JOINT-VENTURE LES JARDINS DES QUAIS

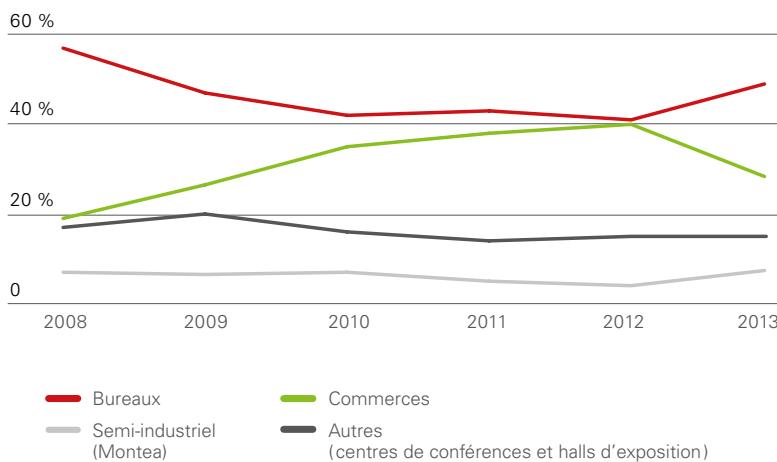
Banimmo procède à la vente à Affine de sa participation (50 %) dans la joint-venture Les Jardins des Quais. Affine détenait déjà 50 % du capital de cette société qui exploite un ensemble de commerces et bureaux de 25 000 m² situé sur les berges de la Garonne, en bordure du centre historique de Bordeaux.

CHIFFRES CLÉS

365,7

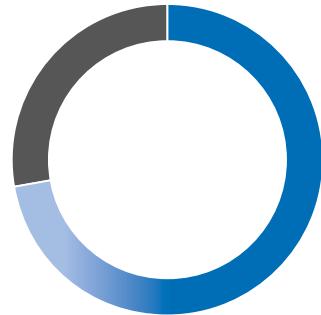
VALEUR DU
PORTEFEUILLE
(EN € MILLIONS)

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE

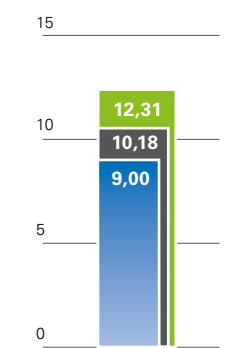


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

28 %
FRANCE
72 %
BELGIQUE

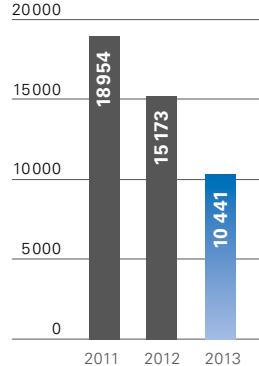


COMPARAISON AU 31/12/2013 (EN €)

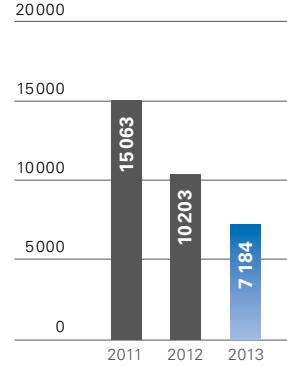


- Valeur intrinsèque nette par action¹
- Capitaux propres par action
- Cours de bourse

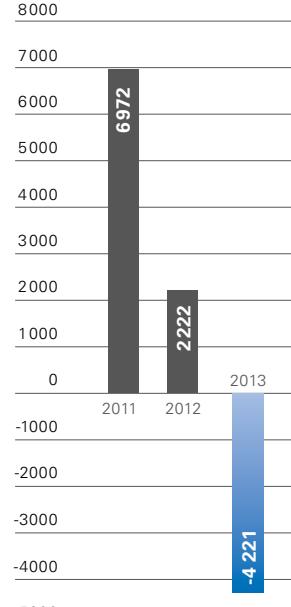
REVENUS RÉCURRENTS (EN '000 €)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



RÉSULTAT NET COURANT (EN '000 €)



¹ Cette valeur est déterminée en considérant à l'actif les immeubles de placement (IAS 40) à la juste valeur, la participation dans Montea à sa valeur boursière, les centres de conférence et Grondbank The Loop à la valeur d'experts, City Mall et les actifs en stock (IAS 2) au plus bas de soit leur valeur historique d'acquisition soit leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure au coût historique d'acquisition. Les fonciers et actifs en stock représentent une valeur comptable de € 152 millions.

De ces actifs est déduite la dette financière nette pour sa valeur nominale. Enfin, ce résultat est divisé par le nombre d'actions afin d'obtenir la valeur intrinsèque nette par action.

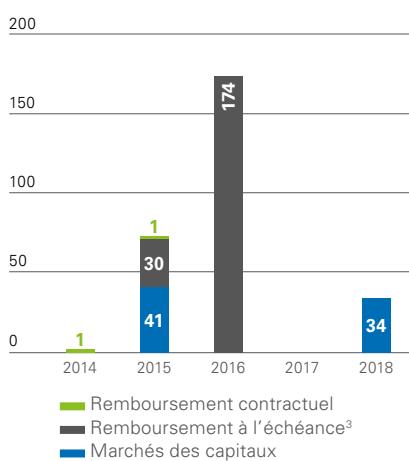
7,1 %

RENDEMENT LOCATIF DES
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET
IMMEUBLES DÉTENUS EN STOCK
(9,2 % SI ENTIÈREMENT LOUÉS)

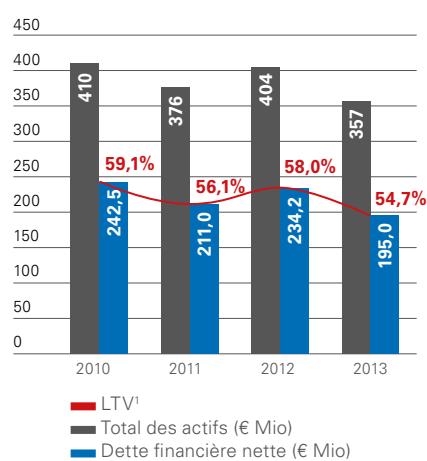
79 %

TAUX D'OCCUPATION
DU PORTEFEUILLE

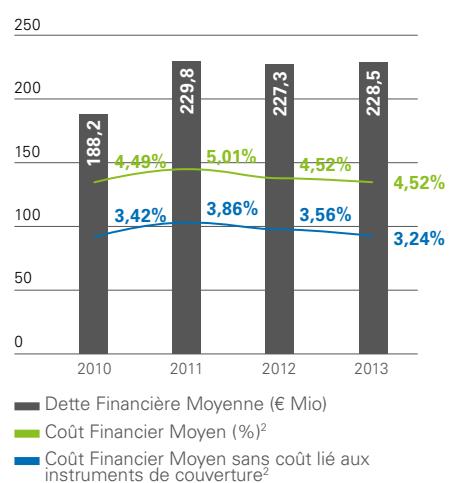
ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS
FINANCIERS (SUR BASE DU MONTANT
NOMINAL DES SOURCES DE
FINANCEMENT) (EN € MIO)



ÉVOLUTION DU RATIO
D'ENDETTEMENT

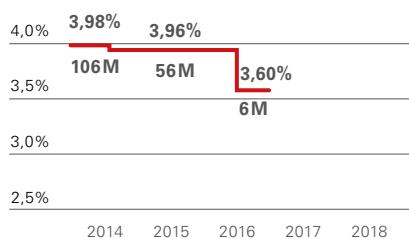


ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN DE
FINANCEMENT

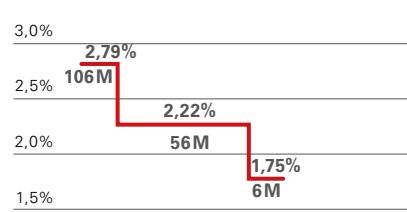


SITUATION DES COUVERTURES DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT (HORS MARGES BANCAIRES)

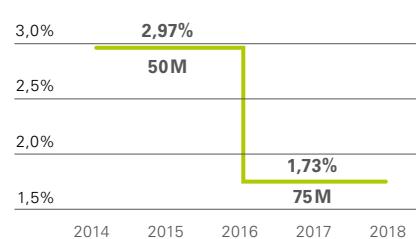
OPTIONS CAP ACHETÉES



OPTIONS FLOOR VENDUES



SWAP



¹ Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs.

² Sans tenir compte des éléments non-cash.

³ L'échéance de 2016 porte pour un montant de € 120 millions sur le crédit syndiqué. Ce crédit fera naturellement l'objet d'un refinancement.

CHIFFRES CLÉS

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS – SCHÉMA ANALYTIQUE

(en '000 €) (au 31 décembre)	2013	2012	2011
A. RÉSULTAT COURANT NET			
Revenu locatif net des immeubles	9 884	10 717	14 308
Honoraires et commissions de gestion	874	1 417	2 065
Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	-317	3 039	2 581
Revenus récurrents	10 441	15 173	18 954
Charges opérationnelles et administratives	-7 572	-7 871	-7 919
Autres charges opérationnelles	-314	-326	-167
Résultat opérationnel récurrent (REBIT)	2 556	6 977	10 868
Résultat net des cessions	4 628	3 226	4 195
Résultat opérationnel (EBIT)	7 184	10 203	15 063
Résultat financier	-5 528	-7 697	-7 892
Résultat courant avant impôt	1 656	2 506	7 171
Impôts	-5 877	-284	-198
Résultat courant net	-4 221	2 222	6 972
B. VARIATIONS DE VALEUR, RECLASSEMENTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-6 549	4 128	-2 869
Gains/pertes de valeur sur immeubles détenus en stocks	-5 800	368	-
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence	-11 293	-	-
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-172	-2 092	-1 301
Résultat de reclassement et dépréciation (dotation/reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence	7 346	-	-
Variations de juste valeur des instruments dérivés (IAS 39)	2 807	-2 011	-1 530
Impôts différés	3 954	59	-112
Total des variations de valeur, reclassements et impôts différés	-9 707	452	-5 811
C. RÉSULTAT NET			
Résultat net de l'exercice	-13 928	2 674	1 161
Intérêts minoritaires	-	-4	-2
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	-13 928	2 678	1 163

BILAN CONSOLIDÉ

(en '000 €) (au 31 décembre)	2013	2012	2011
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	83 168	93 954	84 166
Immobilisations corporelles	1 825	1 560	1 577
Immobilisations incorporelles	227	570	284
Participations dans les sociétés mises en équivalence	10 759	60 854	60 779
Actifs d'impôts différés	5 242	4 914	4 411
Actifs financiers à long terme	83 590	58 776	54 969
Créances commerciales et autres créances	2 569	2 371	2 378
ACTIFS COURANTS			
Stocks	152 060	166 704	151 544
Actifs financiers à court terme	1 042	1 028	1 034
Créances commerciales et autres créances	11 444	8 601	8 971
Créances d'impôts courants	792	355	579
Instruments financiers dérivés à court terme	0	0	177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 066	3 998	5 391
Total de l'actif	356 784	403 685	376 260
CAPITAUX PROPRES			
	115 651	133 231	133 605
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières à long terme	193 028	231 095	212 178
Passifs d'impôts différés	0	3 826	3 381
Provisions	1 892	2 646	3 233
Dettes commerciales et autres dettes	6 615	6 798	1 718
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières à court terme	6 083	7 100	4 165
Instruments financiers dérivés à court terme	6 637	9 444	7 610
Dettes d'impôts courants	5 826	691	512
Provisions	61	74	17
Dettes commerciales et autres dettes	20 991	8 810	9 841
Total du passif et des capitaux propres	356 784	403 685	376 260
Endettement financier net sur total du bilan	54,7 %	58,0 %	56,1 %
Endettement financier sur capitaux propres	172,2 %	178,8 %	161,9 %
RÉSULTAT PAR ACTION			
Nombre total d'actions (au 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Capitaux propres par action (nombre d'actions au 31/12)	10,18 €	11,73 €	11,76 €
Dividende ordinaire brut	0,00 €	0,27 €	0,27 €

COMITÉ DE DIRECTION

AU 31 DÉCEMBRE 2013



DIDRIK
VAN CALOEN



CHRISTIAN
TERLINDEN



ANDRÉ
BOSMANS

DIDRIK VAN CALOEN

Chief Executive Officer
jusqu'au 31/12/2013.

Didrik van Caloen, né en 1955, a obtenu une Licence & Maîtrise en sciences Economiques à l'UCL. Il a travaillé chez G.E.I.S (timesharing services de 1979 à 1980), chez Citibank N.A. Brussels comme credit officer, Corporate Finance Manager and Financial Institutions Business Head (de 1980 à 1993), chez Citibank (Luxembourg) en tant que Directeur Général en charge de l'institutional and funds management business (de 1993 à 1994), comme administrateur-délégué chez Régent Finance (joint venture avec Anhyp) en tant que Directeur (de 1994 à 1995), à la Banque d'Épargne Anhyp en tant que membre du Comité de Direction et responsable du département Crédits Immobiliers (de 1995 à 1999) et chez AXA REIM Benelux en tant que Managing Director (de 1999 à 2000).

Il est, depuis 2000 et ce jusqu'au 31/12/2013 Chief Executive Officer et membre du Comité de Direction. Il est également Vice-Président de l'Union professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI-BVS).

CHRISTIAN TERLINDEN

Chief Financial Officer
jusqu'au 31/12/2013.

Chief Executive Officer
à partir du 01/01/2014.

Christian Terlinden, né en 1959, est licencié en droit (UCL) et en sciences économiques appliquées (UCL). Il est titulaire d'un MBA de Cornell University (USA). Il a acquis diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire, à la Citibank à Bruxelles (de 1984 à 1988), ensuite auprès de la banque d'affaires Cobepa où il était responsable du suivi de certaines participations et du portefeuille immobilier (de 1989 à 1995). Il a été Chief Financial Officer de Sapec de 1995 à 2005 et en est resté administrateur jusqu'en juin 2006.

Il a rejoint Banimmo en juin 2005 comme Chief Financial Officer, Administrateur et membre du Comité de Direction. Depuis 2013, il est également responsable des activités immobilières belges du portefeuille de Banimmo. Au cours des 5 dernières années, il a également été Administrateur des sociétés Zetes Industries, Air Energy, Devimo et de la Sicafi Montea. Actuellement Administrateur de City Mall Invest, Dolce La Hulpe, Dolce Chantilly ainsi que de différentes filiales immobilières de Banimmo.

ANDRÉ BOSMANS

Secrétaire Général et membre du comité de direction
jusqu'au 30/06/2014.

André Bosmans, né en 1954, a obtenu son diplôme de licencié en droit (RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire. Il a également travaillé à partir de 1990 chez Imofo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier. Il est depuis 1996 Secrétaire Général et membre du Comité de Direction de Banimmo, secrétaire du Conseil d'Administration de Banimmo et depuis 2011 Administrateur de Banimmo. Il exerce le mandat d'Administrateur dans diverses filiales du groupe Banimmo. Il est depuis octobre 2006, Administrateur de la Sicafi Montea. Il est également administrateur de Grondbank The Loop, P.D.S.M., Luso Invest, Conferinvest ainsi que de différentes filiales immobilières de Banimmo. Il est Administrateur indépendant des sociétés VEDIS et International Commerce and Trading.

COMITÉ DE DIRECTION EN 2014



OLIVIER DURAND

Directeur Général Banimmo France,
membre du comité de direction
à partir du 01/01/2014.

Olivier Durand, né le 19 janvier 1967, a obtenu une licence et une Maîtrise de droit. Il a exercé les fonctions de directeur du développement de la société Jean-Louis David en France, Suisse et Belgique de 1994 à 1997. Il deviendra directeur du développement de la société A.Afflelou de 1997 à 1999.

Puis il intégrera la société Monoprix en tant que directeur Immobilier Adjoint en 1999 pour devenir directeur Immobilier et Expansion du groupe Monoprix en 2001, membre du Comité de Direction, en charge de la gestion immobilière et juridique des actifs et du développement des différents concepts de magasins du groupe. En 2008 il rejoint la société Banimmo en France en tant que directeur des investissements, puis à compter de 2011 il assura le poste de Directeur Général Adjoint de la structure française.

FILIP DE POORTER

Chief Commercial & Operations Officer
Banimmo Belgique, membre du comité de direction à partir du 01/01/2014.

Filip De Poorter, né en 1972, est licencié ingénieur civil (RUG). Il s'est bâti une solide expérience professionnelle dans le développement immobilier en Belgique et au Luxembourg, en tant que Directeur de Codic sa (de 1997 à 2008), ensuite en tant qu'administrateur délégué de Kairos sa (de 2009 à 2012) et du groupe Maes (de 2012 à 2013), groupe où il est resté Administrateur.

En tant que Chief Commercial and Operations Officer et membre du comité de direction de Banimmo, il est responsable de toute l'activité immobilière en Belgique et au Luxembourg.

PETRA SOBRY

Senior Legal Officer. Secrétaire
Général et membre du comité de direction à partir du 01/07/2014.

Petra Sobry est licenciée en droit (VUB) et a complété l'executive programme en immobilier de Solvay.

Après son stage au barreau de Bruxelles, elle a travaillé comme juriste d'entreprise, en France auprès de RFN (1997-1999) et en Belgique au Legal Department de Deloitte & Touche (1999 et 2001). De 2001 à 2008 elle a travaillé pour le cabinet Laga ou elle était avocate-associée avant de rejoindre Banimmo en 2008 en tant que Senior Legal Officer. Elle deviendra Secrétaire Général au 1^{er} juillet 2014, après le départ d'André Bosmans.

Petra a également participé à plusieurs publications et elle a enseigné au VLEKHO et à la UIA Management School.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



MARYSE
AULAGNON

Représentant permanent de Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Présidente du conseil d'administration et présidente du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013: 5/5.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Maryse AULAGNON, Président Directeur général d'Affine R.E., maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État, est diplômée de l'ENA, de l'Institut d'Études Politiques et titulaire d'un DESS en sciences économiques. Après avoir occupé différents postes à l'Ambassade de France aux États-Unis et dans plusieurs Cabinets Ministériels (Budget, Industrie), elle entre en 1984 dans le groupe CGE (aujourd'hui Alcatel) en tant que directeur des affaires internationales. Elle rejoint ensuite Euris en qualité de Directeur Général dès sa création en 1987. C'est en 1990 qu'elle fonde le groupe Affine qu'elle dirige depuis lors.

Elle participe également à plusieurs organismes professionnels (Administrateur du Club de l'Immobilier, administrateur de la Fondation Palladio, membre du bureau de la FSIF...). Elle est par ailleurs Administrateur d'Air France KLM, membre du Conseil de Surveillance de BPCE, ainsi qu'Administrateur de Veolia Environnement. Elle est également membre de diverses associations notamment culturelles et universitaires (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina...).



ALAIN
CHAUSSARD

Représentant permanent de Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Pays-Bas).

Administrateur, membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013: 3/3.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Alain CHAUSSARD, Vice-Président et Directeur général d'Affine R.E., est diplômé de l'École centrale de Paris, de l'Institut d'études politiques et de l'École nationale de statistique et d'administration économique. Il est également titulaire d'une maîtrise de mathématiques et d'un DEA de Finances.

Après une carrière dans le secteur bancaire au Crédit Lyonnais et au Crédit Chimique, il devient en 1989 directeur général adjoint de la Banque Stern. De retour au Crédit Lyonnais en 1992, il est nommé directeur en charge des financements spécialisés puis des affaires spéciales du Groupe. À ce titre, il fut notamment président de l'Omnium immobilier de gestion et de la salle Pleyel. Directeur général adjoint d'Euris à partir de 1996, il rejoint le groupe Affine en qualité de directeur général en 1998 et en est vice-président depuis 2000. Il est par ailleurs Président de Centrale immobilier et de la Société des grands interprètes, et Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, et de l'association Pro musicis.



CYRIL AULAGNON

Représentant permanent de MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Administrateur.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Cyril AULAGNON, Directeur Général Adjoint d'Affine R.E., est diplômé de l'Ecole HEC, et titulaire d'une maîtrise de Sociologie et d'une licence de Mathématiques.

Il a débuté comme opérateur de marché au sein de la banque BNP Paribas à New-York, puis s'est spécialisé dans le secteur immobilier en travaillant pour un fonds d'investissement dédié à l'Afrique Subsaharienne. Il rejoint ensuite Concerto, la filiale de promotion logistique du Groupe Affine, pour en devenir le Directeur Général Adjoint en 2009. En 2010 il devient Directeur de la Stratégie et du Développement du Groupe Affine, en 2012, Directeur de l'Immobilier d'Affine, et en 2014 Directeur Général Adjoint d'Affine, fonction qu'il occupe aujourd'hui.

Il a été membre de la commission Valorisation Verte dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et rapporteur de la Commission Développement Durable de l'association Euronext – Finance & Innovation, et il est membre du Conseil Scientifique de l'IEIF ainsi que du Bureau du Cercle 30 de l'Immobilier.



DIDRIK VAN CALOEN

Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).

Administrateur, Management exécutif, CEO jusqu'au 31/12/2013.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

CHRISTIAN TERLINDEN

Représentant permanent de Stratefin SPRL (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 0873 464 016).

Administrateur, Management Exécutif, Chief Financial Officer jusqu'au 31/12/2013. CEO depuis le 01/01/2014.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

ANDRÉ BOSMANS

Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Administrateur, Management exécutif, Sécrétaire Général.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.



DOMINIQUE DE VILLE DE GOYET

Représentant permanent de Icode SPRL (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Administrateur Indépendant, président du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013: 3/3.

Fin du mandat: mai 2016.

Dominique de VILLE de GOYET, né en 1954, a obtenu en 1977 une licence en administration et en gestion de l'UCL (Louvain School of Management – IAG). Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment en tant qu'Audit Manager chez Pricewaterhouse Coopers (de 1977 à 1985), membre du comité de direction de l'Investment Banking de la Banque Degroof (de 1985 à 1990), associé-gérant de la Banque Puilaetco scs (de 1990 à 2004) et Administrateur-délégué de Puilaetco Dewaay Private Bankers (2005). Il est aujourd'hui Administrateur de la banque Puilaetco Dewaay Private Bankers et en tant que représentant permanent d'Icode SPRL, il est Vice-Président du Conseil d'Administration de Puratos Group SA/NV et Administrateur de OAAGC Holding (Paris).



PATRICK BUFFET

Représentant permanent de PBA SARL (rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, France).

Administrateur Indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013: 5/5.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Patrick BUFFET, né en 1953, a obtenu un diplôme d'ingénieur au Corps des Mines. Après avoir exercé diverses fonctions notamment pour le Ministère de la recherche et de l'Industrie et le Cabinet du Ministre Délégué à l'Énergie (1978-1986), il devient Directeur du Plan, du Développement et du Contrôle de Gestion de l'Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), Président Directeur Général de Sanders SA (1989-1991) et Conseiller Industriel à la Présidence de la République. Patrick Buffet entre ensuite à la Société Générale de Belgique en tant que membre du Comité de Direction et Directeur des Participations Industrielles et de la Stratégie (1994-1998). En 1998, il est nommé Directeur Général Adjoint et membre du Comité exécutif de Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001). En 2001, il devient Délégué Général de Suez, en charge de la Stratégie et du Développement, puis il prend également en charge la Direction des Affaires Internationales et la Direction Commerciale France. Il a également exercé, pendant sa présence au sein du Groupe Suez jusqu'à début 2007, un mandat d'administrateur auprès de Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services et Electrabel.

Depuis avril 2007, il est Président Directeur Général du Groupe Eramet et Membre du Conseil d'Administration de Bureau Veritas, ainsi que Membre du Conseil de Surveillance d'Arcole Industries (société non cotée).



EMMANUEL VAN INNIS

Représentant permanent de EVI Consult SPRLU (avenue Louise 351, 1050 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0849.246.975)

Administrateur indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013: 5/5.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Emmanuel VAN INNIS, Docteur en Droit, est actif dans le secteur de l'électricité et du gaz depuis 1971.

Il est actuellement Conseiller auprès du Président-Directeur Général de GDF SUEZ. Il est également Président de Contassur, GDF SUEZ RE et Telfin, Administrateur Délégué de GDF SUEZ Management Cy Belgium et Administrateur de GDF SUEZ CC, GDF SUEZ University et Belgreen, Gérant de GDF SUEZ CORP Luxembourg, et Président du Conseil d'administration et Administrateur Délégué de GDF SUEZ Invest International.

Il est par ailleurs Président de Brussels Metropolitan (BM), Interel et BE.Face Brussels, Président honoraire, Administrateur et Membre du Comité Exécutif de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), Administrateur de SN Airholding, Lithobeton, du Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) et Pensiobel, Administrateur et Membre du Comité d'audit de CUBE Investment Fund, Administrateur indépendant de Banimmo et Membre de l'Advisory Board de Deloitte Belgium.

De 1992 à mars 2012, il a été Administrateur d'Electrabel dont il fut, jusqu'en avril 2010, Vice-Président et Membre du Comité stratégique. Depuis le 24 avril 2012, il est Vice-président honoraire d'Electrabel.



BARON JACQUES-ETIENNE DE T'SERCLAES

Représentant permanent de Alter SA. (rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg).

Administrateur indépendant et membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013: 3/3.

Fin du mandat: mai 2016.

Baron DE T'SERCLAES, Harvard Business School (OPM), ESSCA, Expert Comptable, ancien membre de la Compagnie des Commissaires aux Comptes, Senior Partner chez PricewaterhouseCoopers où, de 1990 à 2005, il a dirigé le groupe Distribution/Grande Consommation au niveau international et a été Président du Conseil de Surveillance de PwC Audit. Auparavant, il avait passé 7 ans au sein du groupe Euromarché (racheté par Carrefour) où il a été Directeur Général.

Actuellement, il est Président Fondateur de l'association caritative « l'Agence du Don en Nature », Operating Partner chez Advent International Global Private Equity, Senior Advisor chez Morgan Stanley et Senior Advisor de Leyton (Maroc).

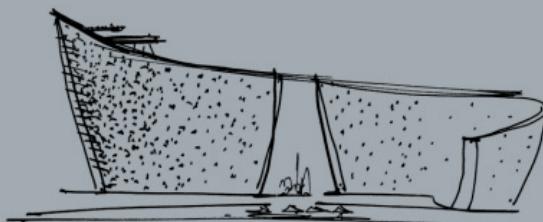
Administrateur indépendant et Président des Comités d'Audit de Rémy Cointreau et d'Altran Technologies, il est aussi administrateur fondateur de l'association Goods to Give (Benelux).



UNE AGENCE PAS COMME LES AUTRES



Exposition Cellar Door, Loris Gréaud, Palais de Tokyo



Al Bateen (Abu Dhabi)

Outsign est une agence française de design et d'architecture créée en 2000 par Marc Dölger et Damien Ziakovic.

Les fondateurs de l'agence, tous deux architectes, ont souhaité insuffler une nouvelle vision de l'architecture en développant une pratique étendue à d'autres métiers.

“ LA SYNERGIE ENTRE DESIGN GLOBAL ET ARCHITECTURE ”



PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

Marc Dölger et Damien Ziakovic appartiennent à une génération de créateurs sensibles aux croisements de différentes disciplines.

Cette approche atypique a donné naissance à une agence de design global et stratégique en 2000, puis à une agence d'architecture en 2005, les deux formant aujourd'hui une seule et même entité.

Très fortement imprégnée par une culture pluridisciplinaire, Outsign s'est toujours attaché à imaginer le projet, quel qu'il soit (architecture, design, marque), comme un service à rendre, une expérience à créer dans sa globalité.

Outsign est un véritable laboratoire d'idées qui se nourrit constamment de veilles dans des domaines aussi variés que les sciences humaines, les sciences, les arts plastiques, le cinéma, la littérature, la musique.

Penser, concevoir et réaliser des projets d'envergure s'inscrit pleinement dans cette méthode qu'alimente l'étude des comportements des consommateurs, des tendances et de la prospective.

L'unité organique, expression de la synthèse totale, sociale et artistique recherchée par le Bauhaus, s'oppose à une vision mécanique des espaces de commerce qui, aujourd'hui plus que jamais, ont besoin de raconter une histoire qui va bien au-delà de la simple approche marchande.



Cellar Door – Neon Ball



Italie Deux (Paris 13)



Noyelles-Godault



Englos-les-Géants



L'originalité fondamentale du Bauhaus résidait dans sa fidélité à l'idéal de l'union de tous les arts, de toutes les sciences.

Cette vision inspire au quotidien la pratique de l'agence Outsign, qui entend redynamiser le processus de la construction et sa vertu première de participation à un effort commun.

Trente professionnels architectes, urbanistes, côtoient au quotidien tendanceurs, designers, graphistes, artistes, socio-ologues, planneurs stratégiques...

L'approche synergique d'Outsign s'incarne dans une collaboration historique avec Loris Gréaud. Ils créent en 2004 DGZ Research (Dölger, Gréaud, Ziakovic) pour développer une activité mêlant art, design et architecture. Studio de production ou art think tank, DGZ Research a comme moteur la transdisciplinarité, le croisement des champs du savoir et la conviction que le medium suit l'idée.





Citadel Park, Erbil (Irak)



Citadel Park, Erbil (Irak)



La Sucrerie (Abbeville)





L'exercice 2013, après une année 2012 marquée par de nombreuses acquisitions en France et en Belgique, se caractérise plutôt par plusieurs opérations de cession d'actifs arrivés à maturité. Ces ventes se sont surtout concentrées sur le portefeuille français.

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS



1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au plan locatif, Banimmo a poursuivi ses meilleures efforts pour louer les espaces vacants sur les immeubles en portefeuille et particulièrement en Belgique dans un marché bureaux toujours très difficile.

Dans le portefeuille des activités en joint-ventures, les évolutions vont en sens divers. Le principal fait marquant provient de City Mall qui développe des projets potentiels de centres commerciaux. Un ajustement majeur des valeurs déjà initié au 30 juin 2013 a été constaté au 31 décembre 2013 (voir ci-après).

AU PLAN LOCATIF

Le total des nouvelles locations de l'année s'élève à 5 164 m² essentiellement en commerces en France. Ainsi les développements de commerces à Suresnes et Sécrétan (Paris) sont quasiment entièrement loués avant leur livraison finale.

En Belgique, l'actif Alma Court est loué à 77 %, les situations des immeubles Diamond et Arts 27 se sont améliorées.

Deux départs significatifs sont à noter: un occupant de 1 240 m² sur l'actif H5 (Evere) et un occupant de 3 895 m² sur l'actif Athena Business Center (Vilvoorde). À terme ce dernier actif sera reconvertis.

Par ailleurs, des occupants existants totalisant 15 036 m² ont vu leur bail prolongé et donc sécurisé.



AU PLAN DES DÉVELOPPEMENTS

Les actifs en développement/repositionnement ont connu des avancées importantes.

En Belgique et plus particulièrement à Gand, Banimmo a conclu une opération de « built-to-suit » sur le Champ 5 du site The Loop et construira le siège régional de Deloitte portant sur 7500 m².

Toujours à Gand, Banimmo en partenariat avec le leader européen de gestion d'« Outlet Center », le groupe McArthurGlen, a finalisé son accord avec la Ville pour la construction d'un futur centre de 52 800 m² sous conditions suspensives d'un certain nombre de points. Ces points devraient pouvoir être résolus en cours du premier semestre 2014.

À Bruxelles, la construction du futur siège de la société multinationale Marsh & Mc Lennan se poursuit en vue d'une livraison fin 2014.

En France, les développements/repositionnements à Suresnes et Secrétan évoluent normalement avec une ouverture de la galerie de Suresnes en mars 2014.

L'actif de Saint Germain a connu plusieurs évolutions positives. Tout d'abord, un accord a été conclu sur un cahier des charges techniques avec une enseigne internationale de premier ordre. Elle occupera près des deux tiers des surfaces. Ensuite, les autorités de la Ville de Paris et la mairie d'Arrondissement ont donné leur accord de principe au projet de reconversion des galeries actuelles. La CDAC a été obtenue.

À Rocquencourt (Versailles), Banimmo a retenu deux chaînes hôtelières dans le cadre d'un contrat de bail long terme visant l'exploitation hôtelière du futur site. Une décision sera prise durant le premier semestre de 2014.

AU PLAN DES INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Banimmo a procédé à cinq opérations de cession :

- Cession de l'immeuble rénové et loué Prins B.5 à Kontich pour € 9,130 millions.
- Cession de 3 actifs de commerces en France :
 - Egrny loué à Castorama : € 18,650 millions.
 - Pieds d'immeubles en centre ville à Rouen : € 14,100 millions.
 - Pieds d'immeubles à Fontenay (Paris) : € 7,700 millions.

- Cession de la participation dans la société Les Jardins des Quais à Bordeaux à Affine pour € 19,399 millions. Cette opération de reclassement d'actif entre Banimmo et Affine, actionnaire de Banimmo, est conforme au positionnement respectif des deux sociétés. Affine renforce son ancrage dans une métropole régionale dynamique comme investisseur long terme et Banimmo dégage une rentabilité satisfaisante après avoir mené à terme sa mission de repositionnement de l'actif. Les conditions d'achat ont été analysées et approuvées par un collège d'administrateurs indépendant appuyé par un avis favorable de Deloitte Real Estate, dans le respect des dispositions du Code des Sociétés.

Banimmo a acquis à Anvers un immeuble de bureaux loué pour trois ans minimum à la Province d'Anvers avec l'intention à terme de reconvertis cet immeuble ancien en un nouvel ensemble résidentiel.

2. MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité particulière n'a été réalisée dans le domaine de la recherche et du développement par Banimmo et ses filiales.

3. RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Au 1^{er} janvier 2013, Banimmo détenait 109 298 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire. L'ensemble a été acquis à un prix moyen de € 17,04 et est destiné à couvrir un plan d'options sur actions pour le personnel.

Le plan d'options pour le personnel a été mis en place en janvier 2010 et court jusqu'en janvier 2015.



4. COMMENTAIRES SUR LE BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

A. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 9883743 contre € 10716827 en 2012.

La baisse des revenus locatifs provient essentiellement de la vente des actifs Prins B. et Eragny survenues fin du premier trimestre 2013. Ces deux actifs généraient en 2012 un revenu locatif net de € 1784517.

La cession des autres actifs de commerces et l'acquisition de l'actif de bureaux (Anvers) sont sans impact matériel, ces opérations étant intervenues dans les derniers jours de l'année 2013.

Le solde de la baisse provient de la prolongation des baux sur Diamond et Corvettes mais à des conditions inférieures (€ 325 K/an).

Le départ des occupants sur H5 et Athena Business Center (Vilvoorde) représente une perte de revenu annuel de € 274K.

Les nouvelles locations conclues totalisant 5 164 m² représentent un flux additionnel annuel de € 1 390 K.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 79 % contre 84 % au 31 décembre 2012.

B. HONORAIRES

Le poste Honoraire et Commissions comprend diverses interventions contractualisées et certaines missions plus ponctuelles.

Il s'élève à € 873 624 contre € 1 417 190 en 2012. L'année 2012 intégrait une importante mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour compte de PMV sur la construction du siège de VMM à Gand.

C. PLUS VALUES SUR VENTES

Le résultat net des plus values sur l'ensemble des opérations s'élève à € 4 378 696 contre € 3 226 195 en 2012.

Les opérations de cession en France ont porté directement sur les actifs générant une charge d'impôts importante.

La charge d'impôts (nette d'impôts différés) s'élève ainsi à € 1 923 024.

D. COÛTS OPÉRATIONNELS

Ce poste inclut les frais de personnel, les coûts d'expertise obligatoire du portefeuille, les frais d'audit, les frais de consultation juridique et les frais d'étude non activables sur les dossiers d'investissement, ainsi qu'à titre plus accessoire, les charges d'amortissement sur actifs mobiliers et incorporels.

Les frais de fonctionnement récurrents du groupe sont globalement en diminution de près de 5 %.

Le poste « Autres charges/produits opérationnels » présente une charge nette de € 3 135 24 suite à l'effet combiné de constitutions de provision pour garantie locative (essentiellement l'actif Atlantic House), la reprise de provisions sur ventes passées qui n'ont plus de raison d'être et des coûts divers. Ce poste s'élevait à une charge de € 3 259 62 en 2012.

E. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EBIT)

Hors éléments non cash, le résultat opérationnel se serait élevé à € 7 250 754 contre € 7 163 628 en 2012.

Le résultat opérationnel (IFRS) s'élève à une perte de € 5 098 150 contre un gain de € 11 658 948 en 2012.

