



# RECYCLING OUR CITIES



RAPPORT SEMESTRIEL 2015

# Table des matières

Stratégie	2
Rapport de gestion intermédiaire	3
Etats financiers consolidés	7
Compte de résultats consolidé	
Etat consolidé du résultat global	
Bilan consolidé	
Tableau consolidé des flux de trésorerie	
Etat consolidé des variations des capitaux propres	
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	13
Déclaration des personnes responsables	21
Rapport du commissaire	22
Portefeuille immobilier	23

# Stratégie

Banimmo est une société foncière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles.

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

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

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 encore dans certains segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autre).

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

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

# Rapport de gestion intermédiaire

## AU PLAN LOCATIF

Au cours du premier semestre 2015, Banimmo a été particulièrement actif en France : la livraison de la halle Secrétan à Paris (surface locative de 4.200 m<sup>2</sup>) a été réalisée en avril. Son ouverture est prévue en septembre 2015, après réalisation des aménagements spécifiques des locataires. Le taux d'occupation atteint 96%.

Dans la Galerie Vaugirard (surface locative de 2.083 m<sup>2</sup>), après avoir relancé la commercialisation fin 2014, Banimmo a loué plusieurs cellules commerciales permettant au taux d'occupation de cette galerie de dépasser 80%.

La précommercialisation du Marché Saint-Germain est terminée puisque des baux avec des enseignes prestigieuses ont été signés pour les dernières surfaces. Ainsi, plus de 3.800 m<sup>2</sup> de surfaces locatives ont été loués dans la galerie dès avant le début des travaux, ce qui témoigne de son attractivité commerciale.

En Belgique, la Commission Européenne a décidé de rouvrir en juin son appel d'offre pour un bâtiment d'une surface maximum 27.000 m<sup>2</sup> auprès des candidats présélectionnés fin 2014, à savoir le consortium Banimmo/IVG d'une part et Immobil/Vivium d'autre part. Banimmo/IVG a ainsi déposé une nouvelle offre portant sur l'immeuble North Plaza NP 7/9 début juillet. La décision de la Commission Européenne sera prise dans le courant de l'été.

Le taux d'occupation global du portefeuille a légèrement diminué, passant de 82,1% au 31 décembre 2014 à 79,1% au 30 juin 2015, la vente de la société détenant l'immeuble Deloitte (entièrement loué) expliquant cette baisse. Les seules vacances importantes du portefeuille d'immeubles concernent les immeubles North Plaza (14.000 m<sup>2</sup>) et Diamond (4.000 m<sup>2</sup> sur un total de 14.300 m<sup>2</sup>).

## AU PLAN DES DÉVELOPPEMENTS

En Belgique, Banimmo et son partenaire, le groupe IRET, continuent la construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi (7.900 m<sup>2</sup>). La livraison est prévue fin 2015 – début 2016. Le locataire occupera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans. Une cession est prévue d'ici la fin de l'année.

Les travaux pour la construction du nouveau siège de Deloitte à Gand (7.300 m<sup>2</sup>) sont en cours, pour une livraison prévue fin 2015, conformément au planning originel (*voir également le point Cessions*).

En France, sur le site du Marché Saint-Germain, l'éviction des différents locataires historiques a été achevée fin mars, ce qui a permis de lancer le début des travaux de rénovation début avril. Ces travaux de grande ampleur dureront jusqu'au deuxième semestre de 2016. Comme indiqué ci-dessus, cette galerie est dès à présent entièrement pré louée.

Concernant le site de Rocquencourt (près de Versailles) anciennement occupé par Mercedes Benz France, Banimmo a obtenu début juillet le permis de construire pour la réhabilitation hôtelière du site. Rappelons que Banimmo a signé un accord de cession avec une des plus grandes chaînes hôtelières mondiales et sa franchise en vue de la reconversion du site en un hôtel de 267 chambres de catégorie 4 ou 5 étoiles. Cet accord est couplé à un engagement de Maître d'Ouvrage Délégué pris par Banimmo de réaliser le projet hôtelier. L'accord est cependant soumis à l'obtention du financement de son acquisition par le groupe opérateur.

Au niveau des joint-ventures, les participations appellent les commentaires suivants:

- A Namur, Banimmo et son partenaire Thomas & Piron Bâtiment ont commencé la construction d'un 1<sup>er</sup> bâtiment de bureaux (Bâtiment C - 3.000 m<sup>2</sup>) sur le terrain situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Ils ont signé une emphytéose portant sur une durée de 27 ans avec une entité régionale wallonne. La livraison est prévue pour début 2016.