Cette forte variation provient d'éléments non cash à savoir les variations de juste valeur (IAS 40) des immeubles de placement.

En 2012, cette variation était positive à concurrence de € 4 127 774. En 2013, cette variation est négative à concurrence de € 6 548 914 soit une différence entre les deux exercices de € 10 676 688.

Le second facteur résulte d'un ajustement négatif sur les immeubles en Stock (IAS 2).

Compte tenu des vacances locatives prolongées sur les immeubles North Plaza et H5, Banimmo a dû revoir les conditions locatives auxquelles ces actifs sont présentés à la location entraînant une perte de valeur potentielle de € 5 800 000.

L'impact cumulé de ces ajustements de valeur non cash d'un exercice sur l'autre représente un montant total de € 16 844 234.



F. CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières nettes intègrent les charges d'emprunts, les coûts et produits des instruments dérivés de couverture, leur valorisation à la valeur du marché, ainsi que les produits de placement et les dividendes.

Les charges financières liées à l'endettement bancaire et obligataire s'élèvent à € 7756266 contre € 9918671 en 2012.

La charge d'intérêt de € 7756266 se voit augmentée d'une charge cash additionnelle de € 2928462 provenant des instruments de couverture de taux qui résultent en grande partie des obligations contractuelles des crédits bancaires.

Le spread moyen du groupe sur son crédit syndiqué est fonction du ratio « Loan to Value ». Dans le cadre de l'utilisation de cette ligne, le spread n'excède pas 190 points de base.

Sur l'exercice, le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,52 % frais de couverture inclus. Hors frais, il atteint 3,24 %.

La valorisation des instruments de couverture contractés à leur valeur de marché (IAS 39) entraîne un produit non cash de € 2806627 contre une charge non cash de € 2011277 en 2012. La légère hausse des taux longs sur les marchés financiers explique ce produit.

Les couvertures courront jusqu'en 2018 et en moyenne sur la période elles couvrent de l'ordre de 70 % de l'endettement prospectif normalisé. Elles garantissent un niveau moyen d'Euribor 3 mois compris entre 1,73 % et 3,98 %.

G. SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Le résultat des entreprises associées s'élève à une perte de € 4186695 contre un produit de € 947261 en 2012.

Ce poste comprend des montants significatifs impactant fortement les comptes consolidés.

Montea

Ce poste représente un produit de € 10502657 suite au reclassement de la participation de Banimmo de 12,63 % au capital de la Sicafi.

Ce reclassement résulte de la constatation de la perte d'influence notable de Banimmo au sein de Montea.

Depuis deux ans, Banimmo n'a plus accompagné les

augmentations successives de capital et a même diminué sa participation par voie de vente directe d'une partie de celle-ci.

Banimmo a également volontairement réduit sa présence aux organes de gestion de Montea en mai dernier lors de l'AGO de Montea.

Ce reclassement conduit Banimmo à valoriser cette participation sur la base du cours de bourse et non plus des fonds propres. Montea cote avec une prime sur les fonds propres par action, ce qui produit une plus value comptable exceptionnelle de € 10,50 Mio avant impôts différés.

À l'avenir, hormis l'adaptation de la juste valeur de la participation conformément à la norme IAS 39, et le cas échéant, le résultat de cession, Banimmo enregistrera uniquement en résultat financier le dividende payé par Montea comme produit financier.

SNC Les Jardins des Quais

La contribution de cette Joint Venture s'élève à € 281 962 et cette participation a été vendue en décembre 2013 (voir faits marquants). Elle n'est pas significative et la vente a engendré une rentrée financière (vente des parts et remboursement des avances d'actionnaires) de € 24 841 624.

Grondbank The Loop

La contribution de Grondbank The Loop s'élève à une perte de € 116 482.

La société a conclu des accords de prédéveloppement des Champs 3, 5 et 12 avec Banimmo.

La commercialisation du Champ 5 a commencé avec les deux premiers immeubles développés.

Le développement du Champ 12 reste sujet à certaines conditions suspensives. Une fois levées, ce développement pourrait commencer fin 2014. Grondbank The Loop pourra alors commencer à réaliser ses fonciers avec plus value.

Conferinvest

Conferinvest regroupe la détention des deux hôtels centre de conférences opérés par Dolce International à Bruxelles et Paris.

À La Hulpe (Bruxelles), le chiffre d'affaires est passé de € 20800 775 à € 21 656 201.

Le résultat d'exploitation (EBITDA) passe de € 3 736 942 à € 4 099 000.



Dolce La Hulpe Brussels - Brasserie 135

Dolce La Hulpe a signé courant 2013 un accord commercial important visant à accueillir la Deloitte University regroupant les programmes de formation de Deloitte pour la région EMEA (Europe, Middle-East, Africa). Cet accord générera un apport important et croissant de nuitées sur plusieurs années.

À Chantilly (Paris), le chiffre d'affaires a régressé de € 15202 201 à € 13648 721. Le résultat d'exploitation (EBITDA) a évolué de € 2447 694 à € 1545 000.

À Chantilly, outre une conjoncture faible, l'hôtel a entrepris un programme de remise à neuf de certains espaces et de mise en conformité d'autres (nouvelle réglementation). Ces programmes ont limité la capacité hôtelière de Chantilly. Ils se poursuivront aussi en 2014.

La contribution nette pour l'exercice s'élève à une perte nette comptable de € 114 957 compte tenu du poids des amortissements comptables des deux actifs.

City Mall

Le principal impact négatif de l'exercice se concentre sur la participation en City Mall.

Banimmo enregistre une moins value exceptionnelle de € 14 648 453 provenant essentiellement au plan économique d'une réduction de valeur de 100 % sur la partie du prix d'acquisition initial de € 19,58 Mio affectée aux projets Charleroi et Verviers et sur le goodwill non affecté du prix d'acquisition.

Si le permis de Verviers est devenu exécutoire, permettant ainsi de passer à la phase suivante et celui de Namur suivant son cours normal, City Mall a décidé de négocier la vente du foncier de Charleroi sur base d'une programmation totalement différente regroupant un ensemble commerces-bureaux-résidentiel. Cette négociation doit se clôturer prochainement.

Cette nouvelle programmation engendre un écart de valeur important.

Concernant le futur projet de Verviers dont les permis sont devenus exécutoires, l'enveloppe des coûts de construction sera contractualisée endéans les prochains mois et la commercialisation est rentrée dans une phase active.

Cependant, sur base de l'ensemble des éléments connus et compte tenu des retards accumulés du projet, Banimmo a décidé de comptabiliser sur le projet de Verviers une réduction de valeur additionnelle de € 4 727 K par rapport au 30 juin 2013.

À Namur, la procédure de Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) a fait place à une procédure plus globale de Plan Communal d'Aménagement (PCA) initiée par la Ville.

Le choix de cet instrument juridique a pour conséquence que les permis sont attendus pour mi-2015.

H. IMPÔTS

La charge fiscale globale s'élève à € 1 923 024 contre € 2 243 77 en 2012.

Elle se décompose en une charge d'impôts courants de € 587 722 et une reprise d'impôts différés de € 3 954 197.

Cette hausse résulte de la vente des actifs de commerces en France sous forme de vente directe des actifs et non plus de sociétés immobilières portant les projets.

I. RÉSULTAT NET

Le résultat net du groupe s'élève à une perte de € 13 928 478 contre un profit de € 2 673 804 en 2012.

Le résultat courant net c'est-à-dire hors impact des variations de valeurs sur immeuble, instruments dérivés de couverture et impôts différés s'élève à € -4,221 Mio contre € 2,222 Mio en 2012.

5. COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Le portefeuille immobilier direct se répartit entre immeubles de placement totalisant € 83 168 154 et stocks pour € 152 060 067.

La baisse du poste Immeubles de placement de € 93 953 615 à € 83 168 154 résulte essentiellement de la vente de l'actif de commerces à Fontenay sous Bois et d'ajustements de la valeur de marché à dire d'experts de certains actifs.

Le poste Immeubles en Stock évolue avec une diminution nette de € 14,6 millions résultant des cessions de l'année (€ 36,7 Mio), des investissements (€ 7,3 Mio), des acquisitions (€ 20,6 Mio) et des réductions de valeur (€ 5,8 Mio).

Le poste Participations dans sociétés mises en équivalence évolue fortement se réduisant de € 60,85 Mio à € 10,76 Mio. La vente de Jardins des Quais (Bordeaux), la réduction de valeur sur City Mall et le reclassement de Montea en sont les principales raisons.



Les Actifs financiers à long terme augmentent de € 58 776 483 à € 83 589 984, suite au reclassement de la participation Montea, au remboursement de l'avance à Jardins des Quais lié à la vente et à une nouvelle avance consentie à l'hôtel Dolce La Hulpe.

Les capitaux propres du groupe et avant distribution s'élèvent à € 115 650 703 soit € 10,19 par action à comparer avec € 132 951 488 fin 2012. Au cours de l'exercice 2013, un dividende relatif à l'exercice 2012 de € 3 066 266 a été versé.

Les dettes bancaires et obligataires atteignent € 199 111 027 contre € 238 195 440 en 2012. Les désinvestissements en 2013 ont dépassé le montant des acquisitions.

Le ratio d'endettement sur fonds propres atteint 172 % contre 179 % en 2012.

6. ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis la publication du communiqué de presse du 19 décembre dernier, il n'y a pas eu d'éléments significatifs postérieurs à la clôture.

Dans le cadre de la recherche par Actiris, Agence bruxelloise pour l'emploi, d'un nouvel immeuble de plus 27 000 m² nets à la location, les immeubles North Plaza A et B détenus par Banimmo et Immo Jacqmain (groupe IVG) ont été retenus pour leur qualité intrinsèque dans une short list de 4 bâtiments. La décision finale n'a pas encore été arrêtée mais Actiris a cependant sélectionné un autre candidat comme « Preferred Bidder » pour finaliser le contrat de location.

7. INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Le conseil n'a pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société.

8. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'a pas de risque de change.

En matière de taux d'intérêt, la société a pour politique de couvrir ce risque par des instruments de type swap d'intérêts ou par combinaison de floor et de cap de durée et de montants similaires.

Les instruments permettent de couvrir en moyenne de l'ordre de 70 % de l'endettement prospectif normalisé.

Pour 2013, divers instruments portant sur un nominal de € 37 millions sont arrivés à échéance en janvier 2013, permettant au Groupe de mieux profiter du niveau actuellement très bas des taux d'intérêt.

9. RISQUES ET INCERTITUDES LIÉS AUX ACTIVITÉS

Les principaux risques auxquels la société fait face dans son activité sont ceux liés au marché immobilier en général, les risques liés à l'obtention des financements, les risques liés aux locataires et leur solvabilité ainsi que le risque technique lié au processus de transformation et repositionnement des actifs immobiliers pour ne citer que les risques principaux.

10. CONTRÔLE INTERNE ET DISPOSITION « CORPORATE GOVERNANCE »

Conformément à la loi du 6 avril 2010, il est fait une description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques au sein de la société en suivant les principales composantes du contrôle interne telles que définies par la loi.

Les systèmes de contrôle interne tiennent cependant compte de la taille de la société (small cap), du nombre réduit des effectifs et du système de hiérarchie relativement plat ainsi que de la disponibilité des dirigeants dans le fonctionnement quotidien de la société.



L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Le Conseil d'Administration a confié à un cabinet externe de premier ordre une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo, à savoir les procédures de suivi, les règles d'engagement, les lignes de responsabilités internes ainsi que les règles de délégation de pouvoirs.

Actuellement, cet environnement de contrôle est articulé autour de 4 organes principaux :

- Un Comité Immobilier (organe de 1^{er} niveau) chargé du suivi des opérations immobilières stricto sensu qui englobe les recommandations d'investissement ou de désinvestissement sur actifs, l'exécution du programme de capex et de commercialisation soit « l'Asset Management » au sens large. Il agit dans le cadre de délégations précises données par le Comité de Direction.
- Un Comité de Direction qui statue sur les recommandations du Comité Immobilier et les soumet au Conseil d'Administration lorsque le montant engagé le requiert; il statue sur toute matière excédant les limites d'engagement du Comité Immobilier ainsi que sur toute matière non strictement immobilière mais relevant de la gestion courante de la société.
- Un Comité d'Audit. Ce dernier s'assure principalement avec l'aide du commissaire, du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, de l'examen des comptes, du suivi de la trésorerie et de la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au Conseil d'Administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.
- Enfin, un comité de Nomination et de Rémunération a été mis en place. Ce dernier établit la politique de rémunération du Comité de Direction et évalue la performance des dirigeants.

Le fonctionnement de chacun de ces organes est codifié au travers de procédures et règlements écrits, diffusés auprès de chacun des intervenants. Les processus internes sont formalisés de manière écrite.

La charte de « Corporate Governance » constitue la pierre angulaire de l'édifice et est reproduite sur le site internet officiel de la société.

GESTION DES RISQUES

La société définit sa politique d'investissement en matière immobilière tant au niveau du type d'actif choisi, au niveau de son poids relatif dans le portefeuille, qu'au niveau des objectifs de rentabilité et de return financier poursuivi pour chaque actif.

Au niveau de la gestion de son actif, la société définit des objectifs de coûts maxima de ses financements. Ces objectifs sont connus des responsables concernés et sont globalisés pour faire l'objet d'un suivi de type macro-économique au niveau de la Direction Financière. Dans la mesure où cette divulgation ne porte pas atteinte à la compétitivité de l'entreprise vis-à-vis de ses concurrents, ces objectifs font l'objet d'une communication externe dans le rapport annuel ou par voie de communiqué de presse.

Régulièrement, à la demande du Comité d'Audit, la Direction Financière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Pour pouvoir suivre la gestion des risques, la société a recours à différents outils informatiques.

Au niveau micro-économique, c.-à-d. actif immobilier par actif immobilier, les responsables disposent d'outils ad hoc actuellement sur Excel mais standardisés au niveau des variables d'action. Parallèlement, la société a mis en place des logiciels de gestion immobilière permettant à toute personne habilitée d'avoir accès à toute donnée sur un actif immobilier en portefeuille. Ce contrôle est renforcé par un outil de planning/budgeting plus performant.

Au niveau macro-économique, la société dispose de logiciels de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ces logiciels est faite par une équipe distincte des équipes immobilières et qui se trouve sous la supervision de la Direction Financière. La transposition de ces données en principes IFRS est réalisée par un logiciel de consolidation.

Concernant les sociétés mises en équivalence, la société s'assure de diverses manières de l'efficience du contrôle interne de ces sociétés.



Pour Montea, en tant que société cotée sur Euronext, la société définit ses propres modes opératoires sous la supervision de ses propres organes.

Pour Les Jardins des Quais, participation cédée en 2013, le contrôle administratif et financier est assuré par la société Affine, elle-même cotée sur NYSE Euronext Paris.

Pour Conferinvest et City Mall Invest, Banimmo détient une présence importante au Conseil d'Administration, nomme ou participe à la nomination des commissaires aux comptes et suit les travaux de reporting et de clôture des comptes.

L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

Le suivi de ces outils existants ainsi que leur support en termes d'équipements et de sauvegarde sont externalisés auprès d'un prestataire de renom. Ce dernier assure la récupérabilité des données dans des délais courts en cas de panne prolongée ou de perte totale résultant d'un cas de force majeure.

La transmission des informations nécessaires au marché relève de la responsabilité de la Direction Financière, sous la supervision du Comité d'Audit et du Conseil pour ce qui touche à l'information périodique.

Les calendriers de diffusion sont établis avec un an de préavis de manière à éviter des retards dans leur communication.

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence du Comité de Direction agissant au travers du CFO et du Secrétaire Général.

La fonction de «Compliance Officer» est exercée par le Secrétaire Général. Tout manquement ou questionnement relatif à l'application de la Charte de Gouvernance et de manière plus générale relatif à l'Ethique lui est adressé pour avis.

PILOTAGE

L'ensemble des dispositions et procédures liées à la présentation des états financiers ainsi que le suivi de la trésorerie du groupe relève de la responsabilité de la Direction Financière.

Celle-ci fait régulièrement rapport au Comité d'Audit qui se réunit de 3 à 4 fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire. Compte tenu de la structure de la société et de la qualité de ses modes opératoires existants, le Comité d'Audit ne juge pas utile la création d'une fonction spécifique d'Audit interne.

Le commissaire aux comptes rapporte les conclusions de ses travaux deux fois par an au Comité d'Audit.

En 2013, le contrôle d'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques n'a pas été noté dans un procès-verbal mais le Comité d'Audit a mandaté un cabinet extérieur afin de vérifier la qualité des systèmes en place. Cette mission sera tri-annuelle ; chaque année, ce cabinet auditera certains points spécifiques et fera rapport au Comité d'Audit.

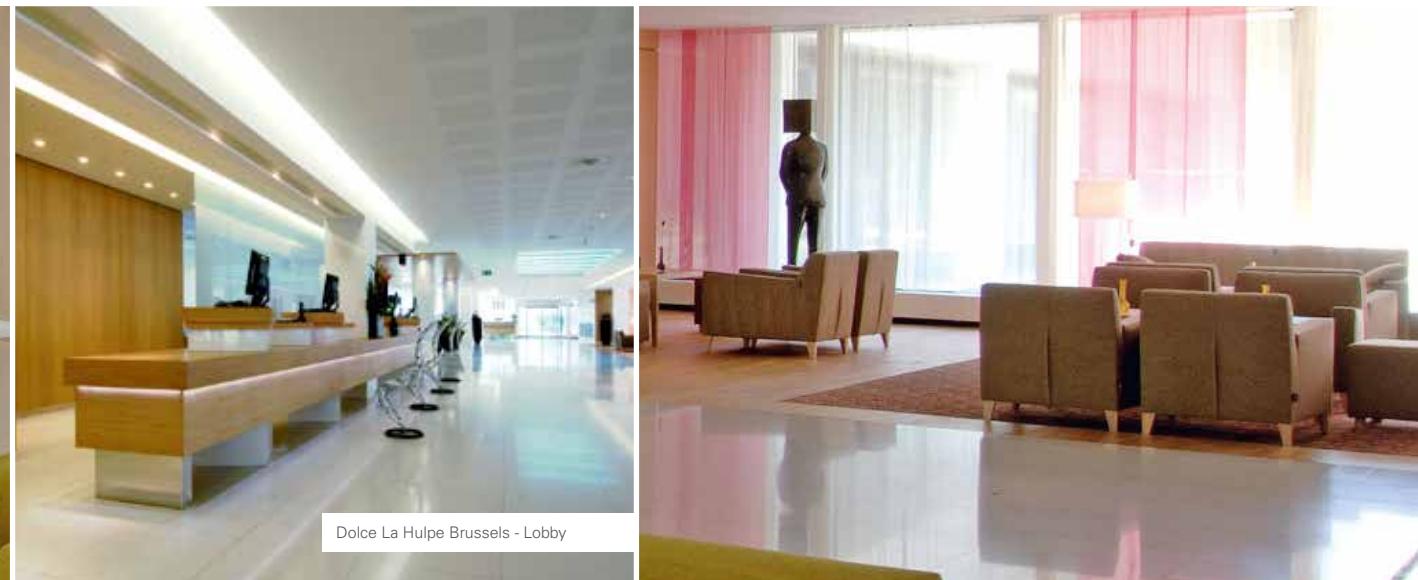
11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION SUR LA SOCIÉTÉ

Il existe une convention d'actionnaires entre Affine R.E. et les membres du comité de direction en vertu de laquelle ces deux groupes d'actionnaires agissent de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société.

Ces deux groupes contrôlent ainsi 72,78 % du capital rendant impossible tout changement de contrôle inamical.

En cas de volonté de cession de leurs titres, des mécanismes de droit de préemption entre les deux groupes d'actionnaires existent.

En cas de changement de contrôle amical entraînant un changement dans la Direction de la société, aucun des membres du Management ne dispose de convention particulière garantissant une quelconque indemnité de dédit exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration. Il convient de préciser qu'en cas de sortie du Management ou d'un de ses membres, ses actions B à dividende privilégié perdent ce statut sauf à être reprises par un autre membre du Management.



Dolce La Hulpe Brussels - Lobby

En ce qui concerne le mode de détermination de ce dividende privilégié, ce dernier est repris dans les statuts de la société à l'article 39.

12. DIVIDENDE

Compte tenu des résultats de l'exercice, le Conseil d'Administration recommandera à l'Assemblée Générale de ne pas distribuer de dividende.

13. DÉCHARGE DU COMMISSAIRE

Il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2013.

14. JUSTIFICATION DE L'INDÉPENDANCE ET DE LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT

Conformément à l'article 96,9° du Code des sociétés, le conseil confirme l'indépendance et la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit. Cette indépendance a été justifiée lors des nominations respectives et la compétence en matière de comptabilité et d'audit ressort clairement des biographies des membres du comité d'audit.

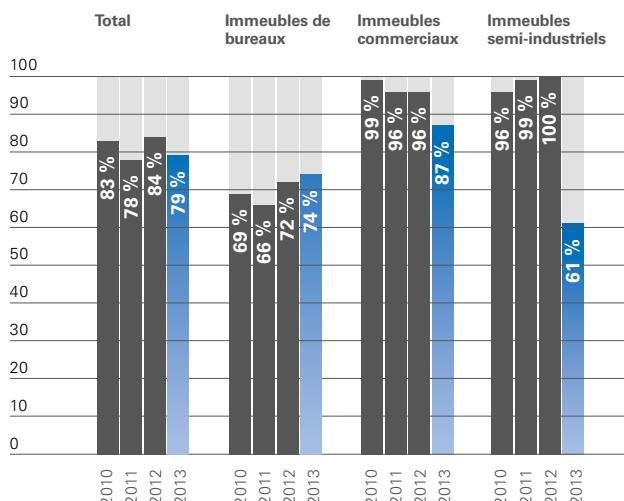
Fait à Bruxelles, le 31 mars 2014.



RAPPORT IMMOBILIER



TAUX D'OCCUPATION PAR TYPE D'ACTIF



Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

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).

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

COMPOSITION

Au 31 décembre 2013, le portefeuille immobilier était composé de 19 immeubles (dont 3 détenus en joint-ventures), de 4 terrains (dont 1 détenu en joint-venture) ainsi que d'une participation importante dans la Sicafi Montea (12,20 %) et d'une participation économique de 41,6 % dans les 2 projets commerciaux de City Mall à Verviers et Namur ainsi que du foncier détenu par cette société à Charleroi.

Le plus grand immeuble représente environ 9 % du total de la valeur du portefeuille consolidé, attestant d'une bonne diversification du patrimoine de Banimmo.

VALEUR DU PATRIMOINE¹

Au 31 décembre 2013, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 365,7 millions et se décomposait comme suit:

- Immeubles de placement: € 83,2 millions
- Immeubles détenus en stock: € 152,1 millions
- Participations et immeubles détenus en joint-ventures: € 130,4 millions
 - dont Montea²: € 26,4 millions
 - dont Atlantic Certificates³: € 3,0 millions
 - dont City Mall⁴: € 39,0 millions
 - dont Grondbank The Loop³: € 16,0 millions
 - dont centres de conférences Dolce³ (y compris immeuble de bureaux B14): € 46,0 millions

¹ Donnée non audited.

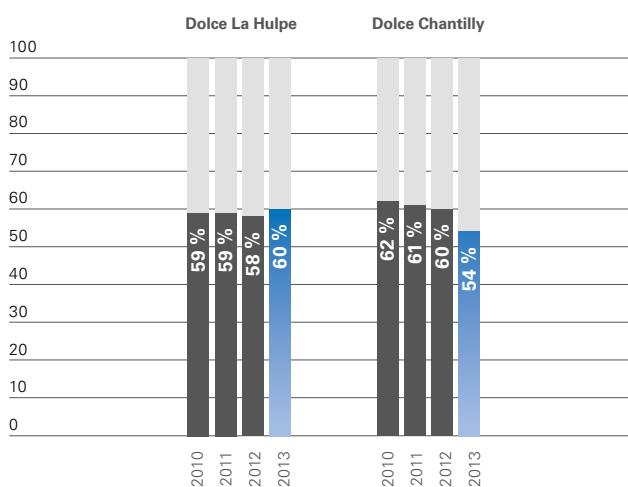
² Sur base du cours de bourse de Montea au 31/12/2013 (€ 31,65)

³ Sur base de la valorisation de l'expert immobilier.

⁴ Sur base de la valeur de la participation de € 4,0 millions et du montant nominal du financement mezzanine consenti (€ 35,0 millions).



TAUX D'OCCUPATION DES CENTRES DE CONFÉRENCES



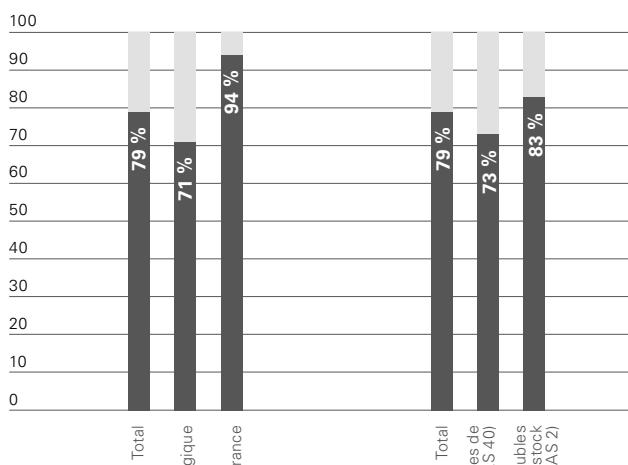
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation¹ du portefeuille d'immeubles² (immeubles de placement et immeubles détenus en stock) atteint 79 % au 31 décembre 2013 contre 84 % au 31 décembre 2012. Ce recul s'explique par la vente en 2013 de 4 actifs et de la participation détenue dans la société Les Jardins des Quais, propriétaire d'un complexe d'immeubles à Bordeaux. Ces 5 actifs connaissaient un taux d'occupation de ou proche de 100 %. Ces ventes s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de repositionnement poursuivie par Banimmo, à savoir de céder des actifs pour lesquels le travail de repositionnement technique et commercial a été achevé, et présentant dès lors des taux d'occupation proches de 100 %.

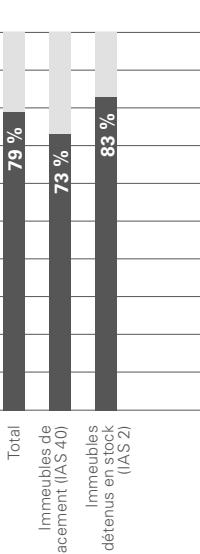
Grâce à la prise en occupation de nouvelles surfaces dans les immeubles Alma Court et Arts 27, le taux d'occupation du segment bureaux (74 %) continue sa progression, après avoir connu un taux de respectivement 66 % et 72 % en 2011 et 2012. Comparé à fin 2012, le taux d'occupation du segment commerces a reculé en raison des ventes intervenues en 2013, et notamment les actifs de commerces à Rouen, Eragny et Fontenay qui étaient tous trois loués à 100 %.

Le taux d'occupation des centres de conférences³ s'établit à 60 % à La Hulpe et à 54 % à Chantilly. Le taux d'occupation du Dolce La Hulpe a progressé grâce notamment à la signature, courant 2013, d'un accord commercial important visant à accueillir la Deloitte University regroupant les programmes de formation de Deloitte pour la région EMEA (Europe, Middle East and Africa). Cet accord générera un apport important et croissant de nuitées sur plusieurs années et devrait entraîner

TAUX D'OCCUPATION PAR PAYS



TAUX D'OCCUPATION PAR RUBRIQUE COMPTABLE



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 de ces immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

² Ce taux d'occupation n'intègre donc pas les immeubles détenus en joint-venture (centres de conférences, City Mall, etc.).

³ À savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365).



une hausse dans le taux d'occupation. À Chantilly, le taux d'occupation a connu une baisse due à une conjoncture faible mais surtout à un programme de remise à neuf de certains espaces et de mise en conformité suite à une nouvelle législation. Ces programmes ont limité temporairement la capacité hôtelière de Chantilly.

RENDEMENT LOCATIF BRUT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2013, les loyers bruts en cours s'élevaient à € 16,7 millions. Ce montant comprend les loyers futurs à percevoir pour les built-to-suit en cours de construction (l'immeuble Veridis et la Halle Sécrétan), soit un montant de € 2,2 millions.

La valeur des immeubles est de € 235,2 millions, répartie en € 83,2 millions pour les immeubles de placement (IAS 40) et € 152,1 millions pour les immeubles détenus en stock (IAS 2).

Le rendement locatif courant¹ pour les immeubles de placement et les immeubles détenus en stock (hors immeubles détenus au travers de participations ou joint-ventures) s'établit à 7,1 % au 31 décembre 2013, par rapport à 6,8 % au 31 décembre 2012.

Toujours au 31 décembre 2013, le rendement locatif potentiel, défini comme étant le rendement locatif global sur les loyers bruts en cours auquel la valeur locative estimée sur locaux inoccupés est rajoutée, s'établit à 9,2 % par rapport à 8,8 % au 31 décembre 2012.

¹ Ce rendement est obtenu en divisant les loyers bruts en cours à la fin de l'exercice par la juste valeur des immeubles concernés (immeubles en IAS 40) et par la valeur des stocks (immeubles en IAS 2).

	Rendement locatif courant	Rendement locatif potentiel
Approche géographique		
Belgique	6,5 %	9,2 %
France	8,2 %	9,4 %
Total	7,1 %	9,2 %
Approche par type d'actif		
Commerces	8,2 %	9,5 %
Bureaux	7,0 %	9,4 %
Terrains	0,8 %	1,3 %
Total	7,1 %	9,2 %
Approche par rubrique comptable		
Immeubles de placement (IAS 40)	6,6 %	8,7 %
Immeubles détenus en stock (IAS 2)	7,4 %	9,5 %
Total	7,1 %	9,2 %



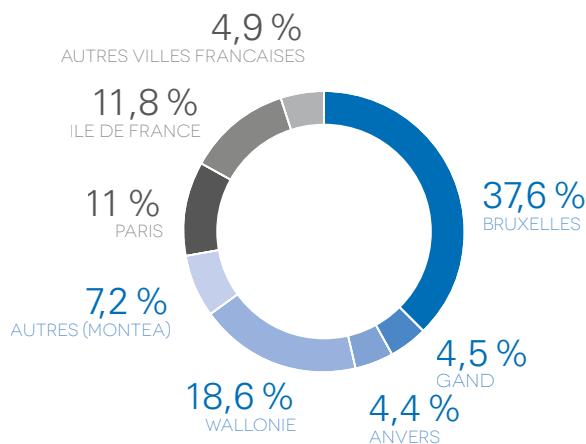
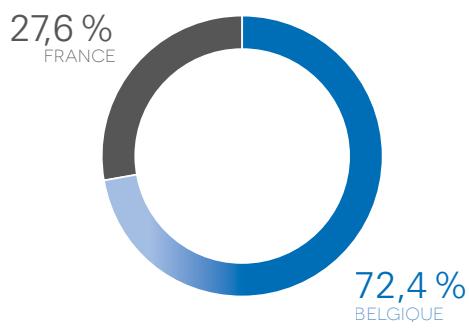
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE¹

Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification géographique, lui permettant ainsi de réagir aux opportunités d'investissement qui se présentent sur ses trois marchés de prédilection que sont la Belgique, la France et le Grand-Duché de Luxembourg.

Au 31 décembre 2013, 72 % du portefeuille était situé en Belgique, le solde étant localisé en France. Depuis fin 2007,

Banimmo ne détient plus d'actifs immobiliers au Grand-Duché de Luxembourg. Ce dernier reste cependant un des trois marchés de prédilection de Banimmo.

La proportion de la France a fortement diminué à la fin 2013, en raison de la vente de quatre actifs français sur l'exercice. La proportion des actifs situés en France devrait cependant à nouveau augmenter à l'avenir.

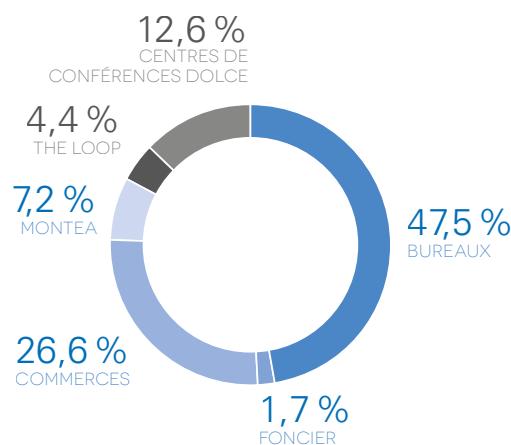


¹ Les graphiques représentant la répartition du portefeuille sont basés sur la valeur du patrimoine de € 365,7 millions.



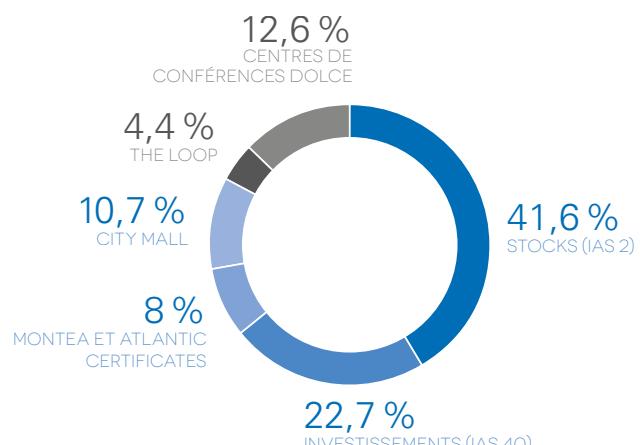
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'IMMEUBLE

Une des principales caractéristiques du portefeuille de Banimmo est son haut degré de diversification. En effet, Banimmo cherche à équilibrer trois segments dans son portefeuille, à savoir les bureaux, les commerces et les centres de conférences, tout en gardant une participation importante dans Montea et City Mall. Ceci permet d'avoir un portefeuille moins sensible aux retournements conjoncturels. Depuis 2008, Banimmo a réduit considérablement le poids du segment des bureaux, qui ne représente actuellement plus que 47,5 % du portefeuille. En 2012, ce pourcentage était encore moins élevé (42 %), mais en raison des ventes de 2013, portant essentiellement sur des actifs de commerces, ce taux a connu une hausse en 2013.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'INVESTISSEMENT

Par son profil d'activité, Banimmo maintient un portefeuille équilibré entre actifs immobiliers générant un revenu récurrent et actifs en phase de (re)développement. De plus, Banimmo détient 49 % dans les centres de conférences Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly, une participation importante dans la Sicafi Montea (12,2 % au 31/12/2013) et une participation (économique) de 41,6 % dans les 2 projets de centres commerciaux de City Mall à Verviers et Namur et le foncier à Charleroi.