- Centre commercial Au fil de l'Eau (Verviers)

Urbanove avait, début d'année, annoncé l'abandon du projet faisant l'objet d'un permis exécutoire et portant sur 29.000 m<sup>2</sup> GLA. Urbanove a conçu un projet plus réduit portant sur 21.000 m<sup>2</sup> GLA répondant mieux aux potentialités commerciales de la Ville de Verviers et plus rapide à exécuter.

Dans un premier temps, la Ville a commandité des études portant sur la taille du nouveau projet. Ces études ont validé l'approche d'Urbanove.

Dans un second temps, Urbanove, de concert avec la majorité communale (CDH-MR) d'abord et le principal parti d'opposition (PS) ensuite, ont négocié une « feuille de route » portant sur divers points connexes à la création du centre commercial.

Ces négociations ont permis la signature d'un accord manifestant la volonté consensuelle de toutes les parties en présence.

Entretemps, la demande de permis socio-économique a été déposée fin mai et celui-ci a été délivré mi-juillet.

Une demande de permis (modificatif) sera déposée à l'automne. Urbanove table sur une obtention de permis dans les 6 mois à dater de son dépôt.

Outre le futur parking préloué, la très grande majorité des enseignes qui avaient signé des lettres d'intention dans le cadre du projet précédent, ont confirmé leur souhait de se maintenir dans le nouveau projet. Ces enseignes représentent près de 8.000 m<sup>2</sup> soit 38% du futur centre (hors parking).

- Centre commercial Le Coté Verre (Namur)

Le Comité de Concertation, créé par la Ville au lendemain de la consultation populaire, a remis ses recommandations le 19 juin dernier au terme de trois mois de travaux soutenus.

La Ville de Namur, par la voix de son Collège Communal, s'est réjouie du climat constructif qui a prévalu.

Les principales améliorations au projet sont :

- Un espace commercial de l'ordre de 21.000 m<sup>2</sup> GLA.
- La transformation du troisième étage, initialement dédié aux commerces, en un vaste jardin urbain unique en Belgique. Ces espaces sont compensés par la création en sous-sol d'une surface commerciale.
- Le maintien d'un large espace public arboré et la création de nouveaux espaces partagés en liaison avec la Rue de Fer de manière à créer une continuité entre cette rue très commerçante et le centre commercial.
- La confirmation d'un vaste espace de parkings pouvant totaliser près de 1.000 emplacements voiture et 250 places pour vélo. Ce parking complètera l'offre globale de parkings dans le centre-ville.

Dans ces conditions, Urbanove lancera les études nécessaires au dépôt d'une demande de permis pour l'automne et finalisera de programme de remembrement du site. Tout comme pour le projet Verviers, Urbanove table sur l'obtention du permis dans les 6 mois à dater de son dépôt.

#### AU PLAN DES INVESTISSEMENTS

Début janvier, l'acte d'achat pour l'immeuble Verpantin a été signé. Pour rappel, l'acquisition porte sur une galerie commerciale située à Pantin (Seine Saint-Denis), commune limitrophe de Paris. Cette galerie fait partie d'un ensemble immobilier situé au cœur du centre-ville, et est composée

d'une quarantaine de boutiques, développant une surface totale de 9.500 m<sup>2</sup>. L'acquisition porte sur 4.710 m<sup>2</sup>, ce qui représente l'intégralité de la galerie hormis un supermarché Leclerc, unique copropriétaire. Le revenu locatif annuel net est de € 1,3 million.

#### AU PLAN DES CESSIONS

Fin avril, Banimmo (80%), Grondbank The Loop (10%) et Sogent (10%), représentant ensemble les actionnaires de la société Tetris Offices The Loop Building One, ont signé une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Intégrale portant sur la cession de 100% des actions de la société. Celle-ci est propriétaire d'un immeuble en cours de construction, situé à Gand, sur le Tetris Business Park Ghent. L'immeuble, conçu sur mesure, sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par Deloitte en Belgique qui y installera son siège régional. Le prix de vente des actions est basé sur une valeur transactionnelle de l'immeuble de € 22,6 millions. Une partie de la plus-value, à savoir € 3,0 millions, a été prise dans les comptes au 30 juin 2015. Le solde sera comptabilisé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

#### COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 3,9 millions au 30 juin contre € 4,9 millions au 30 juin 2014. La baisse du revenu locatif de € 0,9 million enregistrée durant ce semestre sur le site de Marché Saint-Germain (galerie entièrement vidée pour permettre le démarrage des travaux) explique cette variation.