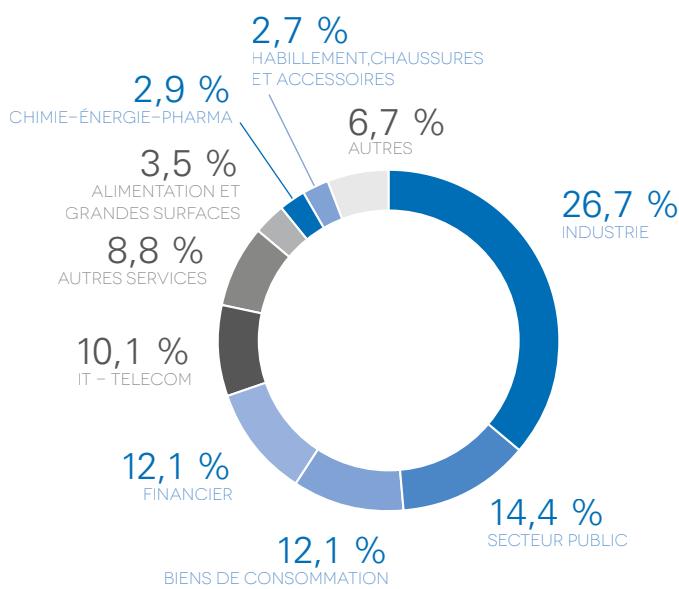
RAPPORT IMMOBILIER



© Franck Bayle

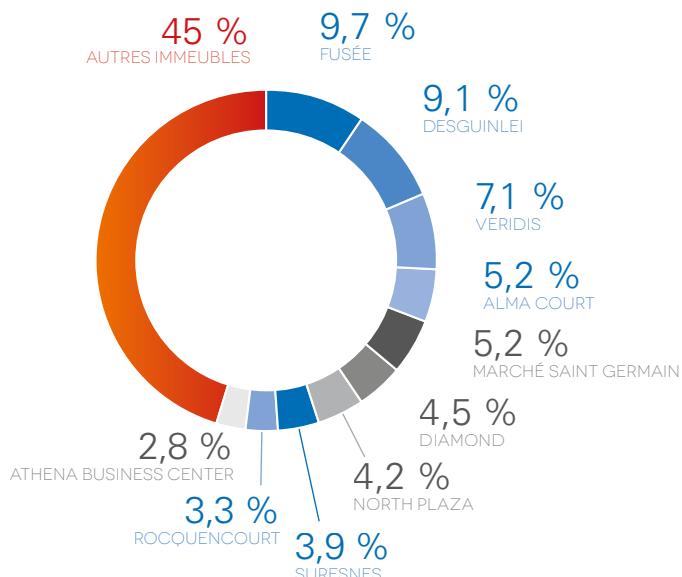
RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES

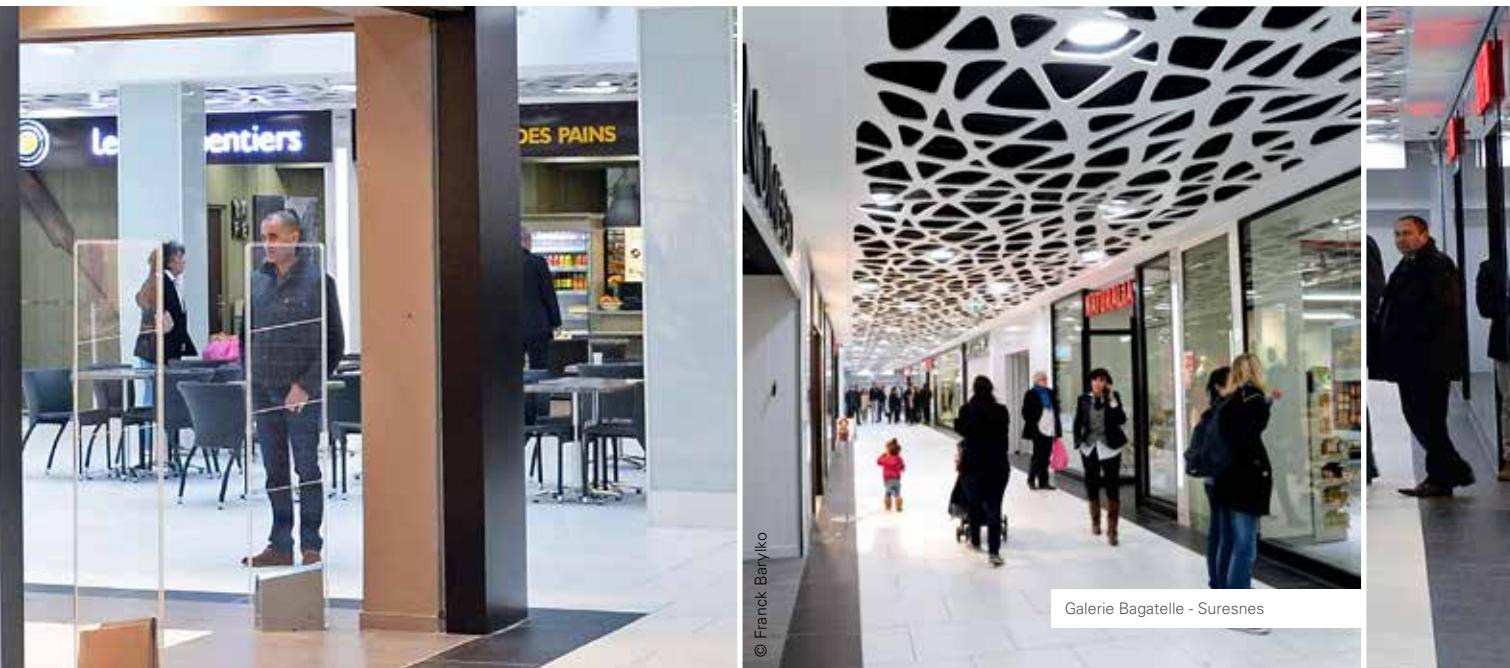
Il y a une répartition équilibrée entre les principaux secteurs du commerce, de l'industrie et des services.



RÉPARTITION DES RISQUES SELON LES LOCATAIRES

Les revenus locatifs de Banimo sont répartis sur 97 locataires différents, ce qui favorise la stabilité des revenus et limite le risque débiteur. Le graphique ci-dessous montre les 10 principaux locataires avec indication de l'immeuble qu'ils occupent qui représentent 55 % des revenus locatifs.

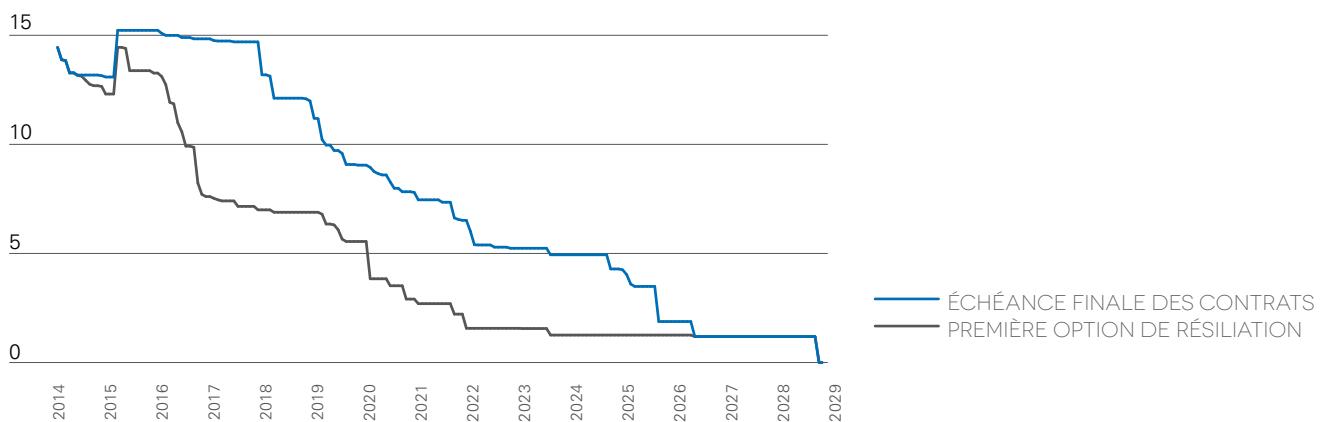




REVENU LOCATIF GARANTI

(en millions)

20



ÉCHÉANCE DES CONTRATS DU PORTEFEUILLE

Un grand nombre de baux sont conclus pour une durée importante, renforçant la qualité du portefeuille.

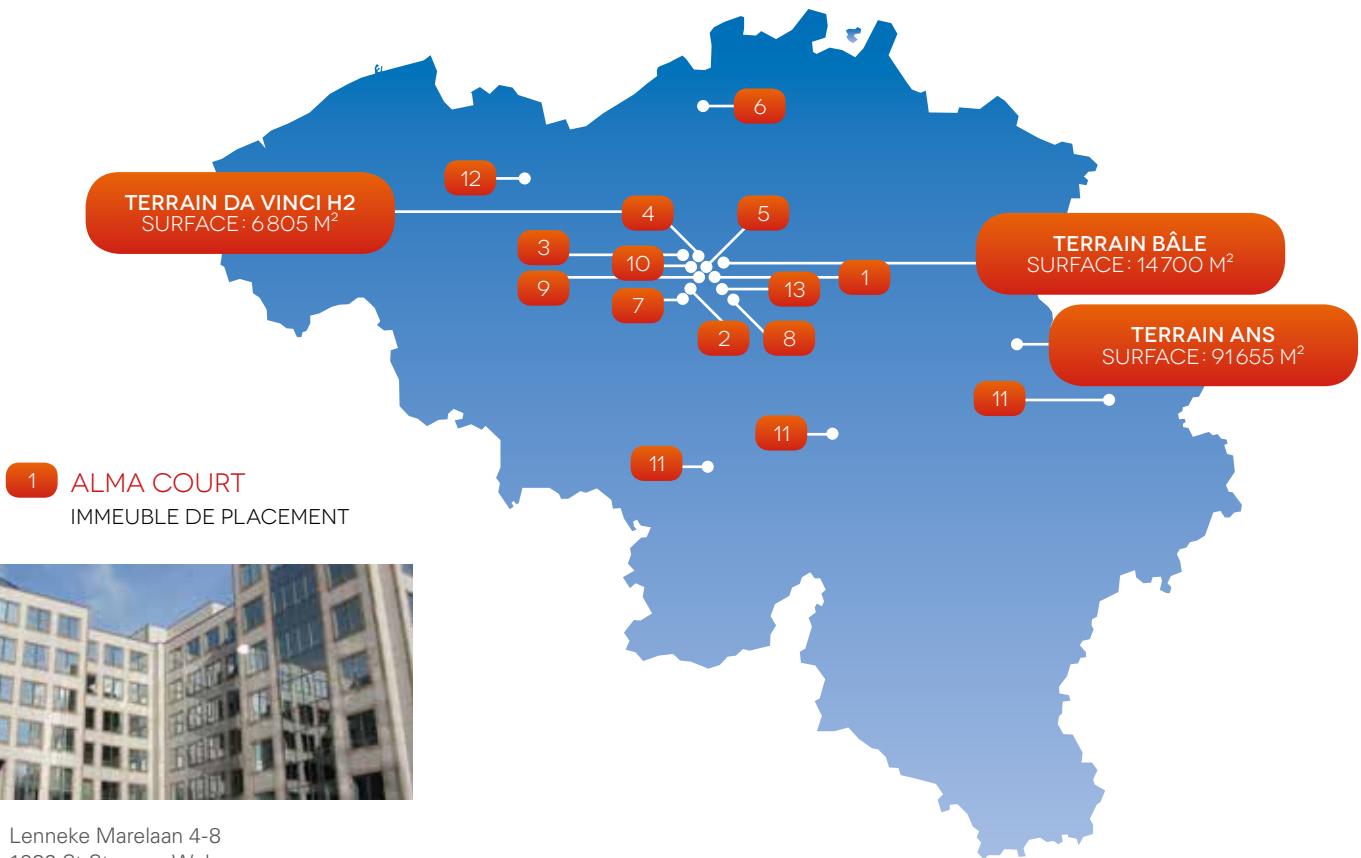
Au 31 décembre 2013, la durée moyenne résiduelle jusqu'à l'échéance finale des baux a été prolongée à 7,5 années, comparée à une durée moyenne de 6,9 années en 2012.

Traditionnellement, les baux sont de type 3/6/9 (échéance après 9 ans avec une option de résiliation mutuelle tous les 3 ans), ce qui explique la répartition du graphique ci-contre.

La durée moyenne résiduelle jusqu'à la prochaine échéance intermédiaire des baux a également été prolongée jusqu'à 4,6 années, comparé à 3,4 années en 2012.

La hausse des loyers enregistrée début 2015 résulte de la prise en occupation des immeubles Veridis et Secrétan suite à leur livraison programmée.

EN BELGIQUE



Lenneke Marelaan 4-8
1932 St-Stevens-Woluwe

Surface: 16042 m²
Parkings: 280
Année de construction: 2001
Niveaux hors sol: Rez +6
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 77 %

2 ARTS 27
IMMEUBLE EN STOCK

3 ATHENA BUSINESS CENTER
IMMEUBLE DE PLACEMENT

4 DA VINCI H3
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Avenue des Arts 27, 1000 Bruxelles

Surface: 3734 m²
Parking: 35
Année de rénovation: 2008-2009
Niveaux hors sol: Rez +7
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 59 %



Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Surface: 18180 m²
Parking: 333
Année de rénovation: partiellement rénové en 2003
Niveaux hors sol: Rez +1
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 65 %



Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles

Surface: 12449 m²
Parking: 100
Année de rénovation: 2005-2006
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 100 %
(les redevances dues par la Commission Européenne sur cet immeuble ont été cédées)

5 DA VINCI H5
IMMEUBLE EN STOCK



Avenue de Schiphol 3, 1140 Bruxelles

Surface: 3785 m²
Parking: 74
Année de rénovation: 2010
Niveaux hors sol: Rez +2
Taux d'occupation: 67 %

6 DESGUINLEI
IMMEUBLE EN STOCK



Desguinlei 100, 2018 Antwerpen

Surface: 13996 m²
Parking: 155
Année de construction: 1975
Niveaux hors sol: Rez +6
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 100 %

7 DIAMOND BUILDING
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Bruxelles

Surface: 12771 m²
Parking: 269
Année de construction: 1994
Niveaux hors sol: Rez +5
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 60 %

8 DOLCE LA HULPE BRUSSELS
JOINT-VENTURE



Chaussée de Bruxelles 135, 1310 La Hulpe

Surface: 35977 m²
Parking: 538
Année de rénovation: 2006, 2007 et 2008 pour le spa
Niveaux hors sol: Rez +2
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 60 %

9 FUSÉE
IMMEUBLE EN STOCK



Rue de la Fusée 40, 1140 Bruxelles

Surface: 8242 m²
Parking: 152
Année de rénovation: 2011
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 100 %

10 NORTH PLAZA
IMMEUBLE EN STOCK



Boulevard du Roi Albert II 9, 1210 Bruxelles

Surface: 13630 m²
Parking: 146
Année de rénovation: 2009-2012
Niveaux hors sol: Rez +8
Niveaux sous sol: 3
Taux d'occupation: 26 %

11 CITY MALL
JOINT-VENTURE



Projet de centre commercial à **Verviers**:
Surface: 29700 m²

Projet de centre commercial à **Namur**:
Surface: 22500 m²

Projet à **Charleroi**:
Surface: à déterminer

12 THE LOOP
JOINT-VENTURE



Maaltekouter, 9051 Gent
Type d'immeuble: Terrain
Surface constructible: 372000 m²

Cf. page 43 pour plus de détails.

13 VERIDIS
IMMEUBLE EN STOCK



Avenue Herrmann Debroux 2, 1160 Bruxelles
Surface: 6534 m²
Parking: 69
Année de construction: livraison fin 2014
Niveaux hors sol: Rez + 4
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 100 %

Cf. page 42 pour plus de détails.

EN FRANCE



1 LES CORVETTES

IMMEUBLE DE PLACEMENT



Avenue de Stalingrad 142-160, 92700 Colombes

Surface: 14 215 m²

Parking: 112 ext + 364 en sous-sol

Année de construction: 1990

Niveaux hors sol: Rez +3

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 90 %

2 DOLCE CHANTILLY

JOINT-VENTURE



Route d'Apremont; 60500 Vineuil St-Firmin (Chantilly)

Surface: 17 000 m²

Parking: 300

Année de rénovation: 2007-2008

Niveaux hors sol: Rez +2

Taux d'occupation: 54 %

3 MARCHÉ SAINT-GERMAIN

IMMEUBLE EN STOCK



Rue Clément, 75006 Paris

Surface: 3 179 m²

Parking: Parking public en sous-sol, non détenu par Banimmo

Année de construction: 1995

Niveaux hors sol: Rez

Taux d'occupation: 99 %

4 VAUGIRARD

IMMEUBLE EN STOCK



Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

Surface: 2 083 m²

Parking: 28

Année de rénovation: 2011-2012

Niveaux hors sol: Rez +1

Taux d'occupation: 47 %¹

5 HALLE SECRÉTAN

IMMEUBLE EN STOCK



Avenue Sécrétan – 75019 Paris

Surface: 3 800 m²

Parkings: -

Année de construction/

Rénovation: livraison fin 2014

Niveaux hors sol: 1

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 92 % (prélocations)

6 ROCQUENCOURT

IMMEUBLE EN STOCK



Route nationale 307, Parc de Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

Surface: 21 389 m²

Parking: deux niveaux de parkings en infrastructure dans le bâtiment principal

Année de construction: début années '70

Niveaux hors sol: Rez + 3 (bâtiment principal) / R+1 pour le bâtiment annexe

Niveaux sous sol: bâtiment principal avec R-2

Taux d'occupation: 100 %

7 SURESNES

IMMEUBLE EN STOCK



2 à 6 Boulevard Henri Sellier, 6 à 16 rue des Bourets, 92150 Suresnes

Surface: 4 622 m²

Parking: 127 intérieurs

Année de construction/Rénovation: Rénovation entamée en 2012 pour se terminer en mars 2014

Niveaux hors sol: Rez + 7 (la surface commerciale propriété de Banimmo est uniquement en RDC avec mezzanine)

Niveaux sous sol: deux niveaux

Taux d'occupation: 92 % (100% à l'ouverture en mars 2014)

Cf. page 42 pour plus de détails.

¹ Le taux d'occupation de cet immeuble est faible en raison d'un contexte économique et locatif difficile. En fonction de l'intérêt de nouvelles enseignes, une seconde phase de travaux sera réalisée.

FOCUS



SURESNES – GALERIE BAGATELLE

Banimmo a inauguré en mars 2014 la nouvelle Galerie Bagatelle à Suresnes (Île-de-France). Cette galerie offre une surface totale de l'ordre de 5300 m² et vient renforcer le centre ville de Suresnes dans son secteur piétonnier avec une offre commerciale dynamique. La création de la Galerie Bagatelle va permettre de renforcer l'attractivité de Suresnes en développant une offre de proximité et de qualité. La galerie est articulée autour de l'enseigne Monoprix qui occupe à elle seule de l'ordre de 2400 m² et d'une dizaine de commerces qui complètent l'offre locale, telles les enseignes Okaidi, Camaleo ou Nocibé.

Pour rappel, quand Banimmo avait acquis cette galerie en juin 2012, le site était fermé depuis de nombreuses années. L'emplacement de la galerie, dans le prolongement du centre-ville, était cependant stratégique et Banimmo a entamé la rénovation de celle-ci dès septembre 2012. Les travaux ont été finalisés début mars, dans le respect du calendrier prévu.

À côté du travail de rénovation, Banimmo s'est également occupée de la commercialisation du site. L'emplacement de la galerie et la qualité de la rénovation ont permis à Banimmo de louer tous les lots et d'atteindre un taux d'occupation de 100 %.

Plus d'information sur la Galerie Bagatelle sur www.galerie-bagatelle.fr

VERIDIS – BRUXELLES

Banimmo a conclu en mars 2013 un accord avec Marsh & McLennan aux termes duquel Banimmo est chargé de construire le futur siège du groupe international de courtage en assurance à Bruxelles. L'immeuble sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans.

Le terrain sur lequel l'immeuble sera construit est situé à Auderghem (Bruxelles) au coin de l'avenue Herrmann-Debroux et du boulevard du Souverain. L'immeuble déployera une surface de l'ordre de 6500 m² répartie sur 5 niveaux hors sol. Les 2 niveaux en sous sol permettront d'abriter 69 places de parking.

L'immeuble sera facilement accessible tant en transports en commun depuis la station de métro située au pied du futur immeuble, qu'en voiture grâce à un accès direct au Ring de Bruxelles via le viaduc Herrmann-Debroux.

Les permis ont été purgés de tous recours et les travaux ont débuté durant l'été 2013. La livraison est prévue fin 2014.

Pour la construction de cet immeuble, une attention spéciale est portée à sa performance énergétique afin d'avoir un bâtiment qualifié de très basse consommation énergétique. Dans le cadre de la certification VALIDEO de l'immeuble, Banimmo vise l'obtention d'un niveau équivalent à un BREEAM « very good » voire « excellent ».



DELOITTE – TETRIS BUSINESS PARK GHENT

Banimmo et Deloitte en Belgique ont conclu une convention pour la construction du siège régional à Gand du groupe international d'audit et de咨询. L'immeuble sera loué sur base d'un contrat de leasing de 15 ans.

Le terrain sur lequel l'immeuble sera développé est situé à Gand sur le Tetris Business Park Ghent, entre les bâtiments de Flanders Expo et la R4. L'immeuble qui sera construit pour le siège régional de Deloitte sera situé du côté ouest de ce site, et développera une superficie d'environ 7400 m², répartie sur 6 niveaux hors sol. Le rez-de-chaussée et les étages en sous-sol offriront, à côté de l'entrée de l'immeuble, plus de 160 places de parking.

La situation géographique du site au croisement entre la E40 et la E17, combinée à sa proximité avec la gare de Gand-Saint-Pierre et une liaison facile avec le centre ville en tram, assurent une offre diversifiée en termes d'accessibilité et de mobilité.

Le début des travaux est prévu pour le deuxième semestre de 2014, après l'obtention des permis de construire nécessaires.

Pour la construction de cet immeuble des efforts particuliers seront déployés en termes de prestation énergétique afin de réaliser un bâtiment très basse consommation éligible au niveau « very good » dans le cadre de la certification BREEAM.

Ce développement est la première réalisation du concept original de bureaux Tetris développé et appliqué sur le site de The Loop, appelé Tetris Business Park Ghent.

La flexibilité est au cœur du concept Tetris de Banimmo, que ce soit en termes de superficie, de modularité des immeubles ou étages, ou encore de contrat de bail. Avec Tetris, Banimmo crée des solutions immobilières sur mesure qui anticipent sur les aléas des conditions économiques actuelles.

Plus d'information sur le Tetris Business Park Ghent sur le site : www.tetrisbusinesspark.be

BANIMMO EN BOURSE





L'action Banimmo (BANI) est cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007 et plus spécifiquement sur le segment C de ce marché. Ce segment regroupe les émetteurs ayant une capitalisation boursière inférieure à € 150 millions.

1. L'ACTION BANIMMO

L'action Banimmo est reprise dans le BEL Small Index et le BEL Real Estate Investment Services avec une pondération de respectivement 1,13 % et 11,90 % (au 31/12/2013).

2. L'OBLIGATION AVEC WARRANT

En mai 2010, Banimmo a émis une obligation assortie de warrants remboursable le 10 juin 2015 à sa valeur nominale de € 75 millions. Cette obligation porte un intérêt de 5,15 %. Chaque obligation est assortie de 35 warrants donnant chacun le droit de souscrire à une action nouvelle de Banimmo de catégorie A moyennant le paiement d'un prix d'exercice de € 19,45, exercable à partir de 2014. L'obligation et le warrant sont cotés de manière séparée sur NYSE Euronext Brussels.

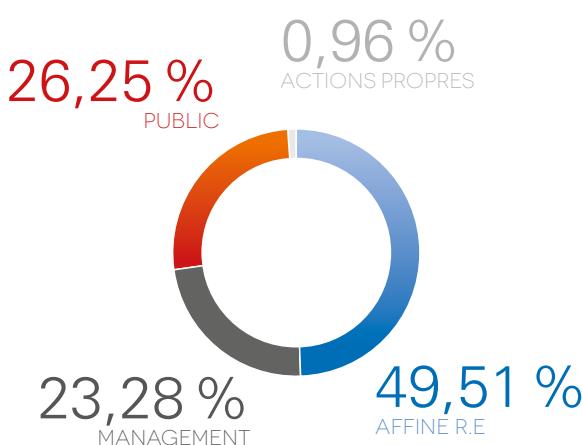
En mai 2013, Banimmo a lancé une offre publique d'échange portant sur la totalité des obligations échéant le 10 juin 2015. Il était proposé à chaque détenteur obligataire d'échanger chaque coupure nominale par une nouvelle coupure portant un intérêt de 5,20 % échéant le 30 mai 2018. Au terme de la période d'acceptation de l'offre, 34072 obligations ont été apportées à l'offre, représentant un montant nominal de € 34,072 millions.

Par cette opération d'échange volontaire, Banimmo souhaitait prolonger son emprunt obligataire existant à des conditions similaires. Avec le résultat de l'offre d'échange, l'échéance de € 75 millions en juin 2015 a été scindée de manière équilibrée en une échéance de € 40,9 millions en juin 2015 et de € 34,1 millions en mai 2018.



3. ACTIONNARIAT

Le graphique représenté ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2013 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions.



ACTION BANIMMO

31/12/2013

Nombre d'actions

Nombre d'actions émises (A et B)	11356544
Nombre d'actions cotées (A)	10479842

Cours de bourse (en €)

Plus haut de l'année	10,45 €
Plus bas de l'année	8,11 €
À la clôture	9,00 €
Moyenne de l'année	9,38 €

Volume

Volume journalier moyen	3168
-------------------------	------

Vélocité¹

7,15 %

Vélocité ajustée²

28,58 %

Capitalisation boursière à la clôture

102208896 €

Au 31 décembre 2013, le Management détient, hormis 35000 actions B détenues par certains collaborateurs et 145996 actions B détenues par la société CCL Invest, la totalité des actions B, représentant 7,7 % du capital de Banimmo. Les actions B donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié (calculé conformément à ce qui est indiqué à l'article 39 des statuts de la société). Les actions de catégorie B ne sont pas négociables sur NYSE Euronext Brussels.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine R.E. et le Management (concert), amendée pour la dernière fois le 28 juillet 2011, et restant en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite.

¹ Selon la méthode NYSE Euronext: la vélocité correspond au volume annuel de titres échangés en bourse exprimé en pourcentage du nombre de titres émis cfr. www.euronext.com

² La vélocité ajustée correspond à la vélocité multipliée par le free float band tel que calculé par NYSE Euronext. cfr. www.euronext.com



Cette convention prévoit que :

- 1) le Conseil d'Administration exerce la plénitude de ses compétences en matière de décisions, conformément à l'article 522, § 1 du Code des Sociétés, et est en charge de la politique générale et des matières qui lui sont réservées par les statuts de la société.
- 2) la composition du Conseil d'Administration reflète la volonté d'Affine R.E. et du Management de partager le contrôle de la société, puisqu'Affine R.E. et le Management proposent chacun à l'Assemblée Générale trois administrateurs les représentant.
- 3) quatre administrateurs indépendants sont désignés par l'Assemblée Générale.
- 4) les représentants des deux groupes d'actionnaires prennent leurs décisions en fonction des intérêts de Banimmo comme entreprise autonome et en faisant abstraction des propres intérêts patrimoniaux, financiers ou stratégiques de leur groupe.

La société est contrôlée par Affine R.E., actionnaire de référence, et le Management agissant de concert.

Aux termes d'une convention du 30 juin 2009, les membres du Management sont en outre convenus entre eux de certaines modalités de concertation (sous concert) et se sont mutuellement octroyés des droits de première offre et de préemption relatifs à leurs actions Banimmo. Cette convention a fait l'objet

d'une notification de transparence auprès de la FSMA le 6 juillet 2009. Cette convention ne modifie pas et ne porte pas atteinte à la convention d'actionnaires du 24 mai 2007 entre les gestionnaires et Affine R.E., qui a fait l'objet d'une notification de transparence auprès de la FSMA le 31 octobre 2008. En date du 20 février 2013, Affine R.E. et le Management ont fait une notification de transparence auprès de la FSMA.

4. MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le conseil d'administration recommandera à l'Assemblée Générale du 20 mai 2014 de ne pas distribuer de dividende.

5. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	20 mai 2014
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2014	29 août 2014
Communication des résultats annuels 2014	Février 2015

6. COUVERTURE DES ANALYSTES

Institution financière	Nom	Adresse	Téléphone	Email
Banque Degroof	Jean-Marie Caucheteux	Rue de l'Industrie 44 1040 Bruxelles	+32 2 287 99 20	jeanmarie.caucheteux@degroof.be
ING	Jaap Kuin	Foppingadreef 7 Amsterdam, Pays-Bas 1102BD	+31 20 563 87 80	jaap.kuin@ingbank.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Avenue du Port 12 1080 Bruxelles	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
Petercam	Herman van der Loos	Place Sainte-Gudule 19 1000 Bruxelles	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@petercam.be



Banimmo adhère aux principes du code belge Daems de gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ».



CORPORATE GOVERNANCE





Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts 27, à 1040 Bruxelles et depuis le 23 septembre 2013 son siège d'exploitation est situé Lenneke Marelaan, 8, à 1932 Zaventem (tél. : 02 710 53 11, fax : 02 710 53 13, e-mail info@banimmo.be). La société est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888 061 724.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'exemption prévue à l'article 4, troisième alinéa, 1^o, de la loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et n'a pas été enregistrée comme société d'investissement immobilier à capital fixe (SICAFI).

Banimmo adhère aux principes du code belge Daems de gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 («le Code»), tout en prenant en considération les spécificités de la société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe «appliquer ou expliquer».

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration de Banimmo et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicable au sein de la société. Elle est intégralement comprise dans le rapport de gestion statutaire qui est disponible dans sa totalité sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).



1. DÉCLARATION RELATIVE À LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1.1 CODE DE RÉFÉRENCE

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

1.2 CONFORMITÉ AU CODE

La société s'est conformée au Code à une exception près: dérogation à la disposition 5.5. du code, les présidents des comités spécifiques sont nommés par ces comités et non par le conseil d'administration. Cette disposition existait déjà précédemment.

1.3 CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société sont les suivantes:

- la société est dirigée par un conseil d'administration agissant collégialement;
- le conseil d'administration est assisté par le comité d'audit;
- en ce qui concerne ses responsabilités de contrôle interne, le conseil d'administration veille notamment à:
 - vérifier l'existence et le fonctionnement d'un système de contrôle interne, incluant une identification et une gestion adéquates des risques (en ce compris ceux relatifs au respect de la législation et des règles existantes);
 - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité des rapports financiers de la Société;
 - vérifier les performances du comité de direction; et
 - superviser les performances de l'audit externe et superviser la fonction d'audit interne.

1.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

La composition et le mode de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités.

1.4.1 Rapport d'activités des réunions du conseil d'administration

Au 31 décembre 2013, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 4 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code Daems.

Durant l'exercice 2013, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois pour discuter des points principaux suivants :

- la préparation des comptes annuels 2012 (notamment rapport de gestion et proposition de dividendes à l'assemblée générale ordinaire 2013);
- l'analyse et la prise de décision sur des dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France;
- l'opération d'offre publique d'échange (OPE) de l'emprunt obligataire existant;
- la modification de l'article 39 des statuts;
- la continuité du management et le cadre de gestion;
- la recherche et la mise en place d'opérations de built-to-suit, notamment à Charleroi, Gand et Bruxelles;
- l'analyse et les décisions relatives à des partenariats (notamment Montea et City Mall);
- l'accord avec McArthurGlen;
- l'accord avec la ville de Gand en vue du développement du Champ 12;
- l'accord avec Deloitte pour le développement d'un built-to-suit à Gand;
- l'accord pour le développement d'un built-to-suit à Bruxelles pour Marsh;
- la cession de l'actif Rouen;
- la cession de l'actif Fontenay-sous-Bois;
- la cession de la participation dans la société Les Jardins des Quais;



- les prévisions pour l'exercice en cours;
- le budget 2014;
- le plan d'affaires à 5 ans;
- l'évaluation des travaux du conseil.

1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni trois fois en 2013 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2012 et des comptes du premier semestre 2013.

Les faits spécifiques suivants ont fait l'objet d'attention au sein du comité d'audit :

- la clôture des comptes ;
- la situation de la trésorerie et des réserves disponibles ;
- l'avancement des dossiers en portefeuille ;

Le Comité d'audit a débattu sur l'efficacité du système de contrôle interne et de la gestion des risques.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni 5 fois en 2013 pour délibérer sur :

- la rémunération des managers, la révision de l'article 39 des statuts et l'accession à la détention d'actions B ;
- l'évolution de l'organisation et de la structure du management au sein de la société ;
- la politique salariale.

Le comité de nomination et de rémunération a procédé à l'évaluation de son efficacité.

1.4.3 Membres du conseil d'administration et des comités

Les administrateurs sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

Les membres des comités sont nommés et peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration. La durée du mandat d'un membre d'un comité ne peut être supérieure à la durée de son mandat d'administrateur.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Maryse AULAGNON

Représentant permanent de Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Présidente du conseil d'administration et présidente du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 7/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013 : 5/5.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2016.

Alain CHAUSSARD

Représentant permanent de Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Pays-Bas), Administrateur, membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 7/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013 : 3/3.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2016.

Cyril AULAGNON

Représentant permanent de MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 7/7.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2016.

Didrik van CALOEN

Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).

Administrateur, Management exécutif, CEO jusqu'au 31/12/2013.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 6/7.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2016.



Christian TERLINDEN

Représentant permanent de Stratefin SPRL (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 0873 464 016).

Administrateur, Management exécutif, CFO jusqu'au 31/12/2013, CEO à partir du 01/01/2014.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

André BOSMANS

Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Administrateur, Management exécutif, Secrétaire Général.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Dominique de VILLE de GOYET

Représentant permanent de Icode SPRL (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Administrateur Indépendant, président du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 7/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013: 3/3.

Fin du mandat: mai 2016.

Patrick BUFFET

Représentant permanent de PBA SaRL (rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, France).

Administrateur Indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013: 5/5.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Emmanuel van INNIS

Représentant permanent de EVI Consult SPRLU (avenue Louise 351, B-1050 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0849.246.975).

Administrateur indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2013: 5/5.

Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

Représentant permanent de Alter SA. (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxembourg).

Administrateur indépendant et membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2013: 6/7.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2013: 3/3.

Fin du mandat: mai 2016

MANAGEMENT EXECUTIF

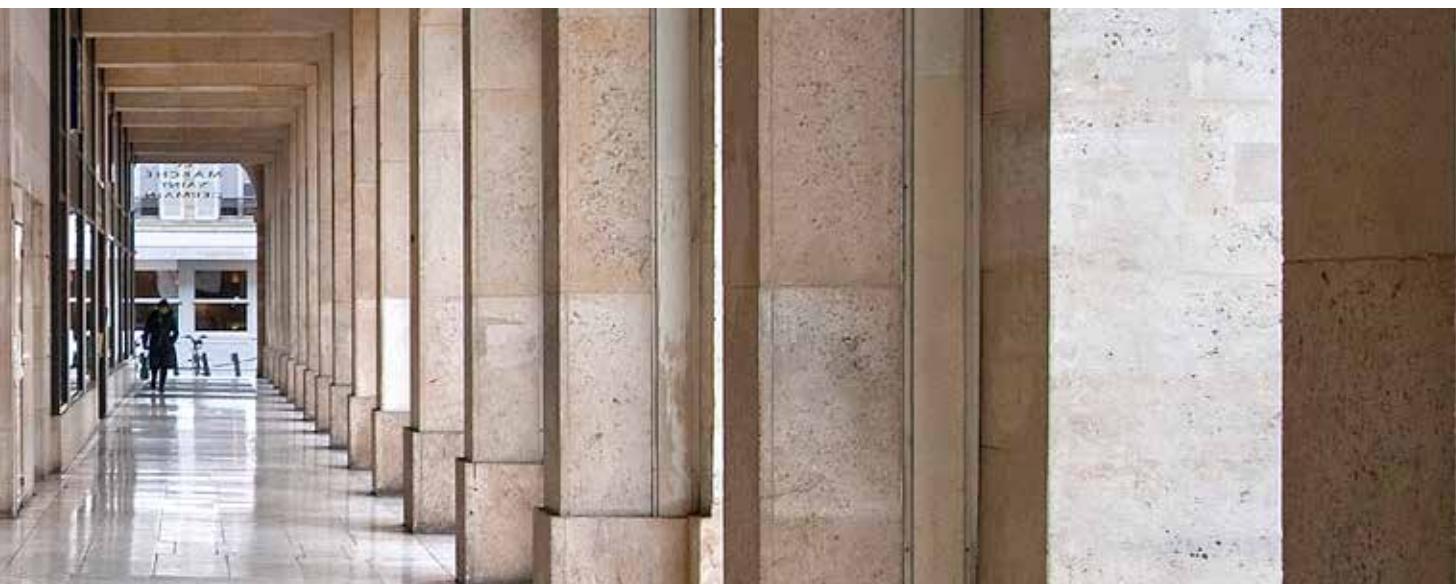
Le conseil d'administration a opté pour la création d'un comité de direction et lui a délégué ses pouvoirs de gestion le tout conformément au Code des sociétés. Nonobstant cette délégation, certains pouvoirs et responsabilités restent en tout état de cause de la compétence du conseil d'administration (liste exhaustive art 21 (c) des statuts).

Au 31 décembre 2013, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au Code des sociétés, est composé des membres suivants:

1. Strategy, Management and Investments SPRL.
Représentant permanent Didrik van Caloen. Chief Executive Officer de Banimmo.

2. Stratefin SPRL. Représentant permanent Christian Terlinden. Chief Financial Officer de Banimmo.

3. André Bosmans Management SPRL. Représentant permanent André Bosmans. Secrétaire Général de Banimmo.



À partir du 1^{er} janvier 2014, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au code des sociétés, est composé des membres suivants :

1. Stratfin SPRL. Représentant permanent Christian Terlinden. Chief Executive Officer de Banimmo.
2. Filip De Poorter SPRL. Représentant permanent Filip De Poorter. Chief Commercial & Operations Officer.
3. Olivier Durand Management SPRL. Représentant permanent Olivier Durand. Directeur Général Banimmo France.
4. André Bosmans Management SPRL. Représentant permanent André Bosmans. Secrétaire Général de Banimmo jusqu'au 30/06/2014.