Les honoraires et commissions sont en hausse à € 0,6 million comparé à € 0,4 million pour la même période de 2014. Ce poste comprend outre les honoraires perçus pour la gestion des actifs « Dolce », ceux des sociétés projets Cauchy et Tirou.

La contribution (cash et non cash) des entreprises associées s'élève à € 0,4 million, comparé à un résultat négatif de € -3,9 millions au 30 juin 2014, période qui était fortement impactée par la correction de valeur sur la participation dans Urbanove.

Ce montant est réparti comme suit :

- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly a une contribution positive de € 0,6 million. Cette contribution provient du site de La Hulpe pour lequel l'accord signé avec Deloitte et une reprise d'activité entraînent une hausse du chiffre d'affaires.
- Les sociétés Grondbank The Loop, Cauchy et Tirou ont une contribution négative (récurrente) de € 0,3 million, ce qui est en ligne avec les années précédentes.

La quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence s'élève à un gain de € 0,3 million contre un gain de € 0,2 million au 30 juin 2014.

Les coûts de fonctionnement sont restés stables à € 4,1 millions comparés à € 4,0 millions durant le premier semestre de l'année passée.

Banimmo réalise une plus-value sur cession de € 3,5 millions, contre € 1,1 million sur la même période l'année dernière. Ce montant provient:

- de la cession de la société Tetris Offices (détenant l'immeuble Deloitte) à hauteur de € 3,0 millions, montant proportionnel à l'état d'avancement des travaux. Une plus-value complémentaire sera comptabilisée fin 2015 suite à l'achèvement des travaux.
- de la vente des parkings dans la galerie Bagatelle en janvier 2015 à hauteur de € 0,1 million.
- de la marge enregistrée sur le contrat de promotion entre Banimmo et la société Charleroi Tirou Promotion (développement de l'immeuble bureaux à Charleroi) pour un montant de € 0,3 million.

Le résultat financier s'élève à € -3,3 millions contre € -6,0 millions durant le premier semestre de l'année passée. Ce poste est impacté par un gain de valeur (non cash) de € 1,5 million sur les instruments de couverture en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme intervenue à la fin du premier semestre. Durant le premier semestre de l'année passée, la société avait enregistré une perte de valeur de € 0,95 million sur instruments de couverture, soit une différence entre les deux exercices de € 2,5 millions.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'établit à 3,39% contre 3,45% au 30 juin 2014. Compte tenu des instruments de couverture, ce coût moyen s'élève à 4,50% contre 4,73 %. La baisse du taux d'intérêt s'explique par la baisse des taux court terme enregistrée durant ce semestre et par l'échéance de certains instruments de couverture défavorables. Certains instruments de couverture de taux (à 2,57%) échoient en juillet 2016. Profitant des conditions de marché actuelles, Banimmo a conclu de nouvelles couvertures jusqu'en 2022 à un taux moyen de 0,91% pour la période juillet 2018 à juillet 2020 (montant nominal de € 100 millions) et à un taux de 1,18% pour la période juillet 2020 à juillet 2022 (montant nominal de € 50 millions).

Rappelons que Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44 millions. Les obligations, qui ont une durée de 5 ans, viendront à échéance le 19 février 2020 et génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25%. Le produit net de l'émission a été affecté d'une part au remboursement du solde de l'émission obligataire de 2010 venant à échéance

en juin 2015 (coupon 5,15%), et d'autre part au financement de projets en cours.

De plus, une ligne bilatérale échéant en 2015 a été refinancée et un nouveau crédit servant à financer le programme de travaux de Marché Saint-Germain a également été conclu. Tous les financements qui échoient en 2015 sont dès à présent refinancés.

Des ajustements de juste valeur sur immeubles affectent négativement les résultats à concurrence de € 3,2 millions. Ils concernent en majeure partie l'immeuble de Colombes (loué à 87%) en France.

Le produit d'impôt s'élève à € 1,1 million et comprend pour l'essentiel un produit d'impôts courants de € 1,0 million : la provision d'impôt calculée l'année passée sur les ventes intervenues en France a pu être revue à la baisse grâce à l'utilisation de l'intégration fiscale horizontale.