Petra Sobry. Secrétaire Général de Banimmo à partir du 01/07/2014.

Déclaration du conseil d'administration et du comité de direction

Depuis la date de l'approbation du prospectus d'IPO (daté du 5 juin 2007), les membres du conseil d'administration et du comité de direction déclarent qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude, été associés à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation et/ou fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires. Pour le détail de ces informations relatives à la période précédant la date du prospectus d'IPO, veuillez-vous référer au chapitre 16.2 (pages 76 et 77) du prospectus d'IPO qui est disponible sur le site internet de la société (www.banimmo.be).

1.5 POLITIQUE EN CAS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Commentaires sur l'application de la politique établie par le conseil d'administration pour les transactions et autres relations contractuelles entre la société, y compris les sociétés liées, et les administrateurs et managers exécutifs qui ne sont pas couvertes par les dispositions légales concernant les conflits d'intérêts.

Les administrateurs et les membres du comité de direction agissent en tout temps dans l'intérêt de Banimmo et de ses filiales. Toute opération conclue entre, d'une part, la société

et ses filiales, et, d'autre part, tout administrateur ou membre du comité de direction, qu'elle soit visée ou non par les articles 523 ou 524 du Code des sociétés, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu.

Article 523 du Code des sociétés.

Les administrateurs Affine R.E. SA, Holdaffine BV et MAB Finances SAS avaient, lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2013, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision du Conseil d'Administration.

Conformément à l'article 523 du Code des sociétés, la déclaration des administrateurs et les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef des administrateurs concernés ont été intégrées dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui a pris la décision.

Conformément au même article, le rapport de gestion doit contenir l'entièreté du procès-verbal visé ci-dessus.

Pour satisfaire à cet article, le texte du procès-verbal du Conseil d'Administration ad hoc du 5 décembre 2013 suit ci-après.

Cession de 50 % des actions de la SNC Les Jardins des Quais par Banimmo France à Affine R.E.

Affine R.E. SA, Holdaffine BV et MAB Finances SAS ont informé les autres administrateurs qu'elles avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du code des sociétés dans le cadre de la vente par Banimmo SA à Affine R.E. SA. Elles en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée, les trois administrateurs Affine R.E. SA, Holdaffine BV et MAB Finances SAS n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.

Le président a ensuite abordé l'examen de l'ordre du jour:

- 1. Description de l'opération: la cession par Banimmo France à Affine R.E. de 50 % des actions de la SNC Les Jardins des Quais, sans aucune garantie.*
- 2. Conséquence patrimoniale pour la société: cette cession se fera sur base d'un prix forfaitaire de 19,4 Mio € pour 50 % des actions. Cette cession engendrera un bénéfice net au niveau de Banimmo France de 12,886 Mio €.*



3. *Rapport du comité indépendant au conseil d'administration de Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés, qui a émis un avis favorable (copie en annexe 1).*
4. *Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité indépendant et du document de détermination du prix des actions cédées (annexe 2) établi par la direction de Banimmo SA et Affine R.E. SA, délibère quant à l'opération prévue.*

Le conseil constate que la procédure de l'art. 523 et 524 a été respectée.

À l'issue de la délibération le conseil décide à l'unanimité de suivre l'avis du comité indépendant et d'approuver la cession par Banimmo France de la participation dans la SNC Les Jardins des Quais pour le prix définitif et forfaitaire de 19,4 Mio €.

5. *Le commissaire est invité à rendre une appréciation quant à la fiabilité des données figurant dans l'avis du comité indépendant et dans le procès-verbal du conseil d'administration.*

Le Conseil d'administration prend acte du Comité indépendant au conseil d'administration de Banimmo conformément à l'article 524 du code des sociétés (annexe) daté au 5 décembre 2013.

Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, l'appréciation du commissaire est reprise ci-dessous :

RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS SUITE À LA DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA EN DATE DU 5 DÉCEMBRE 2013

Conformément aux dispositions de l'article 524 du Code des sociétés et à la mission y relative que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de votre société, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées au regard des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant la cession de 50 % des actions de la SNC Jardins des Quais par Banimmo France à Affine R.E. (ci-après l'*« Opération de Cession »*).

Considérant d'une part que l'*Opération de Cession* concerne une transaction entre une filiale de Banimmo SA, soit Banimmo France, et une société liée à Banimmo SA, soit Affine R.E., et d'autre part que les statuts de Banimmo France requièrent l'accord de son associé unique, Banimmo SA, pour toute opération dépassant le montant de 200000 EUR, le Conseil d'administration de Banimmo SA a mis en œuvre la procédure prévue par l'article 524 § 2 et 3 du Code des sociétés. L'*Opération de Cession* constitue également un conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des sociétés dans le chef de 3 administrateurs de Banimmo SA.

Le Comité des administrateurs indépendants a demandé à un expert indépendant de l'assister dans l'examen des conditions financières de l'*Opération de Cession*. Le rapport de l'expert indépendant porte sur la valeur de l'actif détenu par la SNC Jardins des Quais.

L'article 524 § 3 du Code des sociétés précise le rôle du commissaire comme suit : « Le commissaire rend une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration ».

Les procédures spécifiques de vérification mises en œuvre sont les suivantes :

- a. Prise de connaissance du rapport du Comité des administrateurs indépendants, du rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité et du procès-verbal du Conseil d'administration ;



- b. Constatation que les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité;
- c. Constatation que la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants;
- d. Constatation que les paramètres et les méthodologies d'évaluation reprises dans le document de détermination du prix des actions cédées établi par la direction de Banimmo SA et Affine R.E. ne comprennent pas d'incohérence par rapport aux informations pertinentes disponibles dans le marché et aux pratiques généralement reconnues en la matière; et
- e. Constatation de l'application correcte des formules arithmétiques retenues par la direction de Banimmo SA et Affine R.E. dans le document de détermination du prix des actions cédées.

À notre avis et sur la base de la mise en œuvre des procédures sus-mentionnées, nos constatations sont les suivantes:

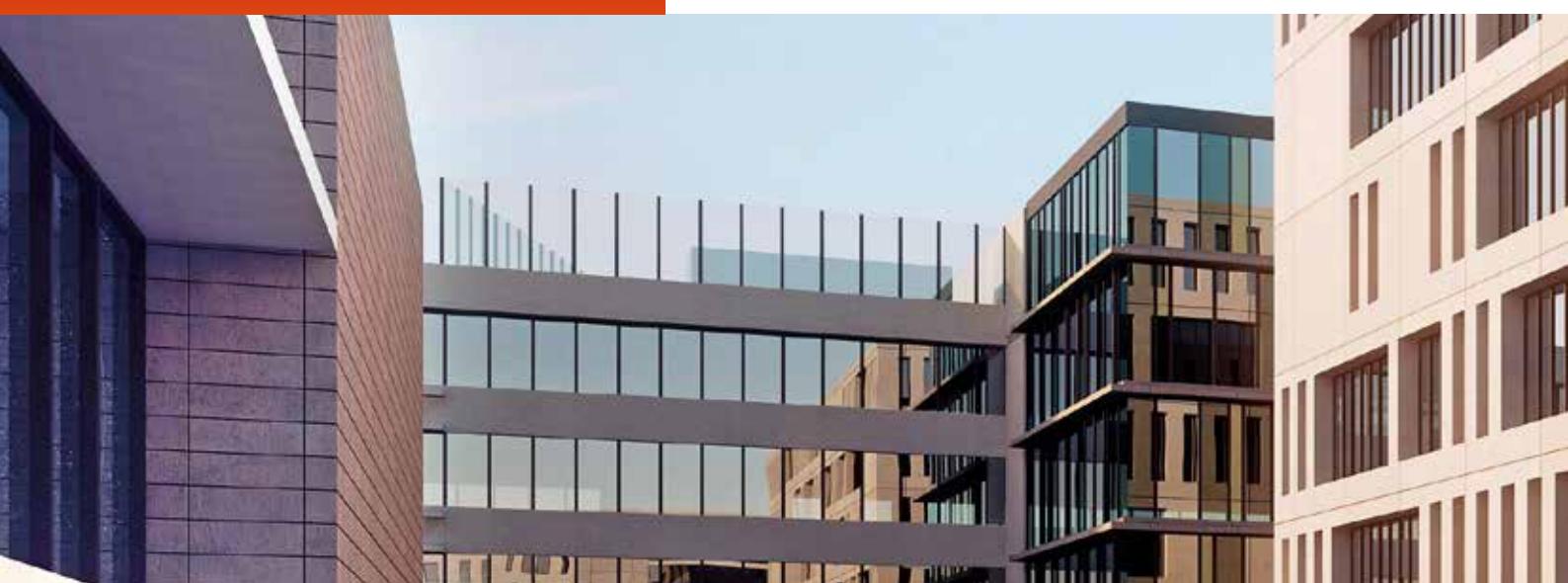
- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité, qui concernent la valeur de l'actif détenu par la SNC Jardins des Quais. Nous relevons que le rapport du Comité des administrateurs indépendants indique que le prix des actions cédées est déterminé sur la base d'une cession qui libère le cédant de toutes obligations ou garanties quelconques dont celles mentionnées dans le rapport de l'expert indépendant et est forfaitaire et définitif;
- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants;
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

Conformément à nos normes professionnelles de révision généralement reconnues, nous précisons que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur la valeur de la transaction, ni sur l'opportunité de la décision du Conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre visé par l'article 524 du Code des sociétés et ne peut être employé à d'autres fins. Il est destiné à être joint au procès-verbal du Conseil d'administration appelé à délibérer sur l'Opération de Cession et, de même que l'avis du Comité des administrateurs indépendants et l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration, à être repris dans le rapport de gestion.

Bruxelles, le 17 décembre 2013

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par
Xavier DOYEN



1.6 PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

Information sur les principales caractéristiques du processus d'évaluation du conseil d'administration, de ses comités et de ses administrateurs individuels.

Le conseil d'administration procède à une évaluation régulière de son efficacité et de celle de ses comités afin de déterminer si (i) le conseil d'administration agit de façon efficace, (ii) les questions importantes sont débattues et préparées de façon adéquate, (iii) chaque administrateur contribue de façon constructive dans les discussions et la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable. Le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation décrite ci-dessus pour l'exercice 2013 et a procédé à l'évaluation de l'interaction entre les administrateurs non actifs et le management exécutif.

1.7 BONUS SOUS FORME D'ACTIONS

Principales caractéristiques des bonus accordés sous la forme d'actions, d'options ou de tout autre droit d'acquérir des actions, tels qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale ou soumis à celle-ci.

Au cours de l'exercice 2013 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

1.8 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

1.8.1 Description de la procédure adoptée pendant l'exercice social 2013, pour élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

La société n'a pas d'autres dirigeants dans le sens de l'article 96§ 3 du Code des sociétés belge que les administrateurs exécutifs et les membres du Comité de direction; par ailleurs les délégués à la gestion journalière de la société sont membre du comité de direction.

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2013 pour élaborer la politique relative à la rémunération et pour fixer la rémunération des administrateurs et des membres du Comité de direction s'inscrit dans la continuité des exercices précédents et ce depuis l'IPO en 2007.

Le Comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques de la place et soumet au Conseil d'administration les recommandations nécessaires.

La procédure décrite dans le rapport annuel relatif à l'exercice 2012 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2013:

Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15 000 par an moyennant la participation à au moins trois quarts des réunions.

Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.

Les membres des comités d'audit et de nomination et de rémunération perçoivent un jeton de présence pour chaque réunion dont le montant est fixé à € 1 000 HTVA par réunion. Ce jeton de présence est plafonné sur base annuelle à € 3 000 pour la participation au comité d'audit.

1.8.2 Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société adoptée pendant l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion, qui contient au moins les informations suivantes:

- Les principes de base de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.

Les principes de base de la rémunération des administrateurs sont exposés ci-dessus.

Pour les membres du Comité de direction, Banimmo a conclu des contrats de management avec chacun d'eux. Ces contrats sont conclus à des conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère pour chaque membre du comité de direction concerné. Les membres du Comité de direction sont incentivés à travers la détention d'actions B qui donnent droit à un dividende privilégié conformément à l'article 39 des statuts. Celui-ci constitue un mécanisme d'incentive collectif en faveur de l'équipe de direction. Le dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, est déterminé chaque année sur la base du niveau de rentabilité sur fonds propres économiques et est donc entièrement dépendant des résultats de la société. Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.



Tetris Business Park Ghent

- b) L'importance relative des différentes composantes de la rémunération.
- c) Les caractéristiques des primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions.

Il n'y pas de primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquérir de actions.

- d) Les informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux suivants.

La politique de rémunération n'a pas été modifiée par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport.

1.8.3 Sur une base individuelle, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs non exécutifs par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société.

Pour leur participation aux conseils d'administration de l'exercice 2013, les administrateurs indépendants (Icode SPRL, Alter SA, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU) perçoivent chacun un montant de € 15 000.

Les administrateurs non-exécutifs Affine R.E. SA, MAB Finances SAS et Holdaffine BV perçoivent chacun le même montant de € 15 000.

Pour l'exercice 2013 une rémunération de € 3 000 a été attribuée à Icode SPRL, Alter SA et Holdaffine BV et une rémunération de € 5 000 a été attribuée à Affine R.E. SA, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU pour leur participation aux comités dont ils font partie.

1.8.4 Trois membres du comité de direction font également partie du conseil d'administration mais ils n'ont pas reçu de rémunération en cette qualité.

1.8.5 Les membres du comité de direction, peuvent toucher des rémunérations liées aux prestations de la société par le biais des dividendes privilégiés conformément à l'article 39 des statuts de Banimmo.

1.8.6 Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement à Strategy, Management and Investments SPRL, représenté par Didrik van Caloen (CEO) est de € 382 602,34

Cette information sera ventilée comme suit:

- a) la rémunération de base s'élève à € 313 132,34;
- b) la rémunération variable: il n'y a pas eu de rémunération additionnelle;
- c) pension: aucun montant;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes: € 69 470 comprenant l'assurance vie/décès, invalidité et hospitalisation; la cotisation sociale pour indépendant et le leasing et le coût de carburant pour une voiture.

Il n'y a pas de modification importante de cette rémunération par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion.

1.8.7 Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux autres administrateurs exécutifs et aux, membres du comité de direction et autres dirigeants et délégués à la gestion journalière par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société s'élève à € 1 284 817,95.

Cette information sera ventilée comme suit:

- a) la rémunération de base s'élève à € 951 515,95;
- b) la rémunération variable: € 120 000;
- c) pension: aucun montant;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes: € 213 302 comprenant l'assurance vie/décès, invalidité et hospitalisation; la cotisation sociale pour indépendant et le leasing et le coût de carburant pour une voiture.



Il n'y a pas de modification importante de cette rémunération par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion.

1.8.8 Au cours de l'exercice social 2013 les administrateurs exécutifs ou membres de direction n'ont pas eu d'options sur actions ou autres droits pour acquérir des actions accordés, exercés ou venus à échéance.

1.8.9 Pour chacun des administrateurs exécutifs et les membres du comité de direction, les dispositions contractuelles en cas de départ stipulent un préavis de 12 mois ou une indemnité correspondant à la rémunération pour 12 mois, sauf pour Stratefin où les 12 mois sont remplacés par 18 mois.

1.8.10 Il n'est pas prévu de recouvrement au bénéfice de la société de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées.

2. MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les deux sexes sont représentés au sein du Conseil d'administration de la société qui est d'ailleurs très soucieuse de la représentativité de la composition de son Conseil d'administration.

Ce critère sera également pris en considération à chaque fois qu'un mandat sera à pourvoir.

3. RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à l'annexe B du Code, Monsieur André Bosmans, Secrétaire Général, a été nommé compliance officer par le conseil d'administration. Le compliance officer a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de prévenir l'abus de marché.

3.1 SUPERVISION DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES SUR LES ACTIONS BANIMMO

Le compliance officer établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, il veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « périodes fermées », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers dérivés de Banimmo sont prohibées pour les dirigeants de Banimmo et pour toute personne reprise sur les listes mentionnées ci-dessus, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les périodes fermées sont les suivantes :

- La période d'un mois qui précède la publication des résultats annuels, semestriels et le cas échéant trimestriels, et
- Toute période pendant laquelle des informations privilégiées sont connues.

À la fin de chaque exercice, le conseil d'administration communiquera les périodes fermées visées ci-dessus pour l'exercice suivant.

3.2 RESTRICTIONS AFFECTANT LES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR DES DIRIGEANTS ET DES EMPLOYÉS

Les dirigeants et les employés ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmo doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer qui accordera ou refusera l'autorisation par décision écrite dans les 48 heures de la réception de la demande. La transaction doit être réalisée dans les 5 jours ouvrables après réception de l'autorisation. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le conseil d'administration. Les dirigeants doivent confirmer la réalisation de la transaction dans les 5 jours ouvrables suivant celle-ci.

Les dirigeants doivent notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la société. L'obligation de notification visée ci-avant doit être rencontrée au plus tard dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution de la transaction.



4. RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS

À la connaissance de Banimmo, les administrateurs et les membres du comité de direction n'ont pas d'intérêt privé, y compris de nature patrimoniale, susceptible de les placer dans une situation de conflit d'intérêt à son égard. Trois administrateurs ont été désignés sur proposition de l'actionnaire de référence Affine R.E. et trois administrateurs ont été désignés sur proposition du Management.

Le comité de direction de Banimmo veille au respect des procédures prévues par l'article 523 du Code des sociétés concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration et par l'article 524 ter du Code des sociétés concernant les conflits d'intérêts au sein du comité de direction.

Conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprises, toute opération conclue entre d'une part la société et ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou membre du comité de direction, qu'elle soit visée ou non par les articles 523 ou 524 du Code des sociétés, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Au cours de l'exercice 2013, une opération a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration (voir point 1.5).



SOMMAIRE

1 COMPTES ANNUELS

- 2 Compte de résultats consolidé
- 2 État consolidé du résultat global
- 3 Bilan consolidé
- 4 Tableau consolidé des flux de trésorerie
- 6 État consolidé des variations des capitaux propres
- 7 Notes aux comptes consolidés
- 54 Rapport des commissaires
- 57 Comptes annuels abrégés de Banimmo

59 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

- 60 Capital social
- 60 Actes constitutifs et statuts
- 66 Contrôle de la société
- 66 Déclarations
- 67 Employés
- 67 Environnement
- 67 Procédures judiciaires et d'arbitrage
- 67 Commissaire
- 68 Organigrammes

70 LEXIQUE

COMPTES ANNUELS



COMpte DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2013	2012	2011
Revenus locatifs		12 407	14 035	17 502
Charges locatives	19	-2 523	-3 318	-3 194
Résultat locatif net des immeubles		9 884	10 717	14 308
Résultat net des cessions sur opérations immobilières	20	4 379	3 226	4 195
Honoraires et commissions de gestion		874	1 417	2 065
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	-6 549	4 128	-2 869
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	21	-5 800	367	0
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-314	-326	-168
Résultat immobilier		2 474	19 529	17 531
Charges administratives	23	-7 572	-7 870	-7 919
Autres revenus		0	0	0
Résultat opérationnel		-5 098	11 659	9 612
Charges financières	25	-7 878	-13 562	-13 378
Produits financiers	25	5 266	3 854	3 956
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8	-11 782	947	1 280
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	8	10 503	0	0
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des sociétés mises en équivalence	8	-3 157	0	0
Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence	20	249	0	0
Résultat des autres actifs financiers	25	-108	0	0
Résultat avant impôts		-12 005	2 898	1 470
Impôts	26	-1 923	-224	-309
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		-13 928	2 674	1 161
Résultat de l'exercice		-13 928	2 674	1 161
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-13 928	2 678	1 163
- Intérêts minoritaires		0	-4	-2
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)				
- Actions A	27	-1,23	0,24	0,10
- Actions B	27	-1,23	0,24	0,10

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes	2013	2012	2011
Résultat net		-13 928	2 674	1 161
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		0	0	192
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		-182	3	232
Impôts différés		62	-2	-144
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		-120	1	280
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		0	0	-649
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		-137	0	0
Impôts différés		0	0	0
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		-137	0	-649
Résultat global de la période		-14 185	2 675	792
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-14 185	2 679	794
- Intérêts minoritaires		0	-4	-2

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2013.

BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2013	2012	2011
ACTIFS				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	6	83 168	93 954	84 166
Immobilisations corporelles	7	1 825	1 560	1 577
Immobilisations incorporelles		227	570	284
Participations dans les sociétés mises en équivalence	8	10 759	60 854	60 779
Actifs d'impôts différés	16	5 242	4 914	4 411
Actifs financiers à long terme	9	83 590	58 776	54 969
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Créances commerciales et autres créances	10	2 569	2 371	2 378
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		187 380	222 999	208 564
ACTIFS COURANTS				
Stocks	11	152 060	166 704	151 544
Actifs financiers à court terme	9	1 042	1 028	1 034
Créances commerciales et autres créances	10	11 444	8 601	8 971
Créances d'impôts courants		792	355	579
Instruments financiers dérivés à court terme	12	0	0	177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	4 066	3 998	5 391
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		169 404	180 686	167 696
TOTAL DES ACTIFS		356 784	403 685	376 260
CAPITAUX PROPRES				
Capital	14	132 566	132 550	132 534
Réserves consolidées		-16 915	401	788
Capitaux propres part du groupe		115 651	132 951	133 322
Intérêts minoritaires		0	279	283
TOTAL CAPITAUX PROPRES		115 651	133 231	133 605
PASSIFS				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières à long terme	15	193 028	231 095	212 178
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Passifs d'impôts différés	16	0	3 826	3 381
Provisions	17	1 892	2 646	3 233
Dettes commerciales et autres dettes	18	6 615	6 798	1 718
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		201 535	244 335	220 510
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières à court terme	15	6 083	7 100	4 165
Instruments financiers dérivés à court terme	12	6 637	9 444	7 610
Dettes d'impôts courants		5 826	691	512
Provisions	17	61	74	17
Dettes commerciales et autres dettes	18	20 991	8 810	9 841
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		39 598	26 119	22 145
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		356 784	403 685	376 260

La rubrique des capitaux propres a été retravaillée fin 2011 sans modification des totaux.
Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2013.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	2013	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
RÉSULTAT NET		-13928	2674	1161
- Impôts	26	1923	224	309
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	-341	316	-1 064
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	7	64	4	0
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	20	-249	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers		108	0	-747
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stocks	20	-4037	-3543	-3 131
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	21	6549	-4 127	2 869
- Dotations aux /(Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	21	5 800	-368	0
- Amortissements des immobilisations corporelles	7	88	109	-23
- Amortissements des immobilisations incorporelles		197	138	71
- Réductions de valeur sur créances		166	-94	102
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		-970	-31	-793
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	8	14 906	-947	-1 280
- Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence		-10 503	0	0
- Charges imputées directement en fonds propres		17	17	53
- Charges d'intérêts	25	7 751	9 033	9 206
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-5 266	-3 854	-3 209
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés		122	4 529	4 172
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		2 397	4 080	7 696
Variations du fonds de roulement:				
- Stocks		0	0	0
- Crédits commerciaux et autres créances		-2 816	451	-957
- Dettes commerciales et autres dettes		731	271	-1 966
- Provisions		-766	-531	-637
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-2 851	191	-3 560
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés		0	0	0
Impôts payés		-1 181	-459	-1
Impôts reçus		2	578	242
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-1 633	4 390	4 377

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2013.

(en milliers d'euros)	Notes	2013	2012	2011
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise		-277	0	0
Acquisitions d'immeubles de placement	6	0	0	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	6	-3112	-3715	-2492
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		7691	734	13438
Acquisitions d'immeubles en stock		-5811	-8320	0
Dépenses d'investissements sur immeubles en stocks	11	-10660	-14012	-5756
Encaissements de cessions sur immeubles en stocks		41284	1127	19537
Encaissements de cessions de créance à long terme		0	10807	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	7	-424	-99	-135
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles	7	0	0	0
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles		7	3	0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		0	-424	-208
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles		0	0	0
Acquisition de participations	8	0	0	0
Cession de participations	8	19287	0	0
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	8	0	0	0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	8	1609	1534	1535
Acquisitions d'actifs financiers		0	0	0
Dividendes reçus d'actifs financiers	25	145	142	166
Cessions d'actifs financiers		191	151	11020
Prêts consentis à des parties liées	9	-1972	-4624	-15007
Remboursements de prêts consentis à des parties liées		4693	0	1288
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées		2030	3487	2794
Autres		-6	20	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		54 675	-13 189	26 180
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		-36 150	20 150	3 051
Nouveaux emprunts		3 090	0	26 222
Remboursements d'emprunts		-5 097	-1 705	-24 919
Emission publique d'obligations assorties de warrants (net de frais)		-681	0	0
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie		0	0	-18 000
Intérêts payés		-7 207	-8 682	-8 525
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-2 930	-2 517	-2 642
Autres intérêts perçus		18	230	126
Dividendes versés aux actionnaires		-3 114	-3 105	-3 970
Acquisition d'actions propres		0	0	-309
Réduction de capital		0	0	0
Capital versé net de frais	14	0	0	285
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		-52 071	4 371	-28 681
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		971	-4 428	1 876
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	962	5 390	3 514
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	1 933	962	5 390

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2013.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Ré-serves liées au capital	Titres auto-détenus	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				-309					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			53						
Parts de tiers dans le versement du capital des entreprises liées								285	
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	9					-648			
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers , comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					127			
Profits (pertes) de juste valeur sur les participations mises en équivalence, comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					153			
Résultat de l'exercice 2011					1 163			-2	
Dividendes					-3 975				
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			16						
Parts de tiers dans le versement du capital des entreprises liées									
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					5			
Profits (pertes) de juste valeur sur les participations mises en équivalence, comptabilisés au 31.12.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					-4			
Résultat de l'exercice 2012					2 678			-4	
Dividendes					-3 066				
Solde au 31 décembre 2012		132 016	534	-1 862	1 821	442	132 951	279	133 230
Acquisitions/cessions d'actions propres									
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								-279	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			16						
Parts de tiers dans le versement du capital des entreprises liées									
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2013 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					-257			
Profits (pertes) de juste valeur sur les participations mises en équivalence, comptabilisés au 31.12.2013 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					-65			
Résultat de l'exercice 2013					-13 928				
Dividendes					-3 066				
Solde au 31 décembre 2013		132 016	550	-1 862	-15 173	120	115 651	0	115 651

Ce tableau a été retravaillé fin 2011 afin de monter séparément le capital souscrit de la société mère
Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2013.

NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1: INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé depuis septembre 2013 à Lenneke Marelaan, 8 à 1932 Zaventem (anciennement à l'avenue Hippocrate, 16 à 1932 Zaventem). La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles. Le transfert international du siège social opéré en cours de l'exercice 2007 a été organisé sans dissolution de la société ni perte de sa personnalité juridique. Il n'a par ailleurs pas occasionné en soi de changement dans l'actionnariat et le contrôle de la société. Cette opération ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises mais correspond à une réorganisation juridique neutre d'un point de vue comptable.

Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

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).

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2013, en ce compris les annexes, préparés selon le référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 31 mars 2014 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 20 mai 2014.

NOTE 2: RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon constante pour tous les exercices présentés.

A. BASE DE PRÉPARATION ET DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AUX IFRS

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2013 ont été établis en respectant l'ensemble des dispositions du référentiel IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et qui ont été publiées à cette date, à savoir les normes publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et les interprétations publiées par l'IFRIC (« International Financial Reporting Interpretations Committee »).

Ces dispositions correspondent aux normes et interprétations publiées par l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilanaires à leur coût d'acquisition historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains actifs financiers (y compris les instruments financiers dérivés) évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 4.

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2013

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2013 :

- IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers » intitulé « clarification des exigences pour l'information comparative » et « informations complémentaires en cas de modification des méthodes comptables » – publié par l'IASB au 17 mai 2012, adopté par l'UE le 27 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Présentation des autres éléments du résultat global » – publié par l'IASB au 16 juin 2011, adopté par l'UE le 5 juin 2012 et applicable au niveau européen pour les exercices financiers

annuels ouvert à partir du 1^{er} juillet 2012 (application anticipative autorisée);

- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Recouvrement des actifs sous-jacents » – publié par l'IASB le 20 décembre 2010, adopté par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 19 – « Avantages au personnel », portant sur les régimes à prestations définies – publié par l'IASB en juin 2011, adopté par l'UE le 5 juin 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première adoption des normes internationales d'information financière », intitulé « Prêts publics » – publié par l'IASB le 13 mars 2012, adopté par l'UE le 4 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première application des IFRS », intitulé « Application successives d'IFRS 1 » et « Coûts d'emprunt précédents la date de transition aux IFRS » – publié par l'IASB le 17 mai 2012, adopté par l'UE le 27 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première application des IFRS », intitulé « Hyperinflation grave » et « Suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants » – publié par l'IASB le 20 décembre 2010, adopté par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers: informations à fournir », intitulé « Informations en annexe: compensation des actifs et passifs financiers » – publié par l'IASB en décembre 2011, adopté par l'UE le 13 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 16 – « Immobilisations corporelles », intitulé « classification du matériel d'entretien » – publié par l'IASB le 17 mai 2012, adopté par l'UE le 27 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 32 – « Instruments financiers: présentation », intitulé « Incidence de l'impôt lié aux distributions et des coûts liés à des opérations sur capitaux propres » – publié par l'IASB le 17 mai 2012, adopté par l'UE le 27 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 34 – « Informations financières intermédiaires », intitulé « Changement important du total des actifs d'un secteur depuis la dernière clôture » – publié par l'IASB le 17 mai 2012, adopté par l'UE le 27 mars 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- IFRIC 20 – « Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » – publiée par l'IASB le 19 octobre 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau

européen à partir du 1^{er} janvier 2013 (application anticipative autorisée).

L'application de ces amendements n'a eu aucun impact significatif sur les comptes consolidés du groupe.

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne, non encore entrés en vigueur.

- IFRS 10 – « États financiers consolidés » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IFRS 11 – « Partenariats » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IAS 27 révisée – « États financiers individuels » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IAS 28 révisée – « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises » – publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 10 – « États financiers consolidés », intitulé « Dispositions transitoires » – publié par l'IASB le 28 juin 2012, adopté par l'UE le 4 avril 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;
- Amendement à la norme IFRS 11 – « Partenariats », intitulé « Dispositions transitoires » – publié par l'IASB le 28 juin 2012, adopté par l'UE le 4 avril 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;
- Amendement à la norme IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », intitulé « Dispositions transitoires » – publié par l'IASB le 28 juin 2012, adopté par l'UE le 4 avril 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;
- Amendement à la norme IFRS 10 – « États financiers consolidés », intitulé « Entités d'investissements » – publié par l'IASB le 31 octobre 2012, adopté par l'UE le 20 novembre 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;
- Amendement à la norme IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », intitulé « Entités d'investissements » – publié par l'IASB le 31 octobre 2012, adopté par l'UE le 20 novembre 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;
- Amendement à la norme IAS 27 – « États financiers individuels », intitulé « Entités d'investissements » – publié par l'IASB le 31 octobre 2012, adopté par l'UE le 20 novembre 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014;

- Amendement à la norme IAS 32 – « Instruments financiers: présentation », intitulé « compensation des actifs et passifs financiers » – publié par l'IASB le 16 décembre 2011, adopté par l'UE le 13 décembre 2012 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée) ;
- Amendement à la norme IAS 36 – « Dépréciation des actifs », intitulé « Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » – publié par l'IASB le 29 mai 2013, adopté par l'UE le 20 décembre 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée si application de l'amendement d'IFRS 13) ;
- Amendement à la norme IAS 39 – « Instruments financiers: comptabilisation et évaluation », intitulé « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » – publié par l'IASB le 27 juin 2013, adopté par l'UE le 19 décembre 2013 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2014 (application anticipative autorisée).

Le groupe Banimmo a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date d'entrée en vigueur. Cependant ces normes, amendements et interprétations ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes consolidés

Normes, amendements aux normes et interprétations non adoptés par l'Union Européenne.

- IFRS 9 – « Instruments financiers » – publiée par l'IASB le 28 octobre 2010 et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers, intitulé « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » – publié par l'IASB le 27 juin 2013 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 19 – « Avantages du personnel » intitulé « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel » – publié par l'IASB le 21 novembre 2013 et non encore adopté par l'UE ;
- IFRIC 21 – « Droits et taxes » – publié par l'IASB le 20 mai 2013, adopté par l'UE le 11 décembre 2012 et non encore adopté par l'UE.

L'impact de ces normes et amendements n'est pas encore connu.

B. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

La société mère et l'ensemble des filiales qu'elle contrôle sont inclus dans la consolidation.

I. Filiales

Les filiales sont les entités au sein desquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de 50 % des droits de vote.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments

susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. À partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

II. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats. La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations des capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition.

Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en

équivalence. Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

III. Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

Les variations des fonds propres d'une entreprise mise en équivalence, qui ne sont pas des changements traités en résultat ou en autres éléments du résultat global par ces entreprises, sont comptabilisées par le groupe en résultat.

IV. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

C. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des immeubles en construction, les coûts d'emprunts encourus durant la période permettant de les amener à leur état de fonctionnement prévu sont capitalisés. Par la suite, ces immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. La juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 30 juin et au 31 décembre) par des experts indépendants et ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale existant dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des frais de rénovation capitalisés au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes et de tout autre ajustement reflétant la réalité économique à la date de la clôture.

La valeur de marché, actes en mains, retenue par le Groupe est basée sur la méthode de capitalisation de la valeur locative déterminée par les experts. Cette valeur représente le montant dont les locataires sont raisonnablement redevables au bailleur en contrepartie de l'utilisation exclusive du bien immobilier, ceci compte tenu

des conditions locatives habituelles qui sont d'application dans le marché pour ce type de bien.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Ces impôts varient en Belgique de 0 % à environ 12,5 %, selon le mode de transfert de l'immeuble, sa localisation et les caractéristiques de l'acheteur. Une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % correspondant à la moyenne pondérée des frais d'actes constatés par des experts immobiliers indépendants sur des transactions immobilières en Belgique supérieures à € 2500000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable. Tous les frais de réparation et d'entretien sont comptabilisés au compte de résultats au cours de la période durant laquelle ils sont encourus.

Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultats en Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement.

Les terrains détenus par le groupe dans le cadre de contrats de location simple (droits d'emphytéose) sont classés et comptabilisés comme immeubles de placement à leur juste valeur s'ils répondent par ailleurs à la définition d'un immeuble de placement. Leur évaluation à la juste valeur est établie sous la déduction de la valeur actualisée des loyers restant à payer.

Un immeuble acquis en vue d'une rénovation importante ou un immeuble en cours de construction ou de rénovation en vue d'une détention comme placement à long terme est classé et évalué directement en tant qu'immeuble de placement.

Toutefois, les immeubles en cours de construction ou de rénovation en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés, en ce qui concerne les développements initiés à partir du 1^{er} janvier 2009 en immeubles de placement et évalués à leur juste valeur.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une rénovation en vue d'une utilisation future identique demeurent repris en immeubles de placement. Les immeubles acquis ou en cours de construction, de redéveloppement ou de rénovation détenus en vue de leur revente dans le cours normal des activités du groupe sont repris en stocks sur base des dispositions de l'IAS 2. Les immeubles de placement pour lesquels une rénovation est entamée en vue de leur vente sont reclasés en stocks à leur juste valeur déterminée à la date du changement d'affectation.

Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles sur base des dispositions de l'IAS 16 (modèle du coût). Lorsqu'une telle immobilisation corporelle acquiert la caractéristique

d'un immeuble de placement, par exemple en cas de cessation de l'exploitation commerciale visée ci-dessus, elle est reclassée en immeuble de placement.

Dans ce cas, le gain constaté entre la valeur comptable et sa juste valeur à la date du changement d'affectation est comptabilisé par imputation directe dans les capitaux propres comme une plus-value de réévaluation (à moins qu'il ne s'agisse de la reprise d'une perte de valeur préalablement enregistrée, auquel cas le gain est à due concurrence comptabilisé dans le compte de résultats) tandis que la perte éventuellement constatée est comptabilisée dans le compte de résultats.

Lorsque Banimmo est bailleur dans un contrat de location financement, les actifs détenus en vertu de ce contrat sont présentés en créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location c'est-à-dire les paiements minimaux à recevoir du preneur augmentés de la valeur résiduelle non garantie tout deux actualisés (voir point T ci-dessous).

En cas de cession de créance portant sur ces montants minimaux à recevoir du preneur, la valeur résiduelle non garantie est reclassée en immeuble de placement dès lors que les droits résiduels conservés sur les biens répondent à la définition d'immeubles de placement. Ce traitement, ni prescrit, ni interdit par les normes IFRS, correspond à la substance de la transaction.

Conformément à IAS 40.6 ainsi qu'à IAS 17.19, il est possible pour un preneur de reclasser un droit immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple comme immeuble de placement. Le choix d'opérer ce reclassement peut être décidé par le Conseil d'Administration au cas par cas, à condition de justifier que le bien concerné réponde désormais, à la suite par exemple d'un changement d'usage, à la définition d'immeuble de placement.

Dans ce cas, le droit sur le bien immobilier est comptabilisé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location financement et fera l'objet d'une évaluation selon le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.

D. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles, y compris les exploitations d'hôtellerie et centres de conférences, sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de construction, sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche.

Les coûts d'emprunts encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période nécessaire permettant de les amener à l'état de fonctionnement pour l'utilisation prévue.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable des immobilisations corporelles, s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'actif iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable.

Les dépenses de réparations et d'entretien qui ne font que maintenir, et non augmenter, la valeur des immobilisations, sont prises en charges dans le compte de résultats.

Le montant amortissable des immobilisations corporelles est amorti sur leur durée d'utilité probable, selon la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité probable de l'actif.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Durée d'utilité probable
Bâtiments	20 – 50 ans
Mobilier et équipements	10 - 15 ans
Matériel informatique	4 - 6 ans

Les amortissements des bâtiments s'appuient sur la méthode des amortissements par composants et s'appliquent essentiellement sur les investissements dans les hôtels et les centres de conférence.

La durée d'utilité probable peut varier selon les composants (gros oeuvre, façades, installations et techniques) des immeubles.

E. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis et les droits aux recettes générées par les films (Le Groupe Banimmo participe aux investissements «Tax Shelter» afin de bénéficier des avantages fiscaux liés à l'opération).

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (incluant les coûts directement attribuables à la transaction, à l'exclusion des coûts indirects), sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées.

Aucun coût de financement n'est inclus dans la valeur d'acquisition des actifs incorporels. Les actifs incorporels sont amortis sur leur durée d'utilité probable, en utilisant la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur estimée au terme de la durée d'utilité. Les durées de vie retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité probable
Logiciels	3 ans
Droits	2 ans

F. ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le groupe comptabilise un actif (ou un groupe d'actifs) non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. À l'exception des immeubles de placement qui demeurent évalués à leur juste valeur, un actif (ou groupe d'actifs) non courant est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

G. STOCKS

Les immeubles acquis exclusivement, quelle que soit leur situation locative initiale, en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stocks conformément aux dispositions de l'IAS 2.

Pour chaque actif et lors de chaque nouvelle acquisition, le Conseil évalue le plan d'action de la société et détermine s'il rencontre les définitions de l'IAS 2.

À l'inverse, si au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, le Conseil constate un changement majeur dans l'horizon de détention d'un actif, ce dernier sera reclassé en immeuble de placement.

Les stocks sont évalués au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation.

Les terrains et les immeubles détenus en vue de leur revente sont intégrés dans le poste stocks. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche. Les coûts d'emprunt encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période permettant de les amener à leur état d'avancement. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans des conditions d'activité normale, déduction faite des frais de vente, considérant le but dans lequel cet actif est détenu et l'horizon de temps nécessaire à son redéveloppement et repositionnement.

En tant que preneur dans le cadre de conventions de bail emphytéotique sur certains terrains destinés à être cédés, Banimmo fait la distinction entre :

- Les contrats conclus avec le bailleur qui sont classés comme contrat de location simple et dont les redevances sont prises en résultat;

- Les sommes payées à un preneur initial - et assimilées à un droit au bail - qui sont considérées comme des coûts directs initiaux et classés dans la rubrique stock en tant que composantes du prix de revient du bien destiné à la vente.

H. PERTES DE VALEURS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée (par exemple les terrains) et les goodwill, ne sont pas amortis et sont soumis à un test annuel de dépréciation. Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'évènements ou de circonstances particulières, la recouvrabilité de leur valeur comptable est mise en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif correspond à sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou à sa valeur d'utilité, si celle-ci est supérieure. Aux fins de l'évaluation d'une perte de valeur, les actifs sont regroupés en unités génératrices de trésorerie, qui représentent le niveau le moins élevé générant des flux de trésorerie indépendants. Lorsque cela est possible, cette évaluation est réalisée sur chaque actif individuellement. Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Les goodwill dégagés lors d'une acquisition sont alloués aux filiales acquises et, le cas échéant, ventilés sur les unités génératrices de trésorerie censées bénéficier des synergies résultant de l'acquisition. Pour les actifs (autres que les goodwill) ayant subi une perte de valeur, la reprise éventuelle de la dépréciation est examinée à chaque date de clôture. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles.

I. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont, à l'exception des instruments financiers dérivés, initialement évalués à la juste valeur de la contrepartie déboursée pour les acquérir, y compris les coûts de transaction. Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- prêts et créances ;
- actifs destinés à être détenus jusqu'à leur échéance ; et
- actifs disponibles à la vente.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers :

- Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants. Les prêts et créances sont respectivement comptabilisés au bilan aux postes actifs financiers et créances commerciales et autres créances à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- Les actifs financiers destinés à être détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers, autres que les produits dérivés, avec des montants à encaisser fixes ou déterminables et des échéances fixes, que le groupe a l'intention et la capacité de garder jusqu'à leur échéance. Ces actifs sont évalués à leur coût amorti.
- Les actifs disponibles à la vente constituent une catégorie résiduelle qui reprend les actifs financiers non rattachés dans une des catégories renseignées précédemment, que le Groupe n'a pas l'intention et/ou la capacité de conserver jusqu'à l'échéance. Ils sont inclus dans les actifs non courants, sauf si la direction compte les vendre dans les douze mois suivant la date de clôture. Ces actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres, jusqu'à ce que ces actifs aient subi une perte de valeur ou soient vendus. Au moment de la vente, les gains ou pertes accumulés dans les capitaux propres sont transférés au compte de résultats.

Les achats et les ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de règlement.

J. CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

Les créances sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à recevoir (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Une évaluation individuelle des créances est réalisée. Des réductions de valeur sont comptabilisées lorsque le débiteur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire, faillite...). Une perte de valeur est constatée si la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des récupérations estimées (compte tenu des garanties reçues) devient négative.

Les charges payées d'avance et les produits acquis sont aussi classés sous cette rubrique.

K. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, achat d'options cap, vente d'options floor) pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêts résultant de ses activités de financement.

Les instruments dérivés détenus à des fins de transaction sont classés en actifs ou passifs courants ou non-courants, en fonction de la date d'échéance du sous-jacent.

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur juste valeur à la date de conclusion du contrat et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. La méthode de comptabilisation du gain ou de la perte afférent dépend de la désignation du dérivé en tant qu'instrument de couverture et, le cas échéant, de la nature de l'élément couvert. Les variations de la juste valeur des instruments financiers (à l'exception de ceux désignés comme instruments de

couverture) sont comptabilisées au compte de résultats, sous la rubrique « Charges financières ».

Lors de la souscription de tels instruments financiers dérivés, le Groupe peut désigner ces instruments comme étant des instruments de couverture de flux de trésorerie liés aux dettes financières (cash flow hedge).

Les conditions appliquées par le Groupe pour reconnaître un instrument financier dérivé comme un instrument de couverture sont les suivantes :

- la relation de couverture est formellement désignée et documentée.
- la relation de couverture est hautement efficace dans la compensation des variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables aux risques couverts et ce, conformément à la politique générale de gestion des risques du Groupe.

Les relations de couverture ainsi désignées sont documentées dès leur entrée en vigueur et l'efficacité de la couverture peut être évaluée de manière fiable. Enfin le caractère efficace de la relation de couverture est évalué sur une base continue.

Les couvertures de flux de trésorerie visent à réduire le risque de variation des flux de trésorerie liés à des actifs et des passifs comptabilisés au bilan. Les variations de la juste valeur provenant des couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisées dans les capitaux propres. Par la suite, ce montant est transféré en résultat lors de l'exercice au cours duquel l'élément couvert affecte le résultat. La partie inefficace de la relation de couverture est immédiatement portée dans le compte de résultats. Lorsque la relation de couverture cesse d'être efficace, la comptabilité de couverture y afférente est abandonnée et les montants portés initialement dans les capitaux propres y sont maintenus jusqu'au moment où la transaction couverte est comptabilisée dans le compte de résultats, sous la rubrique « Charges financières ».

L. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les dettes financières en passif courant.

M. CAPITAL

Les actions de catégorie A et B sont classées dans les capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission d'actions nouvelles sont présentés, nets d'impôts différés, en déduction des contributions au capital.

N. DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, nettes des coûts de transaction encourus. Les emprunts sont ultérieurement maintenus à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation est

non significatif). Toute différence entre les coûts (nets des coûts de transaction) et la valeur de remboursement est comptabilisée au compte de résultats sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières sont classées en passifs courants, sauf lorsque l'échéance est supérieure à douze mois ou que le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement de la dette au minimum douze mois après la date de clôture, auquel cas ces dettes sont classées en passifs non courants.

O. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

Les dettes sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Elles sont classées dans les passifs courants, hormis celles dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture (hors dettes faisant partie du fonds de roulement utilisé dans le cadre du cycle d'exploitation normal). Ces dernières sont classées dans les passifs non courants.

Les dividendes que Banimmo distribue à ses actionnaires sont comptabilisés en autres dettes courantes dans les états financiers au cours de la période où ils ont été approuvés par les actionnaires du Groupe.

Les produits à reporter, soit la quote-part des revenus encaissés d'avance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices précédents, mais à rattacher à un exercice ultérieur, sont également classés en dettes commerciales et autres dettes.

P. SUBSIDES EN CAPITAL

Les subsides en capital sont présentés en autres dettes non courantes ou courantes, en tant que produits à reporter.

Les subsides sont comptabilisés au compte de résultats au même rythme que les amortissements des immobilisations pour lesquelles les subsides ont été obtenus.

Q. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt courant est le montant des impôts à payer (à récupérer) sur les revenus imposables de l'année écoulée, ainsi que tout ajustement aux impôts payés (à récupérer) relatifs aux années antérieures.

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporales entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Toutefois, aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises qui, au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

Les impôts différés sont déterminés sur la base des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture et dont

il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge et également française. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporales déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés. Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporales liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporales est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

R. AVANTAGES DU PERSONNEL

I. Avantages à court terme

Les avantages à court terme sont pris en charges au fur et à mesure des prestations de services des membres du personnel.

Les avantages non payés à la date de clôture sont repris sous la rubrique « Autres dettes ».

En matière des plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur actions auxquels l'IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des employés reçue en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Cette charge est comptabilisée linéairement au compte de résultats et les capitaux propres sont corrigés en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante.

II. Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a conclu un plan de pension à cotisations définies pour ses collaborateurs. Ce plan est financé par des cotisations fixes versées à une compagnie d'assurance indépendante. Dans ce cas, le Groupe n'est tenu par aucune obligation légale ou implicite le contraignant à verser des cotisations supplémentaires dans l'hypothèse où les actifs ne suffiraient pas à payer, à l'ensemble des membres du personnel, les prestations dues au titre des services rendus durant l'exercice en cours et les exercices précédents.

Les cotisations sont comptabilisées dans les charges liées aux avantages du personnel lorsqu'elles sont exigibles. Les cotisations payées d'avance sont comptabilisées à l'actif dans la mesure où ce paiement d'avance donne lieu à une diminution des paiements futurs ou à un remboursement en trésorerie.

III. Indemnités de départ

Lorsque Banimmo met fin au contrat d'un ou de plusieurs membres du personnel avant la date normale de retraite, ou lorsque le ou les membres du personnel acceptent volontairement de partir en contrepartie d'avantages, une provision est constituée dans la mesure où il existe une obligation pour le Groupe. Cette provision est actualisée si les avantages sont payables au-delà de douze mois.

S. PROVISIONS

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implique découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ; et
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation.

Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

T. CONTRATS DE LOCATION

Lorsque le Groupe intervient en tant que bailleur dans des contrats de location, ceux-ci peuvent être :

- Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe.

Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement ou immeubles en stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuités locatives accordées aux clients sont comptabilisés de façon linéaire en réduction des revenus sur la période se terminant à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats.

- Soit des contrats de location-financement dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont transférés par le Groupe au preneur. Le transfert de propriété peut intervenir ou non en fin de bail. Les actifs détenus en vertu de tels contrats sont repris par le groupe en créances pour leur investissement net, c'est-à-dire pour la valeur actualisée des loyers minimaux à provenir de la location et des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur. Les produits financiers provenant de ces contrats sont comptabilisés sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant.

Dans le cas où Banimmo cède à un tiers le droit de percevoir les revenus locatifs futurs sur des biens immobiliers et où cette cession est complète et exonère Banimmo de toute obligation à l'égard de ce tiers en ce qui concerne le droit cédé, le montant versé par le tiers en échange de cette cession correspond à la valeur au comptant des revenus locatifs futurs et est porté en déduction de la valeur des biens immobiliers.

La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année en compte de résultat sous la rubrique « Reprise de loyers cédés et escomptés ».

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans des contrats de location, ceux-ci peuvent également être :

- Soit des contrats de location simple dont les charges locatives sont comptabilisées dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée des contrats. Toutefois, les terrains dont l'usufruit a été concédé au groupe sur la base de contrats d'emphytéose sont repris au bilan à leur juste valeur conformément aux principes décrits ci-dessus sous la rubrique « Immeubles de placement ».
- Soit des contrats de location-financement qui sont capitalisés à l'actif du bilan au plus bas de la juste valeur des biens loués et de la valeur actualisée des loyers minimaux à payer au titre de la location. Les dettes de loyer correspondantes sont reprises au passif du bilan sous déduction des charges financières. Les actifs faisant l'objet de contrats de location-financement font l'objet d'une charge d'amortissement déterminée sur une base cohérente avec celle applicable aux immobilisations corporelles et incorporelles. Les loyers payés sont ventilés entre d'une part la charge financière à reprendre dans le compte de résultats sur base d'un taux d'intérêt périodique constant et d'autre part l'amortissement du solde de la dette. Toutefois, les immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location-financement sont comptabilisées à leur juste valeur conformément aux principes décrits ci-dessus sous la rubrique « Immeubles de placement ».

U. RECONNAISSANCE DES REVENUS

Outre les revenus provenant de contrats de location dont il est question au point précédent « Contrats de location », le Groupe réalise des revenus provenant de contrats de services et de gestion d'immeubles (classés en honoraires et commissions de gestion). Ces revenus sont reconnus dans le compte de résultats sur base de la période de prestation de service.

Les revenus provenant de la vente d'immeubles sont reconnus en compte de résultats lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- les risques et avantages inhérents à la propriété des immeubles sont transférés à l'acheteur,
- le Groupe ne continue ni à être impliqué dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, ni dans le contrôle effectif des immeubles cédés,
- il est probable que des avantages économiques associés à la transaction reviendront au Groupe et que les coûts encourus ou à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

Ils sont déterminés sur base de la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble telle que reprise dans le dernier bilan consolidé annuel, augmenté des coûts comptabilisés en prix d'acquisition durant l'année, ou si l'immeuble a été acquis au cours du même exercice, par comparaison avec son coût d'acquisition.

V. INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur géographique est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture de produits dans un environnement économique particulier et exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs géographiques opérant dans d'autres environnements économiques. Un secteur d'activités est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture d'un produit unique ou d'un groupe de produits, et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activités.

W. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont présentés selon la méthode indirecte, suivant laquelle le résultat net est ajusté des effets des transactions sans effet de trésorerie, des mouvements relatifs au fonds de roulement et des éléments de produits ou de charges liés aux flux de trésorerie concernant les activités d'investissement et de financement.

X MODIFICATION DES NORMES COMPTABLES

Il n'y a eu aucune modification des normes comptables durant l'exercice 2013.

NOTE 3: GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Groupe est exposé à un certain nombre de risques qui pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe, à savoir:

A. RISQUES DE PRIX LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER EN GÉNÉRAL

La valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers. Ainsi, la diminution de la demande de bureaux à la location pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats du Groupe. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe, et donc de sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles. Pour faire face à ces risques, le Groupe a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification tant du point de vue géographique (Belgique, Luxembourg et France) que sectoriel (bureaux, espaces commerciaux incluant les centres de conférences et immeubles semi-industriels). De plus, Banimmo entend à l'avenir continuer à élargir et diversifier son patrimoine afin de réduire le poids relatif de chaque immeuble dans son portefeuille et d'accroître sa marge opérationnelle grâce à une dilution accrue des frais généraux.

B. RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENTS

Les activités du Groupe nécessitent des investissements importants. Le financement du Groupe repose sur une émission publique obligataire à cinq ans avec warrants en 2010 ayant fait l'objet d'une Offre Publique d'Échange en 2013 (voir note 15), sur des lignes de crédit bancaires, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de certificats de trésorerie (plus amplement décrits en note 15). Le taux d'endettement du Groupe se trouve à un niveau de 55,8 % du total bilantaire fin 2013 (59,0 % fin 2012 et 56,1 % fin 2011).

C. RISQUES LIÉS AUX TAUX D'INTÉRÊT

Le Groupe finance ses activités partiellement au moyen de crédits bancaires à taux variables. Par conséquent, et compte tenu du fait que Banimmo a systématiquement recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt couvrant systématiquement une période de quatre ans, une forte hausse des taux d'intérêt au-delà de cette période pourrait affecter le coût de financement des actifs immobiliers du Groupe et concomitamment réduire la demande actuelle pour des actifs immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats du Groupe (voir note 12).

D. RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé actuellement à des risques de change, l'ensemble des activités du Groupe étant localisé dans la zone Euro.

E. RISQUE DE CRÉDIT

Vu son portefeuille diversifié, le Groupe n'a pas de risque important de concentration sur des clients particuliers. Les procédures mises en place permettent d'évaluer la solvabilité des locataires. En outre, un suivi régulier de la balance âgée est réalisé afin d'identifier les retards de paiement et d'appliquer la procédure de rappel. Le taux de défaut historique des clients est très faible (voir note 10).

Méthodes et hypothèses employées pour déterminer les justes valeurs, par types de techniques utilisées :

ACTIFS FINANCIERS <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2013				
		Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Hiérarchie de la juste valeur
Titres de participation détenus à long terme	9	-	26 394	-	26 394	niveau 1
Instruments dérivés à la juste valeur	12	-	-	-	-	niveau 2
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	-	3 011	-	3 011	niveau 3
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	55 228	55 228	
Clients et créances rattachées	10	-	-	7 229	7 229	
Autres créances (*)	10	-	-	524	524	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	4 066	4 066	

(*) hors charges constatés d'avance, appels de charges et créances fiscales.

PASSIFS FINANCIERS <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2013				
		Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	12	-	76 264	76 264	niveau 1	76 432
Instruments dérivés à la juste valeur	15	6 637	-	-	niveau 2	6 637
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	122 847	-		
Dépôts de garantie	18	-	1 948	-		
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	18	-	25 434	-		

(**) hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives.

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

- Niveau 1 : le cours/prix cotés (non ajustés) issus de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : des données autres que le cours/prix cotés de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (par exemple, des prix), soit indirectement (par exemple, des éléments dérivant de prix) ;
- Niveau 3 : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (informations non observables).

NOTE 4: ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations, par définition, correspondent rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent ont inévitablement un certain degré de prospectivité. Les estimations et hypothèses qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs sont commentées ci-dessous :

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2013, les experts retenus sont DTZ Winssinger & Associés s.a. et BNP Paribas Real Estate Valuation France s.a.s. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes :
 - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % est prise en compte à compter de l'exercice 2006 ;
 - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions par ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.
- Les stocks sont évalués, par le management, au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation potentielle en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé.
- La valorisation des participations dans des sociétés mises en équivalence est faite, par le management, en tenant compte de l'évaluation des actifs et passifs identifiables sous-jacents. Ces actifs et passifs sous-jacents sont évalués, par le Management, selon les mêmes estimations que celles retenues pour les actifs et passifs du groupe, et ce en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks et des immobilisations financières.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

Les provisions pour garanties locatives, engagées vis-à-vis d'acquéreurs, liées au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus, sont valorisées sur base du vide locatif à la clôture, tenant compte des négociations en cours et du vide locatif historique de l'immeuble.

Les provisions pour dépollution sont estimées sur base d'évaluations des risques (réalisées par des bureaux externes) et de l'estimation des travaux de dépollution.

Le Groupe a décidé en 2010 de reclasser certains immeubles en stocks et d'appliquer la norme IAS 2 sur ces immeubles reclassés. Les années antérieures ont été retraitées.

NOTE 5: INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle reflète la vue du Management et est établie sur la base du reporting et suivi interne utilisés par le principal décideur opérationnel (le comité de direction) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

La segmentation primaire par secteur géographique reflète l'organisation des affaires du Groupe et le reporting interne fourni par le comité de direction au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit.

La segmentation secondaire, par secteur d'activité, est influencée par l'évolution de l'économie, la demande de surfaces par les différents acteurs économiques sur les marchés et la politique de diversification du Groupe.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

A. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

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

I. Secteurs géographiques 2013 <i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 décembre 2013			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	6687	5720	-	12 407
Charges locatives	-1936	-587	-	-2 523
Revenus locatifs nets des immeubles	4 751	5 133	-	9 884
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-4 120	-2 429	-	-6 549
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stocks	-5 800	-	-	-5 800
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	9 130	40 450	-	49 580
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-9 998	-35 203	-	-45 201
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	-868	5 247	-	-4 379
Honoraires et commissions de gestion	540	334	-	874
Résultat immobilier	-5 588	8 062	-	2 474
Charges administratives	-6 267	-1 305	-	7 572
Résultat opérationnel par secteur	-11 854	6 756	-	-5 098
Charges financières nettes				-2 720
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				-11 782
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence				10 503
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés associées				-3 157
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				249
Impôts				-1 923
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				-13 928

Le résultat d'un secteur comprend 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 transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives à l'exercice 2013 ventilées par secteur géographique sont:

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 décembre 2013			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	2 397	715		3 112
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	21 724	6 132		27 856
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	413	11		424
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	258	28		286

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2013:

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 décembre 2013			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	238 584	83 329	24 112	346 025
Participations dans les sociétés mises en équivalence	10 759	-	-	10 759
TOTAL DES ACTIFS	249 343	83 329	24 112	356 784
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	131 268	69 797	40 069	241 134

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stocks et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

II. Secteurs géographiques 2012 <i>(en milliers d'euros)</i>		Au 31 décembre 2012			
		Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	7 318	6 717	-	-	14 035
Charges locatives	-2 718	-600	-	-	-3 318
Revenus locatifs nets des immeubles	4 600	6 117	-	-	10 717
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	5 211	-1 083	-	-	4 128
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	368	-	-	-	368
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	10 422	900	-	-	11 322
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-7 047	-1 049	-	-	-8 096
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	3 375	-149	-	-	3 226
Honoraires et commissions de gestion	1 137	280	-	-	1 417
Résultat immobilier	14 478	5 051	-	-	19 529
Charges administratives	-6 385	-1 486	-	-	-7 871
Résultat opérationnel par secteur	8 094	3 565	-	-	11 659
Charges financières nettes					-9 708
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					947
Impôts					-224
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					2 674

Le résultat d'un secteur comprend 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 transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives à l'exercice 2012 ventilées par secteur géographique sont:

<i>(en milliers d'euros)</i>		Au 31 décembre 2012			
		Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	1 005	2 710	-	-	3 715
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	2 925	22 781	-	-	25 706
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	464	60	-	-	524
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	228	24	-	-	252

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2012:

<i>(en milliers d'euros)</i>		Au 31 décembre 2012			
		Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	203 981	118 611	20 239	-	342 831
Participations dans les sociétés mises en équivalence	42 161	18 693	-	-	60 854
TOTAL DES ACTIFS	246 142	137 304	20 239	20 239	403 685
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	140 313	102 980	27 161	27 161	270 454

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stocks et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2011			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	10 216	7 286	-	17 502
Charges locatives	-2 591	-603	-	-3 194
Revenus locatifs nets des immeubles	7 625	6 683	-	14 308
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 610	-1 259	-	-2 869
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	28 313	22 625	-	50 938
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-27 116	-19 627	-	-46 743
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	1 197	2 998	-	4 195
Honoraires et commissions de gestion	1 755	310	-	2 065
Résultat immobilier	9 082	8 449	-	17 531
Charges administratives	-6 205	-1 714	-	-7 919
Résultat opérationnel par secteur	2 877	6 735	-	9 612
Charges financières nettes				-9 422
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				1 280
Impôts				-309
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				1 161

Le résultat d'un secteur comprend 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 transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives à l'exercice 2011 ventilées par secteur géographique sont :

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2011			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	512	1 980	-	2 492
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	4 949	807	-	5 756
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	335	7	-	342
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	141	15	-	156

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2011			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	202 327	91 247	21 907	315 481
Participations dans les sociétés mises en équivalence	43 207	17 572	-	60 779
TOTAL DES ACTIFS	245 534	108 819	21 907	376 260
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	133 891	85 702	23 062	242 655

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stocks et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

B. SECTEURS D'ACTIVITÉS

La segmentation secondaire reflète la ventilation par secteur d'activité.

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
REVENUS LOCATIFS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de bureaux	4 902	5 224	6 724
Espaces commerciaux	565	595	1 599
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	5 467	5 819	8 323
REVENUS LOCATIFS DES IMMEUBLES EN STOCKS			
Immeubles de bureaux	3 193	3 567	4 040
Espaces commerciaux	3 747	4 649	5 139
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	6 940	8 216	9 179
GAINS (PERTES) DE JUSTE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de bureaux	-6 549	4 086	-3 081
Espaces commerciaux	-	42	212
Terrains	-	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	-6 549	4 128	-2 869
(DOTATIONS) ET REPRISES DE RÉDUCTIONS DE VALEUR SUR IMMEUBLES EN STOCKS			
Immeubles de bureaux	-5 800	368	-
Espaces commerciaux	-	-	-
Terrains	-	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	-5 800	368	-
RÉSULTAT NET DE CESSIONS SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES			
Immeubles de bureaux	-867	3 340	149
Espaces commerciaux	5 246	-316	4 046
Terrains	-	202	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	4 379	3 226	4 195
RÉSULTAT IMMOBILIER			
Immeubles de bureaux	-6 756	4 953	6 538
Espaces commerciaux	9 230	14 374	10 993
Terrains	-	202	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	2 474	19 529	17 531

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
TOTAL DES ACTIFS			
Immeubles de placement			
Immeubles de bureaux	83 168	87 002	76 237
Espaces commerciaux	-	6 952	7 929
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Immeubles en stocks			
Immeubles de bureaux	85 791	79 306	86 902
Espaces commerciaux	65 326	86 529	63 748
Terrains	943	869	894
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Actifs non alloués	121 556	143 027	140 550
Total	356 784	403 685	376 260
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de bureaux	2 715	3 715	2 492
Espaces commerciaux	398	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	3 113	3 715	2 492
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN STOCKS			
Immeubles de bureaux	21 650	2 903	4 949
Espaces commerciaux	6 157	22 781	807
Terrains	74	23	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	27 881	25 707	5 756

Ce tableau a été retravaillé fin 2012 afin de montrer séparément les terrains des immeubles en stocks.

NOTE 6: IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE			
Dépenses capitalisées	93 954	84 166	113 057
Acquisitions directes	3 112	3 715	2 492
Acquisitions par achats d'actions	-	-	-
Reclassement des droits résiduels sur immeubles de placement	-	2 965	-
Cessions (note 20)	-7 349	-1 020	-28 514
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	-6 549	4 128	-28 69
À LA CLÔTURE	83 168	93 954	84 166

En 2011, le poste des cessions concerne les immeubles suivants :

- Antwerpen (Belgique), Lange Lozanastraat 270 - Lozana (vente d'actions)
- Antwerpen (Belgique), Jan Van Rijswijcklaan 165-191 - Antwerp Expo (vente d'actions)
- Saran I (France), Route Nationale 20 - Saran

En 2012, le poste des cessions concerne l'immeuble suivant :

- Saran II (France), Route Nationale 20 - Saran

En 2013, le poste des cessions concerne l'immeuble suivant :

- Fontenay (France), Rue Dalayrac 90-94 - Fontenay Sous Bois

En 2012, le poste « Reclassement des droits résiduels sur immeubles de placement » ainsi que le poste « Gains (pertes) de juste valeur » se rapportent principalement, dans un premier temps, à la valeur des droits résiduels sur le bien immobilier H3 selon les disposition de l'IAS 40.6 et de l'IAS 17.19 complétés par les règles d'évaluation de Banimmo et, dans un deuxième

temps à l'évaluation de ces droits résiduels par l'expert immobilier.

Ce poste est donc composé de :

La valeur d'acquisition comptable du droit au bail	1 868 ¹
La réduction de valeur historique du droit au bail	-299 ¹
La valeur résiduelle des constructions à l'échéance des redevances emphytéotiques	622 ²
Le reclassement de la dette relative aux redevances d'usufruit sur la partie terrain	-1 604 ³
La valeur des flux futurs actualisés du canon emphytéotique à verser à la SDRB	2 378 ⁴
	2 965

Par ailleurs, les cessions comprennent des immeubles cédés par vente d'actions de sociétés ad hoc (« special purpose entities »). Ces transactions ne sont pas considérées comme des activités abandonnées au sens de l'IFRS 5. Les actifs et passifs cédés lors de ces transactions se présentent globalement comme suit :

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Immeubles de placement	-	-	25 901
Autres actifs et passifs divers	-	-	-16 099
Actifs nets cédés	-	-	9 802
Prix de cession des actions	-	-	12 214
Trésorerie nette générée sur cessions d'actions	-	-	12 134

1 À l'origine en stock.

2 Reclassement du poste de créance en immeuble de placement (voir règle d'évaluation).

3 Correspondant à la cession des revenus locatifs futurs (cession des redevances d'usufruit sur partie terrain/emphytéose) (voir règle d'évaluation).

4 Correspondant au coût initial du contrat de location simple avec la SDRB (IAS 40.25) (voir règle d'évaluation).

NOTE 7: IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	Installations techniques, mobilier et matériel roulant	Autres immobilisations corporelles	Total
Au 31/12/2010			
Valeur d'acquisition	997	1 317	2 314
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-786	-	-786
VALEUR NETTE	211	1 317	1 528
Exercice comptable 2011			
Valeur nette à l'ouverture	211	1 317	1 528
Acquisitions	135	-	135
Cessions / désaffections	-	-	-
Amortissements	-86	-	-86
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	260	1 317	1 577
Au 31/12/2011			
Valeur d'acquisition	1 132	1 317	2 449
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-872	-	-872
VALEUR NETTE	260	1 317	1 577
Exercice comptable 2012			
Valeur nette à l'ouverture	260	1 317	1 577
Acquisitions	99	-	99
Cessions / désaffections	-3	-	-3
Amortissements	-113	-	-113
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	243	1 317	1 560
Au 31/12/2012			
Valeur d'acquisition	1 212	1 317	2 529
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-969	-	-969
VALEUR NETTE	243	1 317	1 560
Exercice comptable 2013			
Valeur nette à l'ouverture	243	1 317	1 560
Acquisitions	424	-	424
Cessions / désaffections	-71	-	-71
Amortissements	-88	-	-88
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	508	1 317	1 825
Au 31/12/2013			
Valeur d'acquisition	1 422	1 317	2 739
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-914	-	-914
VALEUR NETTE	508	1 317	1 825

Les autres immobilisations corporelles représentent 100 % des droits de propriété résiduelle sur l'hôtel/centre de conférences Dolce La Hulpe, situé à La Hulpe. Le bien est grevé d'un droit réel d'emphytéose en faveur de la société Dolce La Hulpe, détenue indirectement à 49 % par Banimmo et reprise dans la consolidation par mise en équivalence (voir notes 8 et 31).

La dotation aux amortissements des installations techniques, du mobilier et du matériel informatique est affectée aux charges administratives.

NOTE 8: PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	60 854	60 779	60 165
Acquisitions	-	-	-
Augmentations de capital	-	-	-
Cessions (note 20)	-19 038	-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-11 782	947	1 280
Réduction de valeur sur sociétés mises en équivalence	-3 157	-	-
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	10 503	-	-
Dividendes reçus	-	-1 534	-1 535
Changement de périmètre de consolidation (note 31 et note 9)	-	-	-
Quote part des capitaux propres sur la participation Montea	-197	-16	232
Transfert vers une autre rubrique (note 9)	-26 736	-	-
Transfert d'une autre rubrique (note 9)	312	678	637
À LA CLÔTURE	10 759	60 854	60 779
Dont:			
Valeur comptable des titres cotés	-	16 370	17 582
Valeur boursière des titres cotés	-	23 684	20 448

En 2011, la société Dolce La Hulpe (groupe Conferinvest) a reçu une assignation en justice de la part de Ores/Sedilec, gestionnaire du réseau de distribution de gaz pour un différend portant sur les consommations de l'hôtel entre 2007 et 2010. Le Conseil avait estimé cette demande infondée notamment du fait que le fournisseur de gaz est Electrabel et non Ores/Sedilec. En 2012, un accord à l'amiable a été conclu réduisant la facture de Dolce La Hulpe à € 500 K au lieu de € 2 500 K.

Au 31 décembre 2012, les résultats dans les sociétés mises en équivalence ont été influencés par des variations négatives de juste valeur sur les immeubles de placement et les produits dérivés absorbées par des résultats opérationnels (hors justes valeurs) positifs.

Le groupe Montea a comptabilisé directement en fonds propres les plus-values se rapportant aux panneaux photovoltaïques. Notre quote part dans ces plus-values est également comptabilisée directement dans les fonds propres nets d'impôts différés.

Banimmo détenait 14,80 % du capital de Montea. Fin 2012, cette société a procédé à une augmentation de capital par apport en nature. Banimmo n'a pas souscrit à cette augmentation de capital ce qui a eu pour effet de réduire son pourcentage de détention à 12,93 %. Les souscripteurs n'ont pas eu droit au dividende portant sur le résultat 2012, ce qui conserve notre droit à 14,80 % du résultat 2012. La différence des deux taux sur la variation des fonds propres a été prise en résultat conformément à l'IAS 28.

En 2013:

1. SNC les Jardins des Quais: Cession de la joint-venture

En décembre 2013, Banimmo a procédé à la vente à Affine de sa participation de 50 % dans la joint-venture SNC les Jardins des Quais.

Cette société, qui exploite un ensemble de commerces et de bureaux situé sur les berges de la Garonne avait été acquise en partenariat avec Affine à concurrence de 50 % chacun.

Le montant de € 19 038 K indiqué dans le poste des cessions représente la quote-part de Banimmo dans la valeur de l'actif au moment de la vente.

2. SNC les Jardins des Quais: Résultat opérationnel positif de € 33 K.

3. Montea: Perte de l'influence notable

La participation que Banimmo détient dans la société Montea a été transférée de la rubrique « Participations mises en équivalence » à la rubrique « Actifs financiers à long terme ». Ce transfert est la conséquence d'une succession de faits qui ont amené le conseil d'administration à la conclusion que Banimmo n'a plus d'influence notable sur Montea. Parmi les faits les plus importants :

- La dilution progressive et volontaire de la participation de Banimmo dans Montea (de 23,26 % au 31.12.2009 à 12,93 % à la date d'assemblée générale de Montea le 21 mai 2013).
- La démission au premier semestre 2013, auprès du conseil d'administration de Montea, d'un administrateur de Banimmo. Ceci a pour conséquence qu'il n'y a plus qu'un seul administrateur commun à Banimmo.
- La démission auprès du comité d'investissement de Montea d'un des représentants de Banimmo. Ceci a pour conséquence que Banimmo n'a plus aucune représentation dans le comité d'investissement de Montea.

Tout ceci implique qu'au cours du premier semestre 2013, la représentation relative de Banimmo dans les organes de gestion de Montea a substantiellement diminué.

Conformément à la norme IAS 28.18, ce résultat de cession positif de € 10 503 K a été comptabilisé en résultat à la date de perte d'influence notable (voir notes 8 et 20). Ce résultat est la différence entre la quote-part que Banimmo possède dans les fonds propres de Montea (évaluation des sociétés mises en équivalence) et la valeur boursière des actions à la date de l'assemblée générale de Montea le 21 mai 2013, corrigée du dividende payé le 21 juin 2013.

Depuis le 21 mai 2013, date de l'assemblée générale durant laquelle la perte d'influence notable a été constatée, Banimmo n'intègre plus la société Montea en tant que Participations dans des entreprises associées (IAS 28) mais en tant que qu'actif financier à long terme (IAS 39) (voir note 9).

La valeur du transfert est de € 26 736 K et correspond à :

- la quote-part que Banimmo possède dans les fonds propres de Montea à la date de perte d'influence notable de € 16 370 K;
- le résultat de cession susmentionné de € 10 503 K;
- la reprise des résultats antérieurs comptabilisés directement en autres éléments du résultat global et se rapportant à la valorisation des panneaux photovoltaïques de €-137 K.

4. City Mall: Réduction de valeur sur les projets

Le résultat des sociétés mises en équivalence comprend une réduction de valeur au niveau de City Mall Invest sur les trois projets d'un montant de € 5 565 K pour le projet de Charleroi, de € 5 627 K sur le projet de Verviers et de € 100 K sur le projet de Namur.

La forte réduction de valeur du projet de Charleroi fait suite à la décision de City Mall de ne pas poursuivre le projet dans sa mouture initiale et de céder le foncier sur base d'une programmation totalement différente regroupant un ensemble commerces-bureaux-résidentiel et hôtel.

Le complément de réduction de valeur par rapport aux comptes du 30 juin, date de la première réduction de valeur, provient d'un certain nombre de frais- notamment intérêts intercalaires – qui ont été supportés au second semestre et qui ne participent pas à un accroissement de valeur du site.

La réduction de valeur du projet Verviers est basée sur l'analyse du bilan de promotion du projet au regard des valeurs d'acquisition chez Banimmo. Cette analyse est régulièrement actualisée en fonction des paramètres clés du projet.

Cette analyse a conduit à un renforcement des réductions de valeur au cours du second semestre.

Les corrections de valeur enregistrées reposent sur des estimations des effets futurs d'événements incertains à la date d'arrêté des comptes. Ces estimations impliquent de la part de la direction du groupe de formuler des hypothèses principalement quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables soumises à des autorisations administratives, aux risques de recours introduits par des riverains, aux prévisions de valeurs locatives et de

facteurs d'actualisation et aux conditions financières de forward funding.

Ces estimations requièrent de la direction une part importante de jugement et sont sources d'incertitudes susceptibles d'affecter les valeurs comptables retenues.

5. City Mall: Perte sur dépréciation d'actif

Suite aux réductions de valeur citées ci-dessus et aux perspectives d'avenir du groupe City Mall, Banimmo a pratiqué un test de parité sur ses participations dans City Mall Invest et City Mall Development. Ce test de parité a amené Banimmo à constater une dépréciation de la participation dans le groupe d'une valeur de € 3 157 K.

6. City Mall: résultat opérationnel négatif de € 291 K

Ce résultat négatif est essentiellement dû aux frais de structure du groupe City Mall d'une part et aux intérêts financiers non capitalisables sur les projets d'autre part.

7. Grondbank The Loop: résultat négatif de € 116 K

La société Grondbank The Loop a conclu des accords de prédéveloppement pour les Champs 3, 5 et 12. La commercialisation du Champ 5 a commencé avec les deux premiers développements. Le développement du Champ 12 est soumis à différentes conditions suspensives. Une fois celles-ci levées, ce développement pourrait commencer fin 2014. Grondbank The Loop pourra alors commencer à céder ses fonciers avec plus-value.

Le résultat négatif de cette année est dû essentiellement aux frais de structure du groupe.

8. Conferinvest: résultat négatif de € 115 K

Dolce La Hulpe (Belgique) a un apport positif dans le résultat du groupe suite à la signature en 2013 d'un accord commercial important visant à accueillir la Deloitte University regroupant les programmes de formation de Deloitte pour la région EMEA. Cet accord générera un apport important et croissant de nuitées sur plusieurs années.

En ce qui concerne Dolce Chantilly (France), les résultats ont connu une baisse importante due à une conjoncture faible mais surtout à un programme de remise à neuf de certains espaces et de mise en conformité suite à une nouvelle législation. Ces programmes ont limité temporairement la capacité hôtelière de Chantilly.

PARTICIPATIONS QUOTE-PART DÉTENUE

(en milliers d'euros)

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participa-tion	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2011								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	-167
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	21	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	-84
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	107	-		
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	9 897	NC	10 638	4 827	50 %	632
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	6 281	C	5 188	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	90 043	NC	80 879	38 051	49 %	773
Conferinvest SA	Belgique	C	10 039	C	15 883	-		
Montea Comm VA	Belgique	NC	253 631	NC	116 055	19 275	14,8 %	430
Montea Comm VA	Belgique	C	15 851	C	35 226	-		
City Mall Development SA	Belgique	NC	101 384	NC	78 822	-	38,25 %	-304
City Mall Development SA	Belgique	C	17 377	C	3 644	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE								1 280

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participa-tion	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2012								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	257
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	1	C	27	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 340	NC	-	-	50 %	128
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	115	-		
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	8 922	NC	11 065	4 996	50 %	443
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	4 204	C	1 707	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	89 381	NC	75 762	37 231	49 %	27
Conferinvest SA	Belgique	C	9 534	C	19 777	-		
Montea Comm VA	Belgique	NC	290 230	NC	141 898	19 927	12,93 %	338
Montea Comm VA	Belgique	C	17 269	C	41 837	-		
City Mall Development SA	Belgique	NC	112 214	NC	87 613	-	38,25 %	-246
City Mall Development SA	Belgique	C	6 566	C	2 610	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE								947

* NC = non courant, C = courant

¹ La quote-part de Banimmo dans le résultat net des sociétés mises en équivalence tient compte de l'alignement aux méthodes comptables du Groupe, des ajustements provenant de dates de clôture de comptes différentes de celles du Groupe et de l'intégration, le cas échéant, du résultat des filiales de ces sociétés.

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2013								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	-78
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	352	C	32	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	-39
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	124	-		
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	-	NC	-	-	50 %	33
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	-	C	-	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	87 623	NC	74 680	35 686	49 %	-115
Conferinvest SA	Belgique	C	7 715	C	17 516	-		
City Mall Development SA	Belgique	NC	114 983	NC	97 347	-	41,25 %	-11 583
City Mall Development SA	Belgique	C	2 810	C	8 932	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE								-11 782

La clôture des comptes des sociétés mises en équivalence se réalise le 31 décembre excepté pour la participation suivante :

- Project Development Survey and Management CVBA: 30 septembre.

Au 28 février 2006, Banimmo a acquis conjointement avec le groupe Affine, devenu entretemps actionnaire de Banimmo, 50 % de la SNC Les Jardins des Quais (société de droit français) qui détient l'actif à vocation commerciale situé à Bordeaux. En 2013, Banimmo a cédé cette participation à Affine (voir note 8).

Suite à quelques transactions dans le courant de 2008, Banimmo a renforcé sa position au capital de Montea pour atteindre 23,26 % au 31 décembre 2008. Cette participation a été mise en équivalence à partir du 1^{er} avril 2008.

En 2010 Banimmo a suivi l'augmentation du capital de Montea. Ces nouvelles actions sont classées en « Actifs financiers à court terme » et ont été cédées progressivement en Bourse.

Au 31 décembre 2010 la participation à long terme diminue par conséquent de 23,26 % à 14,80 %.

Au 31 décembre 2012, suite à l'augmentation de capital à laquelle Banimmo n'a pas souscrit, la participation a été réduite à 12,93 %.

En 2013 Banimmo a perdu l'influence notable qu'elle avait dans Montea et a transféré sa participation en actifs financiers à long terme (voir note 8).

En août 2010, Banimmo a pris une participation de 25 % dans City Mall Development qui contrôle la société City Mall Invest dans laquelle Banimmo détient également une participation de 30 %. Economiquement par l'intermédiaire de ces deux sociétés, Banimmo détient 38,25 % dans trois projets de développement de centres commerciaux. Suite à des augmentations de capitaux dans les sociétés détenues par City Mall Invest à un faible prix en 2013, le pourcentage d'intérêt de Banimmo dans City Mall a légèrement augmenté sans prise de contrôle.

Nous vous renvoyons également à la note 31 pour de plus amples informations concernant les entreprises associées mises en équivalence.

* NC = non courant, C = courant

¹ La quote-part de Banimmo dans le résultat net des sociétés mises en équivalence tient compte de l'alignement aux méthodes comptables du Groupe, des ajustements provenant de dates de clôture de comptes différentes de celles du Groupe et de l'intégration, le cas échéant, du résultat des filiales de ces sociétés.

NOTE 9: ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Prêts à long terme	54 185	55 771	51 821
Prêts à court terme	1 042	1 028	1 034
Actifs financiers disponibles à la vente	29 405	3 005	3 148
À LA CLÔTURE	84 632	59 804	56 003

A. PRÊTS À LONG TERME

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	55 771	51 821	37 928
Prêts consentis pendant l'exercice	1 956	4 628	15 003
Remboursements reçus	-4 688	-	-1 288
Produits d'intérêts	1 458	-	4
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-	811
Transfert vers une autre rubrique (note 8)	-312	-678	-637
À LA CLÔTURE	54 185	55 771	51 821

Les taux d'intérêt des prêts consentis aux parties liées sont indiqués en note 32.

Au 31 décembre 2013, le poste comporte essentiellement les prêts consentis par le Groupe à ses filiales contrôlées conjointement, à savoir, City Mall Invest s.a. et Conferinvest s.a. (société mère de Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly).

Depuis 2007, les participations des sociétés Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly sont détenues à 100 % par la société Conferinvest, elle-même détenue à 49 % par le Groupe Banimmo et par deux investisseurs belges à raison de 25,5 % chacun.

Depuis cette date, le groupe Conferinvest est intégré dans la consolidation par mise en equivalence et des prêts à long terme pour un montant total en quote-part du groupe de € 17,64 Mio à fin 2013 (€ 15,68 Mio à fin 2012 et € 14,71 Mio à fin 2011) ont été consentis par Banimmo. Parmi eux, un prêt de € 12,25 Mio avait une échéance au 31 janvier 2014 et a été reconduit pour échoir le 31 janvier 2016 avec possibilité par la suite de

tacite reconduction par période d'un an. Les autres prêts subordonnés à long terme au Groupe Conferinvest ont une échéance au 20 février 2019.

En 2010 Banimmo a fait l'acquisition d'une participation de 25 % dans la société City Mall Development et de 30 % dans sa filiale City Mall Invest, ce qui lui vaut une participation de 41,62 % (38,25 % à l'origine) dans les 3 projets de centres commerciaux développés par le Groupe. Dans ce cadre, Banimmo a consenti un crédit Mezzanine de € 35 Mio dont € 20 Mio ont été libérés en 2010 et € 15 Mio en 2011 et qui portent des intérêts. Ce crédit a une échéance au 27 août 2015. Le poste des produits d'intérêts comprend un montant de € 1 446 K relatif aux intérêts du crédit Mezzanine dont Banimmo a consenti un paiement différé.

En 2012, suite à l'échéance du crédit bail de la SNC Les Jardins des Quais, Banimmo a augmenté son prêt sur cette société le portant à € 5 Mio. En 2013, suite à la cession de la SNC Les Jardins des Quais, la créance a été remboursée à Banimmo.

B. PRÊTS À COURT TERME

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	1 028	1 034	2 395
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-	-
Remboursements reçus	-3	-6	-672
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Transfert des prêts à long terme	-	-	-811
Produits d'intérêts	17	-	122
À LA CLÔTURE	1 042	1 028	1 034

Aucun nouveau prêt à court terme n'a été consenti en 2013.

C. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	3 005	3 148	13 877
Acquisitions	-	-	-
Cessions / remboursements	-154	-150	-10 273
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	26 736	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Extourne de la variation de juste valeur sur l'actif financier à long terme	-	-	-
Montea, comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	-	-	-649
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-182	7	193
À LA CLÔTURE	29 405	3 005	3 148
Dont actions détenues à court terme	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	29 405	3 005	3 148

En 2006, Banimmo a apporté ses actifs semi industriels situés à Grobbendonk et Herentals à la société Montea SCA dans le cadre de l'introduction en Bourse de cette dernière. Montea SCA a été introduite le 17 octobre 2006 sur Euronext Bruxelles. Lors des opérations d'apport, Banimmo a obtenu 448 536 titres en rémunération de cet apport. Banimmo a cédé 17 942 titres lors de l'introduction en Bourse dans le cadre du mécanisme de « green shoe » permettant de stabiliser les cours en cas de forte demande.

Suite à l'acquisition conjointe avec Montea du site Unilever en 2008 contre 259 279 titres Montea, suivie de l'acquisition de 144 061 autres titres, Banimmo atteint 23,26 % du capital de la société fin 2008 et reprend la participation de Montea par mise en équivalence dans le bilan consolidé depuis le deuxième trimestre.

Le 2 juillet 2010, Banimmo a souscrit à concurrence de 476 532 actions lors de l'augmentation de capital de € 39,95 Mio lancée par Montea. L'investissement représente un montant de € 9,292 Mio. Ces nouvelles actions sont comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ». Une valeur de € 1,227 Mio, représentant la valeur des droits d'acquisition des nouvelles actions a ensuite été transférée du poste « Participation dans des sociétés mise en équivalence » au poste « Actifs financiers à court terme ».

Au second semestre 2010, Banimmo a revendu 17 939 de ses 476 532 actions Montea.

En 2011, Banimmo a vendu les 458 593 actions restantes, comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ».

En 2013, la participation que Banimmo détient dans la société Montea a été transférée de la rubrique « Participations mises en équivalence » à la rubrique « Actifs financiers à long terme ». Ce transfert est la conséquence d'une succession de faits qui ont amené le conseil d'administration à conclure que Banimmo n'a plus d'influence notable sur Montea. Une explication plus détaillée est présentée en note 8.

Depuis le 21 mai 2013, la variation du cours de bourse est comptabilisée directement dans les autres éléments du

résultat global net d'impôts différés suivant l'IAS 39.55 pour un montant de € -225 697. L'impact sur la valeur des actions de Montea est de € -342 K au 31 décembre 2013.

Ceci porte les actions Montea à leur valeur boursière de € 26 394 011 au 31 décembre 2013.

En 2009 Banimmo a cédé ses droits sur l'actif Atlantic House à Anvers à un pool d'investisseurs institutionnels et privés au travers d'une titrisation organisée avec la Banque Degroof. Banimmo a souscrit à 15 % des certificats émis soit 65 certificats pour une contrevalue de € 3 250 000 (en ce compris un profit de juste valeur de € 161 000 comptabilisé dans les autres éléments du résultat global).

En 2013, un remboursement de € 2 374,40 par certificat, soit € 154 336 au titre de remboursement de capital a été encaissé.

Ceci porte la valeur des certificats à € 3 010 585 au 31 décembre 2013.

Ces certificats ont fait l'objet d'une réévaluation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof pour un montant de € 160 K au 31 décembre 2013. Cette variation de valeur a été comptabilisée nette d'impôts différés dans les autres éléments du résultat global pour un montant de € 105 441.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2013 pour un montant de € 83,590 Mio (€ 58,776 Mio en 2012 et € 54,969 Mio en 2011) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 54,185 Mio (€ 55,771 Mio en 2012 et € 51,821 Mio en 2011) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 29,405 Mio (€ 3,005 Mio en 2012 et € 3,148 Mio en 2011).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 1,042 Mio au bilan au 31 décembre 2013 (€ 1,028 Mio en 2012 et € 1,034 Mio en 2011) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme.

NOTE 10: CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

Les créances commerciales et autres créances s'analysent comme suit:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Créances commerciales brutes	7 872	5 747	6 673
Réductions de valeur sur créances douteuses	-562	-395	-521
Créances commerciales nettes	7 310	5 352	6 152
Comptes de régularisation	772	436	190
Acomptes versés	-	1	-
Autres créances	5 931	5 183	5 007
Créances commerciales et autres créances	14 013	10 972	11 349
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-2 569	-2 371	-2 378
CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES COURANTES	11 444	8 601	8 971

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 1 996 342 en 2013 (2012: € 1 443 000 et 2011: € 1 207 000).

Les créances non courantes sont composées principalement des charges à reporter en raison de la linéarisation de loyers, travaux et commissions.

La valeur comptable des créances représente une bonne approximation de leur juste valeur (note 3 E).

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2013, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 264 000 (2012: € 102 000 et 2011: € 252 000), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 50 000 (2012: € 120 000 et 2011: € 102 000). La dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en 'Autres charges/produits opérationnels' (note 22) dans le compte de résultats.

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	395	521	388
Réductions de valeur sur créances	264	102	252
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-47	-107	-17
Reprises (cessions) de provisions sur créances douteuses lors d'acquisitions (cessions) par achat (vente) d'actions	-	-	-
Reprises de montants inutilisés	-50	-120	-102
À LA CLÔTURE	562	395	521

Avant chaque signature d'un contrat de bail, une analyse de la qualité du locataire est effectuée en interne.

Pour ses créances commerciales locataires, Banimmo estime que le risque de crédit est faible vu que le taux de défaut de son portefeuille est historiquement très bas. En 2011, la réduction de valeur nette était de € 149 055 (dont € 251 768 de réduction de valeur et € 102 713 de reprise de réduction de valeur). En 2012, la réduction de valeur nette était de € -18 218 (dont € 101 656 de réduction de valeur et € 119 874 de reprise de réduction de valeur). En 2013, la réduction de valeur nette était

de € 213 870 (dont € 264 326 de réduction de valeur et € 50 457 de reprise de réduction de valeur).

Vu son portefeuille diversifié, Banimmo n'a pas de risque de concentration sur un client particulier.

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 2 433 357 dont € 656 216 avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 1 776 141 avec un retard de paiement compris entre 3 et 12 mois.

NOTE 11: STOCKS

Les immeubles acquis exclusivement en vue de leur revente se composent principalement des immeubles en développement ou redéveloppement, des immeubles

en cours de repositionnement physique et/ou commercial et des terrains destinés à la vente.

Les mouvements peuvent se détailler comme suit:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	166 704	151 544	162 888
Acquisitions	17 196	11 695	-
Dépenses capitalisées	10 660	14 012	5 756
(Dotations) et reprises de réductions de valeur	-5 800	368	-
Reclassement du droit au bail emphytéotique	-	-1 569	-
Cessions (note 20)	-36 700	-9 346	-16 506
Autres éléments liés aux cessions	-	-	-594
À LA CLÔTURE	152 060	166 704	151 544
Détail à la clôture			
Prix d'acquisition	158 560	167 404	154 294
Réductions de valeur	-6 500	-700	-2 750
À LA CLÔTURE	152 060	166 704	151 544

En 2011, la cession concerne l'immeuble commercial Clamart (France), Avenue Charles de Gaulle 360 - Clamart.

En 2012, les acquisitions s'élèvent à € 11 695 000 et concernent les immeubles suivants:

- Suresnes (France) rive des bagatelles en Haute Seine
- Rocquencourt (France) route de Versailles en Yvelines

Les cessions quant à elles s'élèvent à € 9 346 000 et concernent:

- la cession d'une parcelle de terrain de 5 000 m² sur un total de 93 307 m² au lieu dit « Campagne de Bolsée » sur la commune de ANS pour un montant de € 48 000
- la cession de l'immeuble H3 dans le cadre du renouvellement du contrat d'usufruit pour un montant de € 8 676 K.

Le poste « Reclassement du droit au bail emphytéotique » ainsi que le poste « Cessions » se rapportent principalement, dans un premier temps, au renouvellement de la convention d'usufruit de l'immeuble H3 comptabilisée comme location-financement et, dans un deuxième temps à la valorisation des droits résiduels sur le bien immobilier dans la rubrique immeuble de placement, suite à la cession des créances d'usufruit aux Assurances Fédérales.

En 2013, les acquisitions concernent les immeubles suivants:

- Desguin (Belgique), Desguinlei 100, Anvers
- Veridis (Belgique), Avenue Herrmann Debroux 2, Bruxelles

Les cessions concernent les immeubles suivants:

- Prins B. 5 (Belgique), Prins Boudewijnlaan 5, Kontich
- Rouen (France), Rue de la Champmeslé, Rouen
- Eragny (France), Centre commercial Art de Vivre, Eragny

Régulièrement le Groupe réalise des acquisitions (ou des cessions) de parts dans une société spécifique qui n'a, de manière quasi exclusive, à l'actif de son bilan que un (quelques) immeuble(s). Une telle acquisition/cession n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3, mais comme une acquisition/cession d'immeubles.

En 2012, Banimmo a fait l'acquisition des participations de la société Fon.com dont l'actif du bilan est constitué d'un foncier muni des autorisations pour redévelopper une galerie commerciale de 4 660 m² à Suresnes, en bordure de Paris. La valeur de cet actif est de € 14 066 000 et est comprise en rubrique « Acquisitions ».

NOTE 12: INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en milliers d'euros)	2013		2012		2011	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Options cap achetées	-		-		48	-
Options floor vendues	-	1966	-	4 611	-	4 702
Collars (combinaisons de cap et floor)	-	2018	-	2 155	129	1 242
Swaptions (options sur swaps)	-	-	-	213	-	1 666
Swaps de taux d'intérêts	-	2653	-	2 465	-	
Total	-	6 637	-	9 444	177	7 610

Les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs de l'évolution du taux d'intérêts se détaillent comme suit au 31 décembre 2013 :

(en milliers d'euros)	Option ¹	Taux ko/ki	Prix d'exercice	Montant
2009-2014	cap	-	2,50 % à 4,00 %	20 000
2012-2014	cap	-	4,00 %	25 000
2012-2014	cap	-	4,00 %	55 000
2009-2014	floor	-	1,65 % à 2,80 %	20 000
2012-2014	floor	-	2,70 % à 2,80 %	25 000
2012-2014	floor	-	2,80 % - 2,90 %	55 000

Période	Collar	Taux cap	Taux floor	Montant
2009-2017	collar	3,60 %	1,75 %	6 250
2014-2016	collar	4,00 %	2,30 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,30 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,25 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,25 %	12 500

Période	Dérivé ²	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
2014-2016	irs	2,95 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,9975 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,95 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,9975 %	Euribor 3 mois	12 500
2016-2018	irs	1,6550 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,6550 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,6200 %	Euribor 3 mois	5 000
2016-2018	irs	1,7500 %	Euribor 3 mois	5 000
2016-2018	irs	1,6250 %	Euribor 3 mois	5 000
2016-2018	irs	1,7500 %	Euribor 3 mois	5 000
2016-2018	irs	1,8450 %	Euribor 3 mois	7 500
2016-2018	irs	1,8450 %	Euribor 3 mois	7 500

1 cap : taux plafond
floor : taux plancher
cap ko : transaction cap type de l'option de barrière (knock-out)
floor ki : transaction floor type de l'option de barrière (knock-in)

2 irs : swap de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2013 le Groupe disposait d'un portefeuille d'instruments dérivés de type « cap, floor et collar » et des « interest rate swaps » afin de couvrir les variations futures des taux d'intérêts appliqués sur ses dettes financières et sur la ligne de crédit accordée par les banques ING et KBC pour laquelle une exigence de couverture minimale de 60 % doit être respectée.

Ces instruments dérivés ont été contractés en vue de couvrir le risque de taux d'intérêt sur l'endettement existant ainsi que sur l'endettement projeté pour les années à venir (avec couverture dégressive).

Banimmo n'a pas appliqué la comptabilité de couverture au cours des trois derniers exercices.

Les instruments financiers sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base

d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. Cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7 (note 3 C).

La valeur des instruments de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. À titre d'exemple, si au 31 décembre 2013 les taux d'intérêt étaient de 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 1 967 311 (€ 2 410 825 fin 2012 et € 2 293 559 fin 2011). À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 2 013 022 (€ 2 307 252 fin 2012 et € 2 367 528 fin 2011) sur la valeur des instruments de couverture.

NOTE 13: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)

Placements à terme

Liquidités

	2013	2012	2011
Placements à terme	-	-	700
Liquidités	4 066	3 998	4 691
	4 066	3 998	5 391

Depuis début 2012, Banimmo dispose d'un accord de « Cash Pooling » avec un des participants du nouveau crédit syndiqué. Ce « Cash Pooling » permet la compensation automatique des soldes créditeurs avec ses encours de dettes de trésorerie à court terme. Cette convention inclut la plupart des sociétés du Groupe

détenues à 100 %. Les encours créditeurs sont ainsi rémunérés aux mêmes conditions que les avances bancaires à court terme.

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la situation nette de trésorerie se décompose comme suit:

(en milliers d'euros)

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Découverts bancaires (note 15)

	2013	2012	2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 066	3 998	5 391
Découverts bancaires (note 15)	-2 133	-3 036	-
	1 933	962	5 391

Les liquidités représentent les montants disponibles en compte courant.

NOTE 14: CAPITAL

	Nombre d'actions (en milliers)			Capital versé (en milliers d'euros)	Réserves liées au capital	Total
	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions			
Au 31 décembre 2010	10235	1038	11273	132 016	465	
Acquisitions d'actions propres	-25	-	-25			
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					53	53
Au 31 décembre 2011	10210	1038	11248	132 016	518	132 534
Acquisitions d'actions propres	-	-	-			
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-		16	16
Au 31 décembre 2012	10210	1038	11248	132 016	534	132 550
Acquisitions d'actions propres	-	-	-			
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-		16	16
Actions de catégorie B converties en actions de catégorie A	161	-161	-			
Au 31 décembre 2013	10371	877	11248	132 016	550	132 566

La réserve liée au capital est constituée fin 2013 d'une part de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 392 K (voir note 15) et d'autre part de la valorisation du plan d'option sur actions pour un montant de € 158 K (€ 142 K en 2012 et € 126 K en 2011) (voir note 2.R.I.).

Les actions de catégorie A donnent droit à un dividende ordinaire.

Les actions de catégorie B ont été souscrites par l'équipe de direction et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

À l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détient 109 298 actions propres au 31 décembre 2013 comme c'était le cas au 31 décembre 2012 et 2011.

Au 31 décembre 2013, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action de catégorie A et B donne droit à un vote.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1^{er} septembre 2006 entre Affine et le Management et modifiée le 24 mai 2007. Elle établit les principes d'un partage du contrôle de la société entre deux groupes d'actionnaires : Affine et le Management.

La convention d'actionnaires restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite. Les éléments clés de la convention d'actionnaires concernant la politique de distribution de dividendes sont les suivants :

ACTIONS B

L'équipe de direction détient la totalité des actions B, hormis 145 996 actions B détenues par la société CCL Invest, représentant 7,72 % du capital de Banimmo. Les actions de catégorie B donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié temporaire, déterminé conformément à l'article 39 des statuts, qui s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Le nombre d'actions B n'augmentera pas.

DIVIDENDE PRIVILÉGIÉ

Les actions de catégorie B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économiques calculé conformément à ce qui est indiqué ci-dessous.

Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

L'article 39 des statuts et en particulier le mode de calcul du dividende privilégié a été modifié sur proposition du conseil d'administration et par approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 21 mai 2013.

DIVIDENDE PRIVILÉGIÉ – MODE DE CALCUL

Les fonds propres consolidés à prendre en compte fin 2013 sont ceux qui apparaissent au bilan consolidé de Banimmo le 31 décembre 2012 sous déduction des dividendes payés au cours de l'exercice et,

- (i) majorés du produit net des augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice, déduction faite des frais d'émission portés en déduction des fonds propres (calculés après crédit d'impôt

correspondant), au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice;

- (ii) minorés des remboursements de capital réalisés au cours de l'exercice, au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice;
- (iii) majorés des pertes cumulées et minorés des gains cumulés provenant des variations de juste valeur, nettes d'impôt différé y afférent, sur instruments financiers dérivés, à compter du 1^{er} janvier 2013.

Dans la détermination du dividende privilégié d'un exercice, par résultat consolidé, on entend le résultat consolidé part du groupe tel que repris dans le compte de résultats consolidé de l'exercice de Banimmo,

- (i) majoré des pertes et minoré des gains provenant des variations de juste valeur, nettes d'impôt différé y afférent, sur instruments financiers dérivés;
- (ii) minoré des gains provenant de reprises de réductions de valeur sur le solde au 31 décembre 2012 d'un montant de € 700 000 sur l'immeuble Da Vinci H5;
- (iii) minoré, en cas de cession de l'immeuble Da Vinci H5 du solde, non encore repris en résultat consolidé, des € 700 000 des réductions de valeur.

Pour toute augmentation de capital éventuelle à venir, il appartiendra à l'assemblée générale extraordinaire statuant sur ladite opération de définir un éventuel étalement dans le temps du produit net à prendre en considération pour la détermination du dividende privilégié.

Pour chaque exercice considéré, trois tranches de rentabilité, exprimées sous forme de montants, sont établies sur la base du pourcentage entre (i) le résultat consolidé et (ii) les fonds propres consolidés :

- une première tranche entre 6 % et 8 % (la « Première Tranche »);
- une deuxième tranche entre 8 % et 10 % (la « Deuxième Tranche »);
- une troisième tranche au-delà de 10 % (la « Troisième Tranche »).

Le montant total brut du dividende privilégié relatif à chacun des exercices considérés, à répartir entre les Actions B, est égal à la somme des montants suivants :

- 20 % du montant de la Première Tranche ;
- 25 % du montant de la Deuxième Tranche ; et
- 30 % du montant de la Troisième Tranche.

sans toutefois cumulativement,

- (i) que le montant du dividende privilégié puisse dépasser deux millions d'euros (€ 2 000 000), ou 10 % du résultat social distribuable de l'exercice considéré et,
- (ii) que le montant unitaire du dividende privilégié par action B ne puisse dépasser 1/750 000^e du montant total du dividende privilégié qui découle de l'application du présent mode de calcul.

Une définition plus détaillée est consultable sur le site (article 39 des statuts).

NOTE 15: DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
NON COURANTES			
Ligne de crédit - taux flottant	66 850	102 717	82 373
Crédit bail - taux flottant	-	3 455	3 717
Emprunts bancaires - taux flottant	52 146	50 451	51 846
Emprunt obligataire - taux fixe	74 032	74 472	74 242
	193 028	231 095	212 178
COURANTES			
Ligne de crédit - taux flottant	269	269	199
Crédit bail - taux flottant	-	178	157
Emprunts bancaires - taux flottant	1 446	1 445	1 636
Découvert bancaire (note 13)	2 133	3 036	-
Certificats de trésorerie	-	-	-
Emprunt obligataire - taux fixe	2 232	2 169	2 169
Autres dettes financières	3	3	4
	6 083	7 100	4 165
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	199 111	238 195	216 343

À la date de clôture la répartition des emprunts selon leur catégorie de taux d'intérêt est la suivante:

Emprunts à taux flottant	122 844	161 551	139 928
Emprunts à taux fixe	76 264	76 641	76 411
Dettes sans intérêt	3	3	4
	199 111	238 195	216 343

Toutes les dettes financières sont en euro, le Groupe n'est donc pas sujet au risque de taux de change. Par ailleurs, les emprunts du Groupe sont couverts contre le risque de fluctuation des taux d'intérêts par des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêts, achat d'options cap et vente d'options floor – voir note 12). La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

A. LIGNE DE CRÉDIT

Le Groupe dispose d'une facilité de crédit de type Revolving, avec un consortium de 2 banques, ING et KBC et portant sur € 120 Mio.

Ce crédit donne le droit à Banimmo de financer toute nouvelle acquisition ou de rembourser tout encours lors d'une vente d'un bâtiment. Les encours sous le crédit sont renouvelés sur base périodique pouvant varier de 1 mois à 12 mois. Banimmo n'a aucun plan d'engagement spécifique pour le remboursement des encours de ce crédit. Le taux d'intérêt afférant à la facilité de crédit est déterminé comme étant le taux Euribor augmenté d'une marge commerciale variable dépendante de la juste valeur des immeubles et du niveau des prélevements au moment de chaque utilisation du crédit.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2013 pour un montant de € 54,6 Mio (€ 17,55 Mio au 31 décembre 2012 et € 36,74 Mio au 31 décembre 2011). Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2013 une inscription hypothécaire s'élevant à € 87,35 Mio et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 133,09 Mio (fin 2012 une promesse d'inscription hypothécaire de € 105,4 Mio et fin 2011 une promesse d'inscription hypothécaire de € 59,10 Mio) afin de garantir ses dettes financières.

B. CRÉDIT BAIL À TAUX FLOTTANT

Un immeuble de placement situé en France a été acquis au travers d'un crédit bail avec échéance septembre 2020. La partie intérêts, payable par trimestre, est calculée au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. En 2013 Banimmo a procédé à la levée de l'option d'achat sur l'immeuble concerné et a donc remboursé la totalité du solde du crédit bail.

C. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

Les taux d'intérêts applicables sur les emprunts bancaires correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

En plus de la facilité de crédit dont fait mention au point A ci-dessus, Banimmo bénéficiait en 2013 de trois lignes de crédit pour un montant nominal total de € 54,2 Mio. Ces lignes sont totalement utilisées. En 2013 une nouvelle ligne de crédit a été conclue pour un montant nominal de € 15,00 Mio dont € 11,91 Mio ne sont pas encore utilisés.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2013 une inscription hypothécaire s'élevant à € 39,41 Mio (€ 26,0 Mio fin 2012 et fin 2011) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 44,63 Mio (€ 28,2 Mio au 31 décembre 2012 et € 27,4 Mio au 31 décembre 2011) afin de garantir ses emprunts bancaires.

D. CERTIFICATS DE TRÉSORERIE

Aucun billet de trésorerie n'a été émis ces trois dernières années.

E. EMPRUNT OBLIGATAIRE

Banimmo a émis en 2010 un emprunt obligataire avec warrant de € 75 Mio, échéance 2015, offrant un coupon nominal brut de 5,15 % par création de 75 000 obligations.

La valeur comptable de cette dette financière correspond au prix d'émission, corrigé (i) des frais et commissions pour la mise en place de la transaction et (ii) de la valeur du warrant, comptabilisée directement dans les capitaux propres.

L'écart entre la valeur comptable et le prix de remboursement à échéance est étalé sur la durée de vie de l'emprunt obligataire.

Banimmo a lancé en 2013 une offre publique inconditionnelle d'échange portant sur la totalité des 75 000 obligations échéant le 10 juin 2015. Il a été proposé à chaque détenteur obligataire d'échanger chaque coupure nominale existante par une nouvelle coupure portant un intérêt de 5,20 % échéant le 30 mai 2018 pour un rapport de 1 pour 1.

À la clôture de la période d'acceptation de l'offre, le 17 mai 2013, 34 072 obligations existantes ont été apportées à l'offre et ont donc été annulées et remplacées par les nouvelles obligations représentant un montant nominal de € 34 072 000. Les autres 40 928 obligations non apportées à l'offre et représentant un montant nominal de € 40 928 000 échoient le 10 juin 2015.

NOTE 16: IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôts exigibles et lorsqu'ils concernent la même entité légale ou, en cas de consolidation fiscale, la même autorité fiscale.

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Actifs d'impôts différés	5 242	4 914	4 411
Passifs d'impôts différés	-	-3 826	-3 381
TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	5 242	1 088	1 030

La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À L'OUVERTURE	1 088	1 030	1 235
(Charges) produits dans le compte de résultats (note 26)	3 954	59	-110
Autres mouvements	200	-1	-95
À LA CLÔTURE	5 242	1 088	1 030

La variation des actifs et des passifs d'impôts différés durant l'exercice est détaillée ci-après :

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS (en milliers d'euros)	sur pertes reportables	sur subsides en capital	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
Au 1^{er} janvier 2011	-	-	-	15	-2 399	-2 384
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	61	-1 107	-1 046
Autres	-	-	-	-	49*	49
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	-	-	-	76	-3 457	-3 381
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	58	-503	-445
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	-	-	-	134	-3 960	-3 826
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	-	3 388	3 388
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-134	572	438
Au 31 décembre 2013	-	-	-	-	-	-

* Le montant de € 49 K « Autres » en 2011 concerne principalement des variations d'impôts différés comptabilisées en résultat sur vente et sont relatives au solde des linéarisations des honoraires, des travaux et des commissions.

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS <i>(en milliers d'euros)</i>	sur pertes reportables	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
Au 1^{er} janvier 2011	1 631	892	1 843	-747	3 619
(Charges) produits dans le compte de résultats	747	-217	541	-135	936
Autres	-144*	-	-	-	-144
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	2 234	675	2 384	-882	4 411
(Charges) produits dans le compte de résultats	489	-453	468	-	505
Autres	-1*	-	-	-	-1
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	2 722	222	2 852	-882	4 914
(Charges) produits dans le compte de résultats	585	640	-922	263	566
Autres	62**	-	-	138***	200
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	134	-572	-438
Au 31 décembre 2013	3 369	862	2 064	-1 053	5 242

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée improbable et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'élève à € 28,985 Mio en 2013 (€ 27,236 Mio en 2012 et € 30,598 Mio en 2011).

* Les montants de € -1 K en 2012 et de € -144 K en 2011 inscrits en « Autres » de la colonne « sur perte reportable » concernent la quote part du groupe dans l'impôt différé sur la plus-value sur les panneaux photovoltaïques enregistré directement en fonds propres de la société mise en équivalence.

** Le montant de € 62 K est composé des impôts différés calculés d'une part sur la valorisation des certificats fonciers Atlantic Certificates pour € 54 K et d'autre part sur la variation de valeur des actions de Montea après la perte d'influence notable pour € -116 K. Ces deux éléments sont comptabilisés directement dans les Fonds Propres.

*** Le montant de € 138 K correspond au solde d'impôts différés sur les linéarisations de commissions et de travaux sur l'immeuble Prins B.5 au moment de la cession. Ce résultat est comptabilisé en résultat net de cession et non en résultat d'impôts.

NOTE 17: PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges	Provisions pour dépollution	Total
Au 1^{er} janvier 2011	323	2 139	357	1 068	3 887
Moins partie non courante	-323	-2 139	-333	-1 068	-3 863
Partie courante	-	-	24	-	24
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	150	715	-	-	865
– Reprises de montants inutilisés	150	-	6	507	663
– Utilisations durant l'exercice	-	825	-	13	838
Au 31 décembre 2011	323	2 029	351	548	3 251
Moins partie non courante	-323	-2 029	-333	-548	-3 233
Partie courante	-	-	18	-	18
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	-	471	62	-	533
– Reprises de montants inutilisés	263	-	6	34	303
– Utilisations durant l'exercice	-	750	-	11	761
Au 31 décembre 2012	60	1 750	407	503	2 720
Moins partie non courante	-60	-1 750	-333	-503	-2 646
Partie courante	-	-	74	-	74
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	-	76	-	-	76
– Reprises de montants inutilisés	60	-	65	-	125
– Utilisations durant l'exercice	-	708	1	9	718
Au 31 décembre 2013	-	1 118	341	494	1 953
Moins partie non courante	-	-1 118	-280	-494	-1 892
Partie courante	-	-	61	-	61

Les garanties fiscales sur cessions immobilières reprennent des engagements pris par Banimmo lors de cessions de sociétés immobilières vis-à-vis des acquéreurs. Leur durée équivaut aux délais légaux de prescription fiscale.

Les garanties locatives visent les engagements liés au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus pris par Banimmo vis-à-vis d'acquéreurs.

En 2009 Banimmo s'est engagé vis-à-vis des porteurs de certificats à garantir le revenu locatif du bâtiment Atlantic House depuis la cession pour une durée de 6 ans.

Le poste « litiges » porte sur des différends commerciaux, le plus souvent avec des fournisseurs de services dans le cadre de projets de redéveloppement d'immeubles ou d'immeubles déjà vendus.

Au 31 décembre 2013, la provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Banimmo a accepté de conserver la charge de la dépollution des sols dont elle estime cependant ne pas être responsable ou à tout le moins pas entièrement responsable. Selon Banimmo, cette

responsabilité repose sur le propriétaire précédent. Malgré deux décisions en sa défaveur, Banimmo dispose d'un dernier recours devant le Conseil d'Etat. Du fait de ces événements, il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution.

En 2011, une reprise de provision de 507 K euros a été comptabilisée suite à une nouvelle estimation qui a permis de conclure que le coût global de dépollution du site pourrait être réduit. En 2012, une seconde reprise de provision a été comptabilisée ramenant la provision à € 435 K. En 2013, aucun nouvel élément n'est intervenu et la provision est conservée.

D'autre part, à la suite de l'acquisition du groupe français Ad Valore Invest, une provision de € 500 000 a été constituée pour les coûts futurs de dépollution du sol de l'immeuble « Les Corvettes » sur la base d'une estimation du coût total de dépollution établi par un bureau d'études spécialisé. Durant l'exercice 2010, une grande partie de ces charges de dépollution a été dépensée. Fin 2012, il subsistait encore une provision de € 68 000. En 2013, cette provision a fait l'objet d'une utilisation à hauteur de € 6 K, le solde étant conservé en prévision de travaux futurs.

NOTE 18: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Dettes commerciales	21469	9498	5235
Dividendes à payer	25	73	111
Acomptes reçus	1950	1942	500
Dettes fiscales	1074	573	1309
Dettes sociales	666	504	507
Dettes de location financement	2189	2378	-
Autres dettes	233	610	1938
Loyers à reporter	-	-	1959
Total des dettes commerciales et autres dettes	27606	15578	11559
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-6616	-4579	-1718
Dettes commerciales et autres dettes courantes	20990	8621	9841

En 2011, le montant des dettes commerciales est resté stable par rapport aux années antérieures. Celles-ci comprennent entre autres: (i) une dette de € 827497 liée au projet de développement de nouveaux bureaux et laboratoires de la VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) dans lequel Banimmo intervient en tant que maître d'ouvrage délégué; (ii) une dette de € 879517 liée à la rénovation d'une partie de l'immeuble Les Corvettes en vue de l'arrivée de nouveaux locataires.

La quasi-totalité des dettes commerciales sont payables endéans les 3 mois.

Les loyers à reporter en 2010 et 2011 s'expliquent par l'encaissement courant 2008 (i) d'un droit d'entrée dans l'immeuble Clamart couvrant la période jusqu'au 6 août 2017 et (ii) d'un loyer de l'immeuble Avenue du Bourget 1 (H3) couvrant la période jusqu'au 31 décembre 2015. Ce poste est à présent à zéro suite à la vente de Clamart en 2011 et la vente des redevances d'usufruit de l'immeuble H3 en 2012. Le solde des loyers à reporter a été déduit de la valeur comptable des actifs au moment des ventes.

En 2012, parmi les dettes commerciales, un montant de € 3375 K correspond à une quote part du prix d'acquisition de l'immeuble Rocquencourt dont le paiement interviendra à la date de libération des lieux courant de l'année 2014.

En 2013, outre la dette relative à Rocquencourt, les dettes commerciales comprennent le prix d'acquisition de l'immeuble Desguin de € 11385 K. Au 31 décembre 2013 cet immeuble faisait l'objet d'un compromis de vente dont les clauses suspensives sont levées. Le paiement de la dette aura lieu au moment de la signature de l'acte au premier semestre 2014. Cependant Banimmo n'ayant plus la possibilité d'annuler l'achat du fait de la levée des conditions suspensives, le transfert des risques et avantages inhérents à la propriété ou a l'entrée en possession est considéré avoir eu lieu.

Les dettes non courantes sont composées de garanties et cautions reçues des locataires classées en « Autres dettes ». Leurs échéances sont identiques à celles des baux pour lesquels ces garanties ont été contractées. L'impact d'actualisation de ces dettes non courantes s'est avéré non significatif.

Les dettes de location financement sont constituées de la valeur nette comptable des redevances emphytétiques actualisées sur le terrain H3.

Ce droit d'emphytéose a une échéance au 24 septembre 2033, cependant Banimmo a la faculté de renouveler cette convention pour un terme de 33 ans et d'éventuellement la prolonger ensuite de 14 ans.

(en euros)	Montants minimaux	Montants actualisés
À moins d'un an	194531	178538
Entre 1 an et 5 ans	778123	620324
À plus de 5 ans	2917960	1390278
	3890613	2189140

La dette de location financement de € 2189140 correspond à la valeur présente des redevances annuelles indexées dues jusqu'à la prochaine date de révision du contrat d'emphytéose. La différence entre les montants minimaux et les montants actualisés correspond à une charge d'intérêt future.

NOTE 19: CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Loyers et droits emphytéotiques	207	393	447
Charges sur vacances locatives	1050	1 668	1 230
Précomptes immobiliers et autres taxes	3 274	2 633	2 927
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	-2 429	-1 847	-1 995
Autres charges sur immeubles	1 254	1 318	2 917
Récupérations sur autres charges sur immeubles	-121	-87	-2 332
Reprises et utilisations de provisions	-713	-760	-
	2 523	3 318	3 194

NOTE 20: RÉSULTAT NET DES CESSIONS

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	341	-317	1 064
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-
Résultat net de cessions de stocks	4 038	3 543	3 131
	4 379	3 226	4 195

En ce qui concerne les immeubles de placement:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Produit de cessions d'immeubles de placement	7 700	900	30 963
Autres produits liés aux cessions	-	-30	-
Coûts des transactions	-9	-167	-1 285
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 6)	-7 349	-1 020	-28 514
Dotations et reprises de provisions	-	-	-100
	341	-317	1 064

En ce qui concerne les immobilisations corporelles:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Produit de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-	-
	-	-	-

Et en ce qui concerne les stocks:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Produit de cessions des stocks	41 880	10 422	19 975
Autres produits liés aux cessions	-	2 560	-
Coûts des transactions	-1 142	-93	-345
Valeur nette comptable des stocks cédés (note 11)	-36 700	-9 346	-16 506
Dotations et reprises de provisions	-	-	7
	4 038	3 543	3 131

B. DE TITRES DE SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Produit de cessions de titres de sociétés mises en équivalence	19 399	-	-
Coûts des transactions	-112	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-19 038	-	-
	249	-	-

NOTE 21: GAINS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-6 549	4 128	-2 869

En 2012, les droits résiduels du bien H3 ont été valorisés par l'expert immobilier à € 4 825 K. Cette valeur correspondait à la valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34 000 m² (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional d'Affectation du Sol)) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit en 2023. Les principales hypothèses retenues par l'expert pour ce projet immobilier étaient: i) un loyer net obtenu sur base d'un loyer brut unitaire de € 138/m² bureau en valeur présente duquel est déduit le canon emphytéotique en valeur présente, ii) un coût de construction (hors honoraires et imprévus) de € 1 453/m², iii) des honoraires (architecte, ingénieur stabilité, etc.) de 10 %, iv) des imprévus de 3 % et v) un taux de capitalisation de 6,50 %. Cette valeur résiduelle en 2023 a ensuite été actualisée sur base d'un taux de 8 % pour obtenir sa valeur présente correspondant à € 4 825 K. En 2013,

suite à des changements dans les hypothèses retenues par l'expert pour valoriser le projet, une perte de juste valeur de € 446 K a été enregistrée.

Une baisse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé dans cette valorisation aurait un impact positif sur la valeur des droits résiduels du bien H3 de l'ordre de € 2,2 Mio. À l'inverse, une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de € 2,0 Mio sur la valeur de ces droits résiduels.

En 2013, la perte de juste valeur est essentiellement attribuable aux immeubles «Les Corvettes» (France) et «Diamond» (Belgique). Dans les deux cas, la renégociation de contrats locatifs avec des locataires existants a entraîné une diminution des surfaces occupées ainsi qu'une diminution du loyer en cours.

B. SUR STOCKS

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
(Dotations) aux réductions de valeur	-5 800	-200	-
Reprises de réductions de valeur	-	568	-
	-5 800	368	-

Conformément à l'IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Le coût et la valeur nette de réalisation sont déterminés conformément aux méthodes comptables résumées en note 2. En 2013, en raison d'une vacance locative et d'une baisse de la valeur locative estimée, le test de

parité a indiqué que la valeur nette de réalisation était inférieure au coût, et ce pour les immeubles North Plaza et H5. Par conséquence, une réduction de valeur a été prise pour un montant total de € 5,8 Mio. En 2012 déjà, une réduction de valeur sur l'immeuble H5 de € 0,2 Mio avait été prise en charge.

NOTE 22: AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Indemnités d'éviction immeubles en redéveloppement	-	85	137
Frais d'audit énergétique sur immeubles	-	1	19
Autres charges sur immeubles en cours	131	23	-248
Dotations aux provisions	76	532	622
Reprises et utilisations de provisions	-121	-297	-507
Réductions de valeur sur créances	326	178	296
Reprises de réductions de valeur sur créances	-98	-196	-151
	314	326	168

En 2010, une forte augmentation de la provision pour garantie locative a été comptabilisée suite au départ d'un important locataire dans la tour Atlantic House. En 2012 comme en 2011, cette provision a été adaptée en fonction des risques sur les parties vides de l'immeuble dont les loyers sont garantis par Banimmo. En 2013, se rapprochant du terme des garanties octroyées, cette provision a été réduite sensiblement du fait de la diminution globale du risque de vacance locative sur l'immeuble.

En 2011, est incluse dans la rubrique « Autres charges sur immeubles en cours » une récupération de taxe de € 126299 ainsi qu'une reprise de dette fiscale de € 108780 suite à une décision de l'administration en notre faveur portant sur l'ensemble immobilier Meir 1-11 vendu en 2003/2004.

En 2013 ce poste comprend principalement des honoraires complémentaires divers liés à des cessions.

Une utilisation de provision pour les coûts de dépollution du site Albert Building a été enregistrée en 2013 pour € 6000. En 2012 et 2011, compte tenu du risque restant à couvrir par Banimmo, des reprises de provision ont été actées (respectivement € 34 K et € 507 K).

En 2013, Banimmo a enregistré des reprises de provisions liées à des ventes des années antérieures pour un montant de € 60 K (€ 223 K en 2012), les risques s'étant éteints généralement par prescription.

NOTE 23: CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Frais de personnel et honoraires du comité de direction (note 24)	4365	4428	4727
Biens et services divers	2770	2994	2849
Frais d'études de dossiers	87	196	188
Amortissements sur immobilisations corporelles	152	114	85
Amortissements sur immobilisations incorporelles	198	138	70
	7572	7870	7919

En 2012 les amortissements sur immobilisations incorporelles comprennent des amortissements de € 7897 sur les investissements cinématographiques se qualifiant pour le tax shelter, contre une reprise d'amortissements de € 8000 en 2011 et des amortissements de € 24 000 en 2010.

Les amortissements sur immobilisations corporelles sont en hausse en 2012, suite à un programme d'investissements en matière informatique fin 2011.

En 2011, l'augmentation des charges administratives est essentiellement due à l'augmentation des coûts salariaux suite à l'indexation des salaires et aux indemnités de départ, aux frais de prestataires de service tels que avocats, expertises d'immeubles, consultants

externes sur projets, et aux frais de fonctionnement tels que consultants informatiques et augmentation des loyers en Belgique.

En 2012, les charges administratives sont restées globalement stables. Les frais de personnel sont en légère baisse en raison de départs au sein de la société. Les services et biens divers sont variables par nature en fonction des différents postes.

En 2013, les charges administratives ont baissé suite à la diminution des effectifs, ainsi qu'à une baisse des biens et services divers (frais de prestataires de services tels qu'avocats, expertises d'immeubles et conseillers...).

NOTE 24: FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DU COMITÉ DE DIRECTION

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires du comité de direction	3 362	3 382	3 754
Charges de sécurité sociale	717	739	675
Charges de retraite - régime à cotisations définies	139	158	151
Autres	147	149	147
	4 365	4 429	4 727
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL	28,00	32,00	33,00

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement de € 20 K en 2013 (€ 80 K en 2012 et € 155 K en 2011). Ces indemnités ne comprennent pas les autres charges patronales.

NOTE 25: CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Charges d'intérêts sur:			
– Emprunts bancaires	1 287	1 623	793
– Ligne de crédit	2 003	2 367	4 139
– Billets de trésorerie	-	-	72
– Emprunt obligataire	4 114	4 092	4 100
– Autres dettes financières	-	-	102
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	395	951	156
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-43	-	-156
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	122	4 528	4 172
Charges financières	7 878	13 561	13 378
Revenus d'intérêts	-3 511	-3 500	-3 043
Produits de la location-financement	-	-211	-
Autres produits financiers	-30	-30	-
Dividendes reçus d'actifs financiers	-1 725	-112	-166
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	108	-	-747
Produits financiers	-5 158	-3 853	-3 956
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	2 720	9 708	9 422

En 2013, les charges financières atteignent un montant total de € 7,878 Mio, en nette diminution par rapport à l'année passée (€ 13,561 Mio) et l'année 2011 (€ 13,378 Mio). Cette diminution est principalement due à la variation de juste valeur positive relative aux instruments financiers dérivés. Le spread moyen du groupe a augmenté suite au refinancement du crédit syndiqué intervenu en septembre 2011, à des conditions plus onéreuses que le crédit syndiqué historique prévalant jusqu'à cette date. Les charges financières 2012 comprennent le coût sur une année complète de l'obligation avec warrant émise en 2010 à un taux fixe de 5,15 % pour une durée de 5 ans.

Puisqu'une part importante des dettes financières est basée sur des taux flottants, Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, et ce jusqu'en 2018. Cette couverture implique une charge de € 2928650

(contre une charge de € 2 516 845 en 2012 et de € 2 642 350 en 2011) provenant de l'exercice de certains instruments de couverture de taux résiduels en défaveur de Banimmo.

Malgré cette stratégie de couverture, le résultat financier de Banimmo reste sensible aux variations des taux d'intérêt. Ainsi, à titre d'exemple, une hausse/baisse des taux d'intérêt de 50 points de base (0,50 %) au 31/12/2013 aurait un impact de € 614 235 (€ 818 618 en 2012 et € 699 657 en 2011) sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait un impact non significatif sur les revenus d'intérêt. Toutefois, toute hausse des taux se retrouve partiellement compensée par la variation de valeur des instruments de couverture.

Les pertes sur réalisation d'actifs immobilisés se rapportent à la levée d'option de vente de droits aux recettes dans le cadre d'une opération de Tax Shelter.

Les produits de la location financement se rapportent à l'opération H3.

NOTE 26 : IMPÔTS

A. VENTILATION DES IMPÔTS

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Impôts courants	5 877	283	199
Impôts différés	-3 954	-59	110
	1 923	224	309

B. RAPPROCHEMENT ENTRE LE TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE ET LE TAUX D'IMPÔT EFFECTIF

Le montant de l'impôt sur le résultat du Groupe est différent du montant théorique qui résulterait du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéfices des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Résultat avant impôts	-12 005	2 898	1 470
Taux de l'impôt	33,99 %	33,99 %	33,99 %
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	4 081	-985	-500
Ajustements d'impôts :			
– attribuables aux produits non imposables	149	569	1 232
– quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-4 005	322	435
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	6 985	2 356	799
– sur résultats d'exercices antérieurs	-	-	-
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-1 334	-582	-769
– sur variations de juste valeur non imposable	-929	-238	-942
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-6 870	-1 666	-564
– autres ajustements	-	-	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	-1 923	-224	-309
Résultat avant impôts	-12 005	2 898	1 470
Taux d'impôt effectif	-16,02 %	7,73 %	21,02 %

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation (i) de la valorisation

des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement et les instruments financiers dérivés.

C. IMPÔTS SUR LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Résultat net de la période	-13 928	2 674	1 161
Profit de juste valeur / (extourne de profit de juste valeur) sur actif financier disponible à la vente	-182	7	192
effet fiscal	62	-2	-65
Autres variations des réserves sur actifs financiers à court terme	-	-	232
effet fiscal	-	-	-79
Autres variations des réserves sur actifs financiers à court terme sans effet fiscal (reprises de charges non déductibles, effet fiscal non reconnu en actifs d'impôts différés au préalable)	137	-4	-649
RÉSULTAT NET GLOBAL, NET D'IMPÔTS	-13 911	2 675	792

NOTE 27: RÉSULTATS PAR ACTION

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.

Il n'existe aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action de sorte que le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

	2013	2012	2011
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société <i>(en milliers d'euros)</i>	-13 928	2 678	1 163
Dividende privilégié revenant aux actions B <i>(en milliers d'euros)</i>	-	-	-
Résultat net résiduel <i>(en milliers d'euros)</i>	-13 928	2 678	1 163
- dont revenant aux actions A	-12 853	2 431	1 057
- dont revenant aux actions B	-1 075	247	106
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation <i>(en actions)</i>			
- actions A	10 370 544	10 208 874	10 208 874
- actions B	876 702	1 038 372	1 038 372
Résultat de base et dilué par action <i>(en €)</i>			
- actions A	-1,23	0,24	0,10
- actions B	-1,23	0,24	0,10

NOTE 28: DIVIDENDES PAR ACTION

Les dividendes suivants ont été attribués au cours des exercices 2011 et 2012. L'absence de dividende pour l'exercice 2013 représente la proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2014.

	2013	2012	2011
Dividende ordinaire par action			
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires <i>(en milliers d'euros)</i>	-	3 066	3 066
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action <i>(en euro)</i>	-	0,27	0,27
Dividende ordinaire net par action sans strip VVPR <i>(en euro)</i>	-	0,20	0,20
Dividende ordinaire net par action avec strip VVPR <i>(en euro)</i>	-	0,20	0,21
Dividende privilégié par action de catégorie B			
Dividende privilégié brut attribuable aux actionnaires de catégorie B <i>(en milliers d'euros)</i>	-	-	-
Nombre d'actions privilégiées en circulation au 31 décembre	876 702	1 038 372	1 038 372
Dividende privilégié brut par action <i>(en euro)</i>	-	-	-
Dividende privilégié net par action <i>(en euro)</i>	-	-	-

Le conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2014 de n'attribuer aucun dividende au titre de l'exercice 2013.

NOTE 29: PASSIFS LATENTS

Le Groupe a des passifs éventuels se rapportant à des actions en justice survenues dans le cadre habituel de ses activités.

Sur base de la situation au 31 décembre 2013, le Groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés dans les comptes consolidés (note 17).

NOTE 30: DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

À la fin des exercices 2013, 2012 et 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 à dire d'expert, exercable en 2015, de l'ensemble immobilier du bâtiment Atlantic House.

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Loyers à payer	612	338	437
Canons emphytéotiques à payer	18 682	19 146	10 085
	19 294	19 484	10 522
Loyers à payer			
À moins d'un an	259	227	252
Entre 1 an et 5 ans	353	111	185
À plus de 5 ans	-	-	-
	612	338	437
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	465	465	453
Entre 1 an et 5 ans	2 431	2 280	1 810
À plus de 5 ans	15 786	16 401	7 822
	18 682	19 146	10 085

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 € 25,927 Mio en 2013, € 7,444 Mio en 2012 et € 2,608 Mio en 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 cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles dans la matière.

De plus, dans le cadre de la cession des actions de Dolce La Hulpe, Banimmo a octroyé une option de

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:

	2013	2012	2011
	612	338	437
	18 682	19 146	10 085
	19 294	19 484	10 522
Loyers à payer			
À moins d'un an	259	227	252
Entre 1 an et 5 ans	353	111	185
À plus de 5 ans	-	-	-
	612	338	437
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	465	465	453
Entre 1 an et 5 ans	2 431	2 280	1 810
À plus de 5 ans	15 786	16 401	7 822
	18 682	19 146	10 085

vente d'actions de LEX 84 s.a. pour un montant total de € 325 000.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2013 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 87,35 Mio et une promesse d'inscription hypothécaire de € 133,09 Mio 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 € 1,889 Mio en 2013, € 2,681 Mio en 2012 et € 2,197 Mio en 2011.

E. AUTRES DROITS

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes:

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À moins d'un an	11914	13 202	14 797
Entre 1 an et 5 ans	37 594	31 296	34 727
À plus de 5 ans	25 199	13 864	16 662

La valeur cumulée des futurs canons emphytéotiques à recevoir jusqu'à la première échéance de la convention de droit réel d'emphytéose que LEX 84 sa (filiale du groupe Banimmo) a conclu avec Dolce La Hulpe sa (entreprise associée du groupe Banimmo), qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
À moins d'un an	75 000	75 000	75 000
Entre 1 an et 5 ans	300 000	300 000	300 000
À plus de 5 ans	2400 000	2475 000	2550 000

NOTE 31: STRUCTURE DU GROUPE

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays	% d'intérêts 31.12.2013	% d'intérêts 31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2011
BANIMMO SA (société mère)	Belgique			
ALMA COURT INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LEX 84 SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
EUDIP TWO SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO KONINGSLO SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RHONE ARTS SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TERVUEREN INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RAKET INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MAGELLIN SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
GP BETA II SA (dissolution en 2012)	Belgique	-	-	100,00 %
LUSO INVEST SA (constitution en 2011 et acquisition du solde en 2013)	Belgique	100,00 %	62,00 %	62,00 %
BANIMMO FRANCE SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANINVEST PREMIER SAS (fusion avec Banimmo France en 2013)	France	-	100,00 %	100,00 %
LES CORVETTES INVEST SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO RETAIL 1 SAS (fusion avec Banimmo en 2013)	France	-	100,00 %	100,00 %
MFSB SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (constitution en 2009)	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS DE LA HALLE SECRETAN (constitution en 2011)	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO ERAGNY SAS (constitution en 2010)	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
FON.COM SAS (acquisition en 2012)	France	100,00 %	100,00 %	-
POINT COURSE BAGATELLE SC (acquisition en 2012)	France	100,00 %	100,00 %	-
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (constitution en 2012)	France	100,00 %	100,00 %	-

ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays	% d'intérêts 31.12.2013	% d'intérêts 31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2011
SCHOONMEERS - BUGTEN SA (*)	Belgique	75,00 %	75,00 %	75,00 %
GRONDBANK THE LOOP SA (**)	Belgique	25,04 %	25,04 %	25,04 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	Belgique	50,00 %	50,00 %	50,00 %
LES JARDINS DES QUAIS SNC (cession en 2013)	France	-	50,00 %	50,00 %
CONFERINVEST SA (*****)	Belgique	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE SA (*****)	Belgique	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY SA (*****)	France	49,00 %	49,00 %	49,00 %
MONTEA SCA SICAFI (***) (transfert en actifs financiers LT en 2013)	Belgique	-	12,93 %	14,80 %
CITY MALL DEVELOPMENT SA (*****)	Belgique	25,00 %	25,00 %	25,00 %
CITY MALL INVEST SA (*****)	Belgique	33,75 %	30,00 %	30,00 %

- (*) Banimmo sa détient directement 50 % de Schoonmeers-Bugten sa et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Survey and Management cyba qui détient les autres 50 % de Schoonmeers-Bugten sa.
- (**) Schoonmeers-Bugten sa détient une participation directe de 33,38 % dans Grondbank The Loop sa et AG SOB Gent détient le solde des actions (66,62 %).
- (***) Banimmo sa a souscrit à l'augmentation de capital réalisée par Montea début juillet 2010 dans un but de répartition des risques. Banimmo reprenait les actions souscrites lors de cette augmentation de capital en « Actifs financiers à court terme ». En 2011 Banimmo sa a vendu ces actifs financiers. Montea a finalisé fin 2012 une nouvelle augmentation de capital à laquelle Banimmo n'a pas souscrit, ce qui explique que le pourcentage d'intérêts est passé de 14,80 % en 2011 à 12,93 % en 2012. En 2013, une succession de faits a amené le conseil d'administration de Banimmo à la conclusion qu'elle n'avait plus d'influence notable sur Montea (voir explicatif de la note 8).
- (****) Banimmo sa a détenu Dolce La Hulpe sa à 100 % jusqu'au 1^{er} mars 2007. Cette société détenait 100 % de Dolce Chantilly sa. Après le 1^{er} mars 2007, Banimmo sa détient 49 % et a syndiqué 51 % auprès de deux investisseurs financiers ; un pacte d'actionnaires a été signé. En septembre 2007, une société de détention (Conferinvest sa) a été créée reprenant les participations à 100 % dans Dolce Chantilly sa et Dolce La Hulpe sa.
- (*****). Depuis fin août 2010 Banimmo détient 25 % dans City Mall Development sa qui contrôle la société City Mall Invest sa dans laquelle Banimmo sa détient également une participation de 30 %. Économiquement, par l'intermédiaire de ces deux sociétés, Banimmo sa détenait 38,25 % dans trois projets de centres commerciaux à Verviers, Namur et Charleroi jusque fin 2012. En 2013 suite à l'acquisition par Banimmo de 3750 actions complémentaires de City Mall Invest au prix de € 1,00, le pourcentage d'intérêt dans City Mall Invest est passé à 33,75 % et le pourcentage d'intérêts dans les trois projets est passé à 41,62 %.

NOTE 32: INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2011, 2012 et 2013 Banimmo a enregistré des honoraires et commissions de gestion envers le groupe Conferinvest pour un montant de € 400 000.

En 2012, Banimmo a enregistré des honoraires de gestion envers le groupe The Loop pour un montant de € 598 000 (€ 1 017 019 en 2011). En 2013, aucun honoraire n'a été facturé au groupe The Loop.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

B. SOLDES DE CLÔTURE LIÉS À L'ACHAT ET LA VENTE DE BIENS ET DE SERVICES

Des créances sur Conferinvest (€ 316 521) et sur Grondbank The Loop SA (€ 16 163) demeurent ouvertes au 31 décembre 2013. Ces créances ont moins de 3 mois pour l'essentiel, ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

C. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages et indemnités des membres du Comité de direction et des administrateurs s'élèvent à :

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
Honoraires du comité de direction	1 285	1 085	1 638
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	58	49	49
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	85	68	68

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indémnités, versée par la société et ses filiales aux membres du comité de direction (soit au total quatre personnes dont une ayant quitté le Management de Banimmo fin juin 2013) s'élève en 2013 à un montant total de € 1 284 817,95 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale). Aucun montant avant précompte

mobilier n'a été attribué le 31 mai 2013 au titre de dividende privilégié relatif à l'ensemble des actions de catégorie B.

Le dividende privilégié constitue un mécanisme de rémunération en faveur de l'équipe de direction tel que décrit sous la section « Renseignements Généraux ». Le dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité sur fonds propres économiques.

Aucun avantage du personnel à court terme, avantage postérieur à l'emploi, autre avantage à long terme, indemnité de fin de contrat de travail et de paiement fondé sur les actions n'est attribué aux principaux dirigeants.

Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé à Strategy, Management and Investments SPRL, représenté par Didrik van Caloen (CEO) est de

€ 382602,34. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres du comité de direction est de € 902 215,61.

Fin juin 2013, Amaury de Crombrugghe a démissionné du management exécutif de Banimmo. Outre sa rémunération brute globale portant sur la période de janvier à juin 2013 de € 91 474,00, aucune indemnité de fin de contrat ou toute autre forme de rémunération ne lui a été versée au cours de l'exercice.

D. PRÊTS CONSENTEIS À DES PARTIES LIÉES

(en milliers d'euros)

Prêts consentis à des parties liées

	2013	2012	2011
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	980	980	980
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	490	490	490
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	980	-	-
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	980	-	-
Dolce Chantilly SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	490	490	490
Conferinvest SA - échéance 31.01.2014 (prêt subordonné)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	1 470	1 470	1 470
Conferinvest SA - échéance 20.02.2019	735	735	739
City Mall Invest SA - échéance 27.08.2015	35 000	35 000	35 000
City Mall Invest SA - intérêts capitalisés	1 446	-	-
Les Jardins des Quais SNC	-	5 000	1 058
Schoonmeers-Bugten SA	31	26	21
PDSM SCARL	68	65	62
Total des prêts consentis à des parties liées	54 920	56 506	52 560

Produits d'intérêts sur les prêts consentis

Dolce La Hulpe SA	62	47	56
Dolce Chantilly SA	6	15	18
Conferinvest SA	326	453	494
City Mall Invest SA	2 865	2 847	2 253
Les Jardins des Quais SNC	230	115	92
Schoonmeers-Bugten SA	2	1	1
PDSM SCARL	3	3	3
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	3 494	3 481	2 917

Sauf les prêts Conferinvest SA, Dolce Chantilly, Dolce La Hulpe SA et City Mall Invest, les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance. Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,5 % (convention du 18 août 2008).
- Envers Dolce La Hulpe SA, € 490 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010).
- Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 05 juillet 2013).
- Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 20 août 2013).
- Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 11 février 2013).
- Envers Dolce Chantilly SA, € 490 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010).

• Envers Conferinvest SA, € 12 250 K prêt subordonné au taux Euribor 6 mois plus une marge de 1,75 % (convention du 28 février 2007) payable sous certaines conditions suspensives: le taux d'intérêt est appliqué depuis le 12.05.2010.

• Envers Conferinvest SA, € 1 470 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010).

• Envers Conferinvest SA, € 735 K prêt non subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 3,50 % (convention du 22 juin 2009).

• Envers City Mall Invest SA, € 35 000 K prêt subordonné au taux fixe de 8,00 %.

• Envers Les Jardins des Quais SNC, au taux fixe de 5,00 %.

• Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6 %.

• Envers PDSM SCARL, au taux fixe de 5 %.

Aucune garantie n'a été reçue.

NOTE 33: STRUCTURE DU GROUPE

	Actions A	Actions B	Total	Pourcentage
ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE				
AFFINE	5 622 072	-	5 622 072	49,51
MANAGEMENT DE BANIMMO				
Strategy, Management and Investments sprl	1617281	314614	1931895	17,01
André Bosmans Management bvba	279182	233509	512691	4,51
Stratefin bvba	51620	147583	199203	1,75
CCL Invest sprl	0	145996	145996	1,29
Total management de Banimmo	1948083	841702	2 789 785	24,57
Autres collaborateurs de Banimmo	-	35000	35000	0,31
Banimmo actions propres	109298	-	109298	0,96
FREE FLOAT				
Reste du public	2 800 389	-	2 800 389	24,66
Total	10 479 842	876 702	11 356 544	100,00

NOTE 34: ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT LIÉES

A. ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	€ 106317
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	€ 1 000
- Missions de conseils fiscaux	€ 0
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	€ 21 800

B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	€ 50500
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	€ 0
- Missions de conseils fiscaux	€ 11 500
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	€ 4 600

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2011

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ANONYME BANIMMO SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

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

ATTESTATION SANS RÉSERVE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Banimmo S.A. et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2011, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global et les tableaux consolidés des flux de trésorerie et des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à KEUR 376 260 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de KEUR 1 161.

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

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

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe visant à l'établissement et à la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées dans les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2011, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

MENTION COMPLÉMENTAIRE

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

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

- Le rapport consolidé de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur.

Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 11 avril 2012

Mazars Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
Représenté par
Xavier DOYEN

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2012

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE LA SOCIÉTÉ BANIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur 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 l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées par l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à KEUR 403685 et dont le compte de résultat consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice (part du Groupe) de KEUR 2678.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), 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 estime nécessaire à l'établissement des états financiers 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 états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). 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 états financiers 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 états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers 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 relatif à l'établissement des états financiers

donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne. 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 états financiers consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité 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

À notre avis, les états financiers consolidés de la société BANIMMO au 31 décembre 2012, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), 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 de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés :

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

Bruxelles, le 22 avril 2013

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par
Xavier DOYEN

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2013

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE LA SOCIÉTÉ BANIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées par l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à KEUR 356.784 et dont le compte de résultat consolidé se solde par une perte de l'exercice (part du Groupe) de KEUR 13.928.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), 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 estime nécessaire à l'établissement des états financiers 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 états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). 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 états financiers 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 états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers 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 relatif à l'établissement des états financiers

donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne. 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 états financiers consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité 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

À notre avis, les états financiers consolidés de la société BANIMMO au 31 décembre 2013, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), 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 états financiers consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés :

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives avec les informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 1^{er} avril 2014

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par
Xavier DOYEN

COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo s.a. sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévu à l'assemblée générale du 20 mai 2014. Le collège des commissaires a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo s.a. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du collège des commissaires sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BILAN

(en euros)

	2013	2012	2011
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISÉS	170 531 041	201 994 232	204 376 035
Frais d'établissement	121 6376	939 632	1 324 987
Immobilisations incorporelles	125 237	272 152	282 966
Immobilisations corporelles	21 956 189	21 096 670	21 712 794
Immobilisations financières	147 233 239	179 685 778	181 055 288
ACTIFS CIRCULANTS	64 200 794	50 160 761	50 522 210
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	32 490 810	43 509 254	41 152 333
Créances à un an au plus	2 541 185	2 308 633	3 192 070
Placements de trésorerie	27 157 973	1 050 454	1 092 049
Valeurs disponibles	47 1236	1 368 664	2 991 961
Comptes de régularisation	153 9590	1 923 756	2 093 797
Total de l'actif	234 731 835	252 154 993	254 898 245
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	113 883 945	141 911 478	140 793 721
Capital	132 015 738	132 015 738	132 015 738
Primes d'émission	392 133	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	-	-	-
Réserves	7 055 140	7 121 812	6 953 345
Bénéfice reporté	-25 579 066	2 381 795	1 432 505
Subsides en capital	-	-	-
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	4 304 523	2 575 416	3 106 383
Provisions pour risques et charges	4 304 523	2 575 416	3 106 383
Impôts différés	-	-	-
DETTES	116 543 367	107 668 099	110 998 141
Dette à plus d'un an	87 786 695	94 321 551	101 027 319
Dettes à un an au plus	25 434 358	9 554 717	6 556 099
Comptes de régularisation	33 223 14	3 791 831	3 414 723
Total du passif	234 731 835	252 154 993	254 898 245

(en euros)

2013

2012

2011

COMpte DE RÉSULTATS

Ventes et prestations	12 506 798	11 299 793	16 651 721
Coût des ventes et prestations	21 256 237	15 016 054	20 549 660
Bénéfice (perte) d'exploitation	-8 749 439	-3 716 261	-3 897 939
Produits financiers	10 764 971	17 064 981	11 516 060
Charges financières	5 630 088	7 884 347	8 169 148
Bénéfice (perte) courant avants impôts	-3 614 556	5 464 373	-551 028
Produits exceptionnels	433 588	354 047	6 172 104
Charges exceptionnelles	24 846 565	1 634 396	28 129 18
Bénéfice de l'exercice avants impôts	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Prélèvements sur les impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-	-	-
Bénéfice de l'exercice	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Transfert aux réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-28 027 533	4 184 024	2 808 159

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (perte) à affecter	-25 645 738	5 616 529	4 531 395
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	2381 795	1 432 505	1 723 236
Prélèvements sur les capitaux propres	66 672	41 533	108 376
Sur le capital et les primes d'émission	-	-	-
Sur les réserves	66 672	41 533	108 376
Affectations aux capitaux propres	-	210 000	141 000
À la réserve légale	-	210 000	141 000
Aux autres réserves	-	-	-
Résultat à reporter	-25 579 066	2 381 795	1 432 505
Bénéfice à distribuer	-	3 066 267	3 066 267
Rémunération du capital	-	3 066 267	3 066 267



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



1. CAPITAL SOCIAL

1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2013, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 132 015 738, divisé en 11 356 544 actions dont 10 479 842 actions de catégorie A et 876 702 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B ont initialement été souscrites par le Management et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016, sauf prolongation par l'assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de modification des statuts. Toutes les actions sont entièrement libérées.

1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

À l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, la société a également émis 75 000 obligations chacune assortie de 35 warrants (à la date d'émission, les warrants ont été détachés et sont cotés

séparément sur NYSE Euronext Brussels), soit un total de 2 625 000 warrants.

Le 2 mai 2013 Banimmo a lancé une offre publique inconditionnelle d'échange portant sur la totalité des 75 000 obligations. Par cette opération d'échange volontaire, Banimmo souhaitait prolonger son emprunt obligataire existant à des conditions similaires. À la clôture de la période d'acceptation de cet offre, le 17 mai 2013, 34 072 obligations ont été apportées à l'offre.

Avec le résultat de l'offre d'échange, l'échéance de € 75 Mio en juin 2015 a été scindé de manière équilibrée en une échéance de € 40,9 Mio en juin 2015 et de € 34,1 Mio en mai 2018.

Il n'existe pas d'autres instruments financiers, représentatifs ou non du capital de Banimmo.

1.3. ACTIONS DÉTENUES PAR BANIMMO OU POUR SON COMPTE

Au 31 décembre 2013, Banimmo détenait 109 298 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

1.4. HISTORIQUE DU CAPITAL

Date	Opération	Variation du capital social (€)	Capital social	Nombre d'actions
01/01/2004	État du capital social à cette date 86 508 000	/	86 508 000	86 531 00
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	86 531 00
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	86 531 00
29/06/2007	1 ^{ère} augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^{ème} augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
31/12/2013	/	/	132 015 738	11 356 544

2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

2.1. OBJET SOCIAL

Banimmo a pour objet, pour son compte et pour le compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, de:

1. Conclure toutes opérations relatives à des droits immobiliers de toute nature et aux biens et/ou droits mobiliers qui en découlent, et notamment acheter, construire, cultiver, aménager, louer (en ce compris le leasing immobilier), sous-louer, accorder des baux emphytéotiques et des droits de superficie, exploiter de façon directe, indirecte ou par un intermédiaire, échanger, vendre, diviser horizontalement et verticalement, lotir, placer sous le régime de la copropriété et, de façon générale, faire tout ce qui directement

ou indirectement est en rapport avec la gestion commerciale, technique et/ou administrative, la valorisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes propriétés immobilières bâties ou non bâties, procéder à toutes recherches et estimations, demander toutes autorisations administratives, rédiger tous cahiers des charges, conclure tous contrats d'architecte et/ou d'entreprise.

2. Prendre, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation ou autrement, des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.

3. Faire toutes opérations en rapport avec la profession d'agent immobilier.

4. Faire toutes opérations en rapport avec la promotion immobilière.
5. Faire toutes opérations en rapport avec le commerce de biens immobiliers (notamment l'activité de marchand de biens).
6. Faire toutes opérations en rapport avec la fourniture, la gestion ou l'activité de conseil relatifs aux opérations décrites ci-dessus.
7. Faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales dans la mesure où elles favorisent son objet social.
8. Consentir tous emprunts ou toutes opérations de financement à des filiales, à des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation et à des tiers.
9. Accorder toutes garanties et sûretés de quelque sorte que ce soit, en ce compris au bénéfice d'autres sociétés du Groupe, de sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation, et des sociétés qui la contrôlent directement ou indirectement.

Banimmo peut financer tout ou partie de ces investissements, le cas échéant en association ou en collaboration avec des tiers ou par l'émission de certificats immobiliers.

Lorsque certaines opérations de Banimmo sont réalisées grâce à l'apport des souscripteurs de certificats, Banimmo peut également conclure des emprunts pour préfinancer ses investissements, la réparation ou l'amélioration des bâtiments dans l'intérêt final des souscripteurs des certificats.

Banimmo peut effectuer toutes opérations nécessaires, utiles ou en rapport avec la réalisation de son objet social, en ce compris l'acquisition et la détention d'instruments financiers.

Elle pourra également exercer des mandats d'administrateur ou de liquidateur dans toutes autres sociétés.

2.2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

Banimmo est administrée par un conseil d'administration composé de six (6) membres au moins, actionnaires ou non de la société, personnes physiques ou morales.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Celle-ci ne peut révoquer son représentant permanent qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en son nom et pour son compte propre.

La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois (3) ans, sauf décision contraire de l'assemblée générale réduisant ce terme. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée qui a procédé à la réélection.

Le conseil d'administration choisira en son sein un président.

Il pourra également choisir parmi ses membres un vice-président.

Compétence

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes réservés par le Code des sociétés ou les statuts à l'assemblée générale. Nonobstant les obligations découlant de l'administration collégiale, à savoir la concertation et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches d'administration.

Réunions

Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil d'administration ou tout autre administrateur le demande. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations et de préférence au siège social de la société. Les convocations aux réunions du conseil seront adressées, dans la mesure du possible et sauf lorsque l'exigence et l'intérêt social requièrent un délai de convocation plus bref, au moins huit (8) jours à l'avance.

Chaque administrateur recevra, dans la mesure du possible au moins cinq (5) jours avant la réunion du conseil, tous documents et renseignements utiles. Il pourra, en outre, obtenir la production au conseil de toutes pièces (lettre, facture, devis, proposition, rapport comptable) qu'il jugera utile de soumettre à l'examen du conseil. Les convocations sont valablement faites par écrit ou envoyées par courrier électronique, étant entendu qu'aucune convocation, si ce n'est la décision qui en détermine le moment, ne doit être faite pour les réunions régulières. Une partie des administrateurs ou l'ensemble de ceux-ci peuvent assister à la réunion du conseil d'administration par téléphone, vidéoconférence ou par tout autre moyen de communication similaire permettant aux personnes qui participent à la réunion de s'entendre. La participation à une réunion par ces moyens techniques est considérée comme une présence en personne.

Délibérations

Le conseil d'administration ne peut délibérer et prendre des résolutions que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée. Tout administrateur peut, au moyen d'un document portant sa signature, en ce compris la signature digitale au sens de l'article 1322 du Code civil, transmis par lettre, télexcopie, courrier électronique ou par tout autre moyen de communication visé à l'article 2281 du même Code, donner mandat à un autre membre du conseil pour le

représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en ses lieu et place. Si la procuration a été notifiée par télécopie ou par courrier électronique, l'original doit être envoyé au conseil par courrier dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. Un représentant physique d'une personne morale peut également se faire représenter par un administrateur ou un employé de la personne morale qu'elle représente. Aucun administrateur ne peut, cependant, représenter plus d'un de ses collègues. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité ordinaire des voix. Si, dans une réunion du conseil d'administration, valablement composée, un ou plusieurs administrateurs ou leurs mandataires s'absentient de voter, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des autres membres du conseil présents ou représentés.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les administrateurs pourront délibérer et prendre toutes décisions par consentement unanime exprimé par écrit. Dans ce cas, un projet de décision, précédé d'un exposé des motifs circonstancié, vaudra résolution si, communiqué simultanément aux administrateurs, il est approuvé par écrit inconditionnellement et à l'unanimité par ceux-ci. Il ne pourra cependant être recouru à ces procédures pour l'établissement des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé ou pour toute décision du conseil devant être constatée par un acte authentique.

Gestion journalière

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, membres ou non du conseil; ils agiront séparément, conjointement ou en tant que collège, selon la décision du conseil d'administration. Le cas échéant, le conseil d'administration restreint leurs pouvoirs de représentation. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Comité de direction

Le conseil d'administration a instauré un comité de direction, composé de plusieurs personnes, administrateurs ou non, et lui a délégué ses pouvoirs de gestion, le tout conformément au Code des sociétés. Nonobstant cette délégation, les pouvoirs et responsabilités suivants resteront en tout état de cause de la compétence du conseil d'administration:

- la nomination du Chief Executive Officer («CEO»), du Chief Financial Officer («CFO») et du Secrétaire Général de la société,
- l'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion («Management Agreement») à conclure avec tout membre du conseil d'administration ou du comité de direction de la société, ou, pour les membres qui sont des sociétés, avec les personnes qui contrôlent ces sociétés, ou avec les sociétés contrôlées par de tels membres,
- la proposition de désignation des membres du comité de direction de la société,
- toute convention entre la société et tout ou partie de ses actionnaires,

- une recommandation pour la cession d'une part importante (plus de vingt-cinq pour cent (25 %)) des actifs de la société,
- l'approbation de la politique générale de la société et de son Groupe, étant entendu que la stratégie de la société et de son Groupe sera développée sur des périodes de cinq (5) ans,
- l'approbation du plan d'affaires («business plan») sur trois ans à mettre à jour et adopter annuellement,
- l'approbation du budget annuel qui comprend:
 - les revenus et charges (immobiliers et autres),
 - la vente de certains actifs avec un prix net minimum,
 - les dépenses («Capital Expenditures») pour chaque investissement,
 - les dépenses («Capital Expenditures»), tant en coûts qu'en honoraires, pour chaque développement,
 - un budget pour l'acquisition d'actifs.
- l'approbation des variances par rapport au budget approuvé, à savoir de toute vente pour un montant inférieur à nonante-cinq pour cent (95 %) du prix net minimum approuvé dans le cadre du budget ou tout dépassement d'une autorisation d'investissement («Capital Expenditures») d'au moins deux cent cinquante mille euros (€ 250000) par actif,
- l'approbation de toute acquisition ou de tout investissement dont le prix de revient global (budget de (re-) développement compris) dépasserait un montant de cinq millions d'euros (€ 5000000),
- l'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq millions d'euros (€ 5000000),
- l'approbation de toute vente et/ou autre cession pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5 000 000), sauf si elle est prévue dans le budget annuel,
- tout autre engagement pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5 000 000) sauf s'il est prévu dans le budget annuel.

Le conseil d'administration détermine la composition et le mode de fonctionnement du comité de direction, ainsi que les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération éventuelle et la durée de leur mission.

À moins que le conseil d'administration n'en décide autrement, le comité de direction agira en tant que collège.

Le conseil d'administration peut également apporter des restrictions aux pouvoirs qu'il délègue au comité de direction. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Si une personne morale est nommée membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale, le tout conformément au Code des sociétés.

Comités consultatifs

Le conseil d'administration a constitué et organisé deux comités consultatifs, le Comité d'Audit et le Comité de Nomination et de Rémunération, chacun composé de 3 administrateurs. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements internes sont établis par le conseil d'administration.

2.3. CATÉGORIES ET DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

La société a émis deux catégories d'actions, les actions de catégorie A et les actions de catégorie B. Les actions de catégorie B diffèrent des actions de catégorie A en ce qu'elles donnent droit, outre le dividende ordinaire, à un dividende privilégié lié à la performance et aux résultats réalisés au cours de l'exercice considéré.

2.4. MODIFICATIONS AUX DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires sont établis par la loi et les statuts. Ils peuvent être modifiés dans les conditions légales et statutaires.

2.5. COMPOSITION, COMPÉTENCES, CONVOCATIONS ET FORMALITÉS D'ADMISSION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ACTIONNAIRES.

Composition et compétences

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataires, moyennant observation des prescriptions légales et statutaires. Les décisions prises par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même pour les actionnaires absents ou dissidents.

Réunions

L'assemblée générale ordinaire - également dénommée assemblée annuelle - se tiendra le troisième mardi du mois de mai de chaque année, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Cette assemblée entend le rapport de gestion et le rapport du commissaire, discute les comptes annuels et, après approbation de ceux-ci, donne décharge - par vote séparé - aux administrateurs et commissaire; elle procède, le cas échéant, à la réélection ou au remplacement des administrateurs et commissaire sortants ou manquants, se prononce - par vote séparé - sur le rapport de rémunération et prend toutes décisions en ce qui concerne les éventuels autres points de l'ordre du jour.

Une assemblée générale extraordinaire - ou une assemblée générale spéciale dans les cas prévus par le Code des sociétés - pourra être convoquée à tout moment pour délibérer et prendre des résolutions sur tous points relevant de sa compétence.

L'assemblée générale doit être convoquée à la demande d'actionnaires représentant un cinquième (1/5) du capital social ou à la demande du président du conseil

d'administration ou de deux administrateurs et chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Convocations

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux prescriptions du Code des sociétés.

Formalités d'admission

Formalités de préavis

Le droit de participer à l'assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le 14ème jour qui précède l'assemblée générale des actionnaires, à 24 heures, heure belge (la « date d'enregistrement »), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues le jour de l'assemblée générale des actionnaires.

L'actionnaire indique à la société, ou à la personne que la société a désignée à cette fin, sa volonté de participer à l'assemblée générale, au plus tard le 6ème jour qui précède la date de cette assemblée, en renvoyant un formulaire signé en original sur support papier à l'adresse indiquée dans l'avis de convocation.

Le détenteur d'actions dématérialisées produit à la société, ou à la personne que la société a désignée à cette fin, au plus tard le même jour, une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres nominatifs est tenu de se faire connaître en cette qualité à la société, qui en fera mention dans le registre desdits titres. L'émetteur qui s'abstient de notifier cette qualité à la société ne peut prendre part au vote lors d'une assemblée générale que si la notification de sa volonté de prendre part à cette assemblée générale, effectuée conformément au second paragraphe du présent article, précise sa qualité d'émetteur.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres dématérialisés est tenu de faire connaître sa qualité d'émetteur à la société avant tout exercice du droit de vote, et au plus tard lorsqu'il indique à la société sa volonté de participer à l'assemblée au cours de laquelle il exerce ce droit. À défaut, ces titres ne peuvent prendre part au vote.

Les jours ouvrables s'entendent de tous les jours de la semaine, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en Belgique.

Mandats et procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote peut participer à la réunion en personne ou s'y faire représenter par un mandataire. Sauf dans les cas autorisés par le Code des sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire intervient par écrit et doit être signée par l'actionnaire. La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit à l'adresse indiquée dans la convocation. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le 6ème jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Formalités d'accès

Avant la réunion, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer une liste des présences indiquant leurs nom, prénom et domicile ou dénomination sociale et siège social, ainsi que le nombre d'actions pour lesquelles ils prennent part à l'assemblée. Les représentants des actionnaires personnes morales doivent remettre les documents établissant leur qualité d'organe. Les personnes physiques, actionnaires, organes ou mandataires qui prennent part à l'assemblée doivent pouvoir justifier de leur identité.

Autres titres

Les titulaires de parts bénéficiaires, d'actions sans droit de vote, d'obligations, de droits de souscription ou d'autres titres émis par la société, ainsi que les titulaires de certificats émis en collaboration avec la société et représentatifs de titres émis par celle-ci, peuvent assister à l'assemblée des actionnaires dans la mesure où la loi leur reconnaît ce droit et, le cas échéant, le droit d'y prendre part aux votes. S'ils souhaitent y assister, ils sont soumis aux mêmes formalités de préavis et d'accès, et de dépôt des procurations, que celles imposées aux actionnaires.

2.6. DISPOSITIONS DES STATUTS QUI POURRAIENT AVOIR POUR EFFET DE RETARDER, DIFFÉRER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Acquisition d'actions propres

La société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément aux articles 620 et suivants du Code des sociétés et dans les limites qu'il prévoit, acquérir en bourse ou hors bourse ses propres actions à un prix unitaire qui respectera les dispositions légales, mais en tous cas ne pourra être inférieur de plus de vingt pour cent (20 %) au cours de clôture le plus bas des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération, ni supérieur de plus de vingt pour cent (20 %) au cours de clôture le plus haut des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération. Cette faculté s'étend à l'acquisition en bourse ou hors bourse d'actions de la société par une de ses filiales directes, au sens et dans les limites de l'article 627, alinéa 1^{er}, du Code des sociétés. Si l'acquisition est faite par la société hors bourse, même auprès d'une filiale, la société fera le cas échéant offre aux mêmes conditions à tous les actionnaires, conformément à l'article 620, § 1^{er}, 5^o, du Code des sociétés.

L'autorisation qui précède a été renouvelée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011 et sera renouvelée en 2014.

La société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale et sans limite dans le temps, conformément à l'article 622, § 2, alinéa 2, du Code des sociétés, aliéner en bourse ses propres actions qu'elle détient. Cette faculté s'étend à l'aliénation en bourse d'actions de la société par une de ses filiales directes.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011, le conseil d'administration a été autorisé à acquérir – dans le respect des conditions fixées par les articles 620 et suivants du Code des sociétés – pour compte de la société, ses propres actions, lorsqu'une telle acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour trois (3) ans et sera renouvelée en 2014.

Autorisation d'utiliser le capital autorisé

Autorisation d'utiliser le capital autorisé en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la société. Le conseil d'administration est expressément autorisé, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la société, à augmenter le capital dans les conditions prévues par l'article 607 du Code des sociétés. Cette autorisation est renouvelée pour une durée de trois (3) ans par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Les augmentations de capital décidées dans le cadre de cette autorisation s'imputeront sur la partie restante du capital autorisé prévu par l'article 6 des statuts.

2.7. COMMUNICATION REÇUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 74, § 8 DE LA LOI DU 1^{ER} AVRIL 2007 RELATIVE AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Au 30 août 2013, les participations des actionnaires s'établissaient comme suit:

Pour le détail de la structure actuelle de l'actionnariat veuillez consulter page 53 (note 33 structure de l'actionnariat).

	Nombre de titres avec droit de vote	Pourcentage
AFFINE RE	5 622 072	49,51 %
MANAGEMENT	2 643 789	23,27 %
SMI	1 931 895	17,01 %
ABM	512 691	4,51 %
STRATEFIN	199 203	1,75 %

2.8. TRANSPARENCE DE L'ACTIONNARIAT

Toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer au conseil d'administration de la société et à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) le nombre de titres qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de trois pour cent (3 %) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration. Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration au conseil d'administration de la société et à la FSMA lorsqu'à la suite d'une telle opération, les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq pour cent (5 %), dix pour cent (10 %), quinze pour cent (15 %), vingt pour cent (20 %) et ainsi de suite par tranche de cinq (5) points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de 3 % visé à l'alinéa 1^{er}.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou la cession de titres effectuée conformément aux dispositions du présent article, doivent être adressées à la FSMA et, par lettre recommandée, au conseil d'administration de la société, au plus tard le second (2nd) jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu. Les titres acquis par succession ne doivent cependant faire l'objet d'une déclaration que trente (30) jours après acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

La société doit rendre publique toute déclaration reçue le premier jour ouvrable suivant et doit mentionner ces déclarations dans les annexes à ses comptes annuels. La violation de ces obligations de transparence peut entraîner la suspension des droits de vote, une ordonnance ordonnant la vente des actions à un tiers et des sanctions pénales.

Les formulaires destinés aux publicités susmentionnés sont disponibles sur le site internet de la FSMA, lequel fournit également de plus amples informations à cet égard.

2.9. MODIFICATIONS DU CAPITAL

En vertu du droit belge des sociétés et des statuts de la société, la société peut augmenter ou réduire son capital social par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société, prise à une majorité de 80 % des

votes émis, lors d'une réunion à laquelle au moins 50 % du capital social de la société est présent ou représenté.

Droit de préférence

En cas d'augmentation du capital, les actions à souscrire en numéraire seront offertes par préférence aux propriétaires des actions existantes proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Le délai pendant lequel le droit de souscription préférentielle peut être exercé est fixé par l'assemblée générale, ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, et ne peut être inférieur à quinze (15) jours à dater de l'ouverture de la souscription.

Le droit de souscription préférentielle est négociable dans les limites de la cessibilité des actions, pendant toute la durée de souscription.

Le conseil d'administration pourra décider que le non-usage total ou partiel par les actionnaires de leur droit de souscription préférentielle a pour effet d'accroître la part proportionnelle des actionnaires qui ont déjà exercé leur droit de souscription, ainsi que les modalités de cette souscription. Le conseil d'administration pourra aussi conclure, aux conditions qu'il détermine, toutes conventions destinées à assurer la souscription de tout ou partie des actions nouvelles à émettre. L'assemblée générale pourra, dans l'intérêt de la société et sous les conditions prescrites par l'article 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle.

En cas d'augmentation de capital par la voie du capital autorisé, le conseil d'administration pourra également, dans l'intérêt de la société et sous les conditions prescrites par les articles 603, alinéa 3, et 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales.

Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'un nombre d'actions, ou d'instruments financiers donnant droit à un nombre d'actions, d'un montant maximum de cent trente-deux millions quinze mille sept cent trente-huit euros (€ 132 015 738,00), étant entendu que, conformément à l'article 603, alinéa 1 du Code des sociétés, ceci ne peut aboutir à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant supérieur au montant du capital social. Le conseil d'administration peut utiliser cette autorisation dans le cas d'une émission de titres visée à l'article 14.

La ou les augmentations du capital décidée(s) en vertu de cette autorisation peuvent être effectuées :

- soit par apports nouveaux en espèces ou en nature, y compris éventuellement une prime d'émission indisponible, dont le conseil d'administration fixera le montant, et par création d'actions nouvelles conférant les droits que le conseil déterminera,
- soit par incorporation de réserves, même indisponibles, ou de primes d'émission, et avec ou sans création d'actions nouvelles.

Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq (5) ans, à dater de la publication de la décision aux annexes au Moniteur belge, i.e. le 20 juin 2011. Cette autorisation sera renouvelée pour cinq (5) ans en 2014.

Elle peut être renouvelée, une ou plusieurs fois, conformément aux dispositions légales applicables.

En cas d'augmentation du capital par le conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration devra affecter les primes d'émission, s'il en existe, à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-dessus, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale, statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

3. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine et le Management (les « Actionnaires ») et amendée le 26 mars 2010 et les 26 et 28 juillet 2011.

Elle établit les principes d'une gouvernance d'entreprise conforme aux normes en vigueur en Belgique (article 522, § 1 du Code des Sociétés) en reconnaissant au Conseil d'Administration la plénitude de ses compétences en matière de décisions. Le Conseil d'Administration est en charge de la politique générale et des matières qui lui sont réservées par les statuts de la société. La convention d'actionnaires restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite. Les éléments clés de la convention d'actionnaires sont les suivants :

Stratégie et autonomie: Les Actionnaires s'associent pour développer l'activité de Banimmo, comme entreprise autonome et dans le cadre de sa stratégie de niche. Ils éviteront toute interférence de leur propre stratégie d'entreprise ou contraintes patrimoniales dans les décisions à prendre.

Conseil d'Administration: la politique générale du groupe Banimmo, les matières réservées en vertu de l'article 21 des statuts et repris à l'article 6.2. de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et la supervision du Comité de Direction relèvent de la compétence exclusive du Conseil d'Administration. Sa composition reflète la volonté des Actionnaires de partager le contrôle

de la société puisque trois membres sont désignés par Affine, trois membres désignés par le Management et quatre membres sont des administrateurs indépendants. La présidence du Conseil d'Administration est assurée par Affine.

Concertation entre les Actionnaires: Affine et le Management se réunissent à intervalles réguliers en vue de se concerter sur les opérations et de préparer les décisions à prendre par le Conseil d'Administration, sans cependant que ces réunions ne constituent un organe de décision et ne se substituent au Conseil d'Administration ou au Comité de Direction. Les membres du management sont en outre convenus entre eux de certaines modalités de concertation et se sont mutuellement octroyé des droits de première offre et de préemption relatifs à leurs actions Banimmo.

Politique de distribution des dividendes: l'équipe de direction détient, hormis 35 000 actions B détenues par certains collaborateurs, et 145 996 actions B détenues par la société CCL Invest, la totalité des actions de catégorie B, représentant 6,1 % du capital de Banimmo. Le nombre d'actions B n'augmentera pas. Les actions B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économiques calculé conformément à ce qui est indiqué à l'article 39 des statuts de la société. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

4. DÉCLARATIONS

4.1. PERSONNES RESPONSABLES

Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen, CEO jusqu'au 31 décembre 2013, Avenue Prince Baudouin 19 – 1150 Bruxelles

Stratefin SPRL, représentée par Christian Terlinden, CEO à partir du 1^{er} janvier 2014, Struikenlaan 31 – 1640 Sint-Genesius-Rode

Messieurs Didrik van Caloen et Christian Terlinden assument la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du Commissaire. À la connaissance de Messieurs Didrik van Caloen et Christian Terlinden, les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation. À leur connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Ces personnes attestent que, pendant la durée de validité du document, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la Société (www.banimmo.be) ou au siège de la Société :

- (a) l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document ;
- (c) les informations financières historiques de la Société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédent la publication du document.

5. EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2013, Banimmo employait 20 salariés (18 à temps plein et 2 à temps partiel, tous actifs au siège d'exploitation). En outre, Banimmo France employait 6 salariés (5 à temps plein et 1 à temps partiel). La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2012, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 22 (20 à temps plein et 2 à temps partiel), comparé à 22 en 2011 et 24 employés fin 2010. Pour Banimmo France, ce nombre était de 6 salariés en 2012 et 5 salariés fin 2011, tous engagés à temps plein, à comparer avec 5 salariés fin 2010.

6. ENVIRONNEMENT

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles du Groupe sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la « due diligence » préalable et d'éventuelles garanties de passif. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de Banimmo. Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, a été constituée. Après des dépenses d'assainissement de € 3 607,01 durant l'année 2013, il subsiste une provision de € 431 692,99 qui couvre largement le coût du travail estimé par l'expert pourachever l'assainissement. En outre, une provision de € 62 400 relative aux risques environnementaux du site des Corvettes reste disponible. Il s'agit des seules provisions enregistrées par Banimmo pour couvrir un risque environnemental.

7. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à des chantiers terminés et d'un enjeu limité.

Pour le reste, les seuls dossiers contentieux sont décrits ci-dessous. Ils concernent la société Dolce La Hulpe, filiale de Conferinvest, dont le Groupe détient 49 % des actions.

7.1. ACTION CONTRE DOLCE LA HULPE

En ce qui concerne l'accident mortel survenu à l'hôtel en février 2008, les principaux intervenants au projet ont été renvoyés devant le tribunal correctionnel pour homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution. L'affaire sera plaidée en mai 2014.

7.2. ACTIONS INTENTÉES PAR DOLCE LA HULPE

L'auditorat du Conseil d'Etat continue à examiner le recours contre le refus de la Région wallonne d'accorder une prime pour l'installation photovoltaïque.

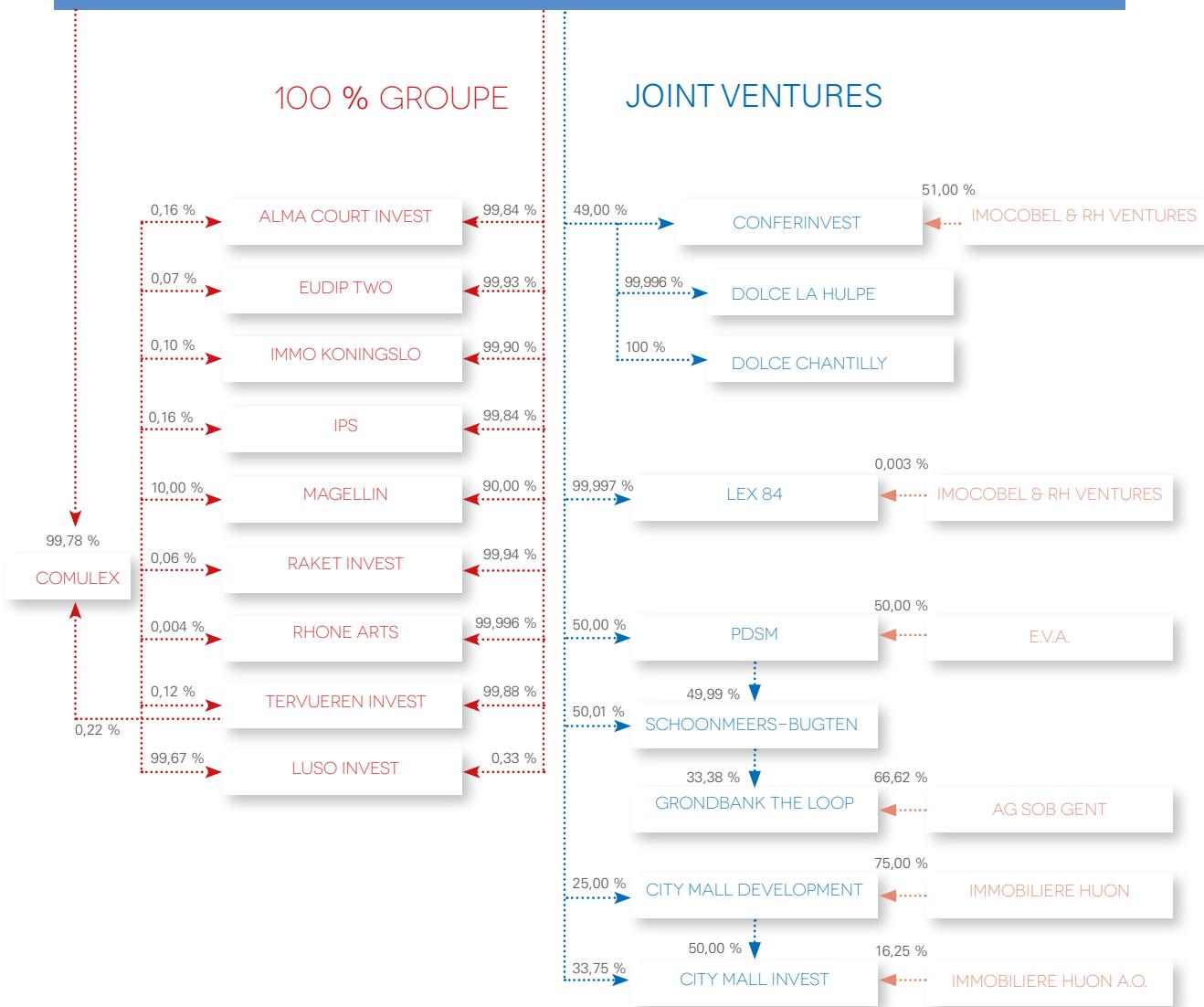
8. COMMISSAIRE

Mazars, réviseurs d'entreprises dont le siège social est établi Avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, a été nommé lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 21 mai 2013 pour une durée de 3 ans.

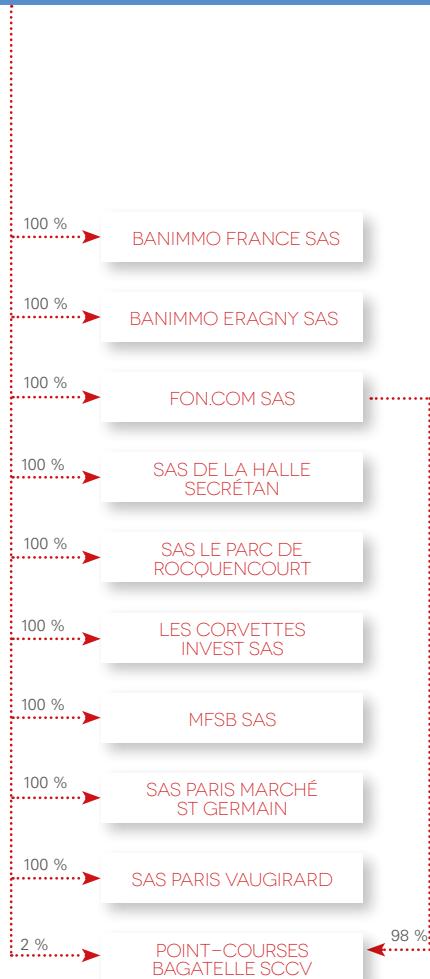
Mazars est représenté par M. Xavier Doyen.

ORGANIGRAMMES

BANIMMO SA BELGIQUE



BANIMMO SA FRANCE



LEXIQUE

EBIT

Résultat opérationnel avant charges financières et impôts (« Earnings before Interest and Taxes »).

EBITDA

Résultat opérationnel avant charges financières, impôts et amortissements (« Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization »).

Endettement financier sur total du bilan

Total des dettes financières (à court et long terme) sur total du bilan.

Endettement financier sur capitaux propres

Total des dettes financières (à court et long terme) sur total des capitaux propres.

GLA

« Gross Lettable Area » ou surface brute locative

REBIT

Résultat opérationnel récurrent avant charges financières et impôts (hors plus-values) (« Recurrent Earnings before Interest and Taxes »).

Rendement locatif brut du portefeuille

Loyers contractuels bruts au 31 décembre 2013 sur la juste valeur des immeubles (IAS 40) et la valeur des stocks (immeubles en IAS 2).

Résultat net courant

Résultat net consolidé corrigé des gains/pertes issus de la réévaluation annuelle des produits dérivés financiers et du portefeuille immobilier, conformément aux normes IFRS (IAS 40 et IAS 39).

Revenus récurrents

Revenus locatifs nets des immeubles de placement + honoraires et commissions de gestion + quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence. Pour cette dernière, les variations dues aux normes IAS 39 et IAS 40 ont été enlevées.

Take-up

Prise en occupation générale, c'est-à-dire le nombre total de mètres carrés loués dans une région déterminée sur une période donnée.

Taux d'occupation

Surfaces louées sur la surface totale disponible (louable) de l'immeuble (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.



Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem
Tél. : 00.32.2.710.53.11 / Fax: 00.32.2.710.53.13

35/37 rue d'Artois - 75008 Paris
Tél. : 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84

Design www.concerto.be

Crédits photos

Airprint, Y. Glavie, Studio Bruno Cohen, Sara Maria Peeters, Nicolas Karadimos, Marc Detiffe, Antoine Rose.

Ce rapport annuel est également disponible en néerlandais.
Pour en obtenir un exemplaire, contactez le service
Communication :

Tél.: 02 710 53 11
Fax: 02 710 53 13
e-mail: valerie.baugnee@banimmo.be

Version du rapport annuel

Le présent document a été intégralement traduit en néerlandais. En cas de divergence entre la version néerlandaise et la version française du document, la version française prime. Banimmo assume la responsabilité de la cohérence entre la version néerlandaise et la version française du présent document.



Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem
Tel.: 00.32.2.710.53.11 / Fax: 00.32.2.710.53.13
35/37 rue d'Artois - 75008 Paris
Tel.: 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84