Le résultat net consolidé (IFRS) du premier semestre fait apparaître une perte de € 1,5 million contre une perte de € 7,5 millions en juin 2014. Sans tenir compte des éléments non cash, à savoir les variations de juste valeur sur immeubles de placements et instruments dérivés et aux impôts différés, le résultat net est proche de l'équilibre.

#### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Banimmo a signé le 17 juillet 2015 une convention avec un investisseur institutionnel portant sur la cession de 100% des actions de la société Rhône Arts, propriétaire d'un immeuble de bureaux de 3.700 m<sup>2</sup> situé sur l'avenue des Arts à Bruxelles.

Pour rappel, cet immeuble de bureaux avait été acquis en 2006 dans le cadre de l'ancienne stratégie consistant à acheter des immeubles obsolètes pour ensuite les rénover, les relouer et les revendre.

Tenant compte des différentes garanties locatives usuelles pour ce genre de transaction, Banimmo enregistrera un léger gain sur cette cession. Cette vente permet de libérer des ressources pour réinvestir dans des projets à des conditions de marché jugées intéressantes et qui permettront de créer des marges pour l'avenir.

En France, Banimmo a finalisé les négociations de la vente d'un bâtiment de bureaux de 14.000 m<sup>2</sup> situé à Colombes, en seconde couronne parisienne, avec un fonds d'investissement qui a obtenu son financement bancaire. La conclusion de cette vente est prévue fin septembre après la purge de délai de préemption légale en faveur de l'Autorité Publique.

#### PERSPECTIVES

Dans son communiqué de résultats annuels 2014, Banimmo avait annoncé une année 2015 visant :

- 1) Un volume d'opérations représentant plus de 100.000 m<sup>2</sup> répartis sur sept dossiers

- 2) Un objectif de vente de plus de € 100 millions
- 3) Une reprise en main des dossiers représentant un degré de risque plus élevé, à savoir les projets de centres commerciaux Urbanove et le dossier du bâtiment North Plaza.

Le premier objectif est en passe d'être atteint. Six des sept dossiers sont acquis.

Concernant le second point, Banimmo estime pouvoir, à ce jour, atteindre 60 à 70% de cet objectif.

La réalisation de l'objectif dépendra du degré d'avancement de la vente du bâtiment Alma Court et la prise en location du North Plaza.

Enfin, pour le point des centres commerciaux, ce dossier a substantiellement évolué sur les six derniers mois en accord avec tous les intervenants. Cette évolution contribue à réduire les incertitudes liées à ces deux projets de centre commerciaux.

L'avancement des dossiers Verviers et Namur combiné à une réduction des risques ont contribué à une amélioration notable de ces projets.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon  
Présidente du Conseil

Stratefin sprl  
Administrateur Délégué  
représentée par  
Christian Terlinden

# Etats financiers consolidés

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES		
COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		
(en milliers d'euros)	30/06/2015	30/06/2014
Revenus locatifs	6.031	6.701
Charges locatives	-2.114	-1.815
<b>Résultat locatif net des immeubles</b>	<b>3.917</b>	<b>4.886</b>
<b>Résultat net des cessions sur opérations immobilières</b>	<b>3.490</b>	<b>1.129</b>
Honoraires et commissions de gestion	557	447
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-3.210	-1.218
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-
Autres (charges) produits opérationnels	-288	-140
<b>Résultat immobilier</b>	<b>4.466</b>	<b>5.104</b>
Charges administratives	-4.055	-4.008
Autres revenus	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>411</b>	<b>1.096</b>
Charges financières	-4.337	-9.420
Produits financiers	1.003	3.415
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	356	-3.913
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	-	-
Dépréciation (dotation / reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat des autres actifs financiers	-	-82
<b>Résultat net des cessions de titres des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2.567</b>	<b>-8.904</b>
Impôts	1.117	1.372
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>-1.450</b>	<b>-7.532</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1.450</b>	<b>-7.532</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	-1.443	-7.532
- Intérêts minoritaires	-7	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		
- Actions A	-0,13	-0,66
- Actions B	-	-0,66

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)

	30/06/2015	30/06/2014
<b>Résultat net</b>	<b>-1.450</b>	<b>-7.532</b>
Variation de valeur des actifs financiers à long terme (actions et parts) soumis à l'impôt différé	-	210
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-71
<b>Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>-</b>	<b>139</b>
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	12
Impôts différés	-	-
<b>Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>151</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>-1.450</b>	<b>-7.381</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	-1.443	-7.381
- Intérêts minoritaires	-7	0

## BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

30/06/2015

31/12/2014

### ACTIFS

#### Actifs non courants

Immeubles de placement	79.591	82.283
Immobilisations corporelles	1.827	1.892
Immobilisations incorporelles	72	96
Participations dans les sociétés mises en équivalence	10.746	10.179
Actifs d'impôts différés	5.986	5.847
Actifs financiers à long terme	68.646	67.901
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Créances commerciales et autres créances	2.445	2.454
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>169.313</b>	<b>170.652</b>

#### Actifs courants

Immeubles en stock	201.381	148.009
Immeubles - commandes en cours d'exécution	13.232	964
Actifs financiers à court terme	138	820
Créances commerciales et autres créances	21.644	13.635
Créances d'impôts courants	1033	1033
Instruments financiers dérivés à court terme	74	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.999	4.631
<b>Total des actifs courants</b>	<b>243.501</b>	<b>169.092</b>

#### Total actifs

412.814 339.744

### CAPITAUX PROPRES

Capital	107.050	107.050
Réserves consolidées	-1.933	-489
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>105.117</b>	<b>106.561</b>
Intérêts minoritaires	0	301

#### Total capitaux propres

105.117 106.862

### PASSIFS

#### Passifs non courants

Dettes financières à long terme	256.018	179.014
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Passifs d'impôts différés	0	0
Provisions	857	1.230
Dettes commerciales et autres dettes	4.373	4.327
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>261.249</b>	<b>184.571</b>

#### Passifs courants

Dettes financières à court terme	5.437	19.786
Instruments financiers dérivés à court terme	5.930	7.398
Dettes d'impôts courants	262	2.453
Provisions	72	72
Dettes commerciales et autres dettes	34.747	18.602
<b>Total des passifs courants</b>	<b>46.448</b>	<b>48.311</b>

#### Total des passifs et capitaux propres

412.814 339.744

## TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

	2015 (6 mois)	2014 (6 mois)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>-1.450</b>	<b>-7.532</b>
- Impôts	-1.117	-1.372
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	-137	-1.129
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers	0	82
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	3.209	1.218
- (Gains) / pertes sur réalisation des commandes en cours d'exécution	-3.353	0
- Reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	0	0
- Amortissements des immobilisations corporelles	85	84
- Amortissements des immobilisations incorporelles	34	68
- Réductions de valeur sur créances	-36	74
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles	-344	-66
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	-356	3.913
- Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence	0	0
- Charges imputées directement en fonds propres	0	0
- Charges d'intérêts	3.840	3.858
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-1.003	-3.415
- (reprise de) Réduction de valeur sur créances des parties liées	678	1.792
- (Gains)/ pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-200	2.316
<b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>	<b>-150</b>	<b>-109</b>
<b>Variations du fonds de roulement:</b>		
- Créances commerciales et autres créances	-5.698	-663
- Dettes commerciales et autres dettes	1.100	2.825
- Provisions	-372	-331
<b>Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>-4.970</b>	<b>1.831</b>
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés	0	0
Impôts payés	923	-5.679
Impôts reçus	0	309
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>-4.197</b>	<b>-3.648</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

(en milliers d'euros)

	2015 (6 mois)	2014 (6 mois)
Acquisitions d'immeubles de placement	0	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-587	-1.187
Encaissements de cessions d'immeubles de placement	0	0
Acquisitions d'immeubles en stock	-32.021	-19.520
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	-30.404	-3.983
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	4.660	5.592
Dépenses d'investissements sur commande en cours d'exécution	-6.546	0
Encaissements sur commande en cours d'exécution	8.663	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-21	-170
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-10	-10
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	0	0
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition de participations	0	-2.669
Cessions de participations	0	0
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	0	0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0
Acquisition d'actifs financiers	0	0
Dividendes reçus d'actifs financiers	67	1.643
Cession d'actifs financiers	0	1.654
Prêts consentis à des parties liées	-10	-2
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	0	982
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	83	217
Autres	0	0
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement</b>	<b>-56.126</b>	<b>-17.453</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit consorcial	17.115	17.080
Nouveaux emprunts	47.629	10.632
Remboursements d'emprunts	-405	-309
Emission publique d'obligations (net de frais)	43.496	5
Remboursement d'obligation	-40.928	0
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie	0	0
Intérêts payés	-5.002	-5.581
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	-1.342	-1.363
Autres intérêts perçus	5	5
Dividendes versés aux actionnaires	0	0
Acquisition d'actions propres	0	0
Réduction de capital	0	0
Capital versé net de frais	0	0
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement</b>	<b>60.568</b>	<b>20.469</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>245</b>	<b>-632</b>
<b>Situation nette de trésorerie en début d'année</b>	<b>2.938</b>	<b>1.933</b>
<b>Situation nette de trésorerie à la clôture</b>	<b>3.183</b>	<b>1.301</b>
<b>Situation nette de trésorerie selon bilan :</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.998	4.722
Découverts bancaires	-2.815	-3.421
<b>TOTAL</b>	<b>3.183</b>	<b>1.301</b>

## ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Réserve liée au capital	Titres autodétenus	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres	Total des capitaux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
<b>Solde au 31 Décembre 2013</b>	<b>132.016</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-15.173</b>	<b>120</b>	<b>115.651</b>	<b>0</b>	<b>115.651</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Acquisition des part de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								
reprise de (profits) / pertes de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					151			
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 30.06.2014								
directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés								
Résultat du premier semestre 2014				-7.532				
Dividendes								
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>132.016</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-22.705</b>	<b>271</b>	<b>108.270</b>	<b>0</b>	<b>108.270</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Réduction de capital par incorporation de pertes	-25.516			25.516				
Acquisitions des part de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							303	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
reprise de (profits) / pertes de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					75			
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actif financier, comptabilisés au 31,12,2014 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					6			
Résultat du deuxième semestre 2014				-1.788			-2	
Dividendes				-2				
Autres								
<b>Solde au 30 Décembre 2014</b>	<b>106.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>1.021</b>	<b>352</b>	<b>106.561</b>	<b>301</b>	<b>106.862</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Cessions des part de tiers dans les fonds propres des entreprises liées							-294	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers , comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés					0			
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 30.06.2015								
directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés								
Résultat du premier semestre 2015				-1.443			-7	
Dividendes				-1				
Autres								
<b>Solde au 30 juin 2015</b>	<b>106.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-423</b>	<b>352</b>	<b>105.117</b>	<b>0</b>	<b>105.117</b>

# Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés

## NOTE 1: INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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 présente) que dans le segment des commerces ou encore dans certains segments de niche (hôtels ou autre).

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

## NOTE 2: BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2014 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2014.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 2 septembre 2015.

## NOTE 3: EVOLUTION DES METHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2014

Les normes, amendements et interprétations entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2015 n'ont eu aucun impact sur les états financiers consolidés résumés.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2015 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

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

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

## NOTE 5: ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Banimmo a clôturé le 10 février 2015 un placement privé d'obligation pour un montant total de € 44 millions. Les obligations qui ont une durée de 5 ans viennent à échéance le 19 février 2020 et génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25%.

Elles ont un prix d'émission de € 100.000 par coupure et ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels et de banques de gestion privée. Les obligations sont cotées sur Alternext Brussels.

Le produit net de l'émission a été affecté d'une part au remboursement du solde de l'émission obligataire de 2010 venu à échéance en mai 2015 et d'autre part au financement de projets en cours.

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

Aucun titre d'emprunts et d'instruments de capitaux propres n'a été émis ou racheté durant ce semestre.

## NOTE 7: ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2015 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de celles

relatives aux domaines énumérés ci-dessous qui sont spécifiques aux arrêts intermédiaires.

### Impôts sur les résultats

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

### Résultat par action

Dans les états financiers annuels du 31 décembre 2014, le résultat de base par action était calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de catégorie A et B par le nombre moyen pondéré d'actions de chaque catégorie, compte tenu que les actions de catégorie B donnaient droit à un dividende privilégié qui s'ajoutait au dividende ordinaire. Le mode d'attribution de ce dividende privilégié était déterminé dans les statuts selon une

règle précise sur base d'une rentabilité économique annuelle sur fonds propres économiques.

En 2015, la totalité des actions de catégorie B a été convertie en actions de catégorie A. Le conseil d'administration du 15 avril 2015 a ensuite décidé de supprimer la distinction entre les deux catégories d'actions. De ce fait, le capital est maintenant représenté par 11.356.544 actions sans distinction.

Cela implique également que les règles d'attribution d'un dividende privilégié prévues par les statuts n'est plus d'application.

### NOTE 8: DIVIDENDES

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 13 mai 2015 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2014.

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

### NOTE 9: INFORMATION SECTORIELLE

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

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

#### Secteurs géographiques au 30.06.2015

	Au 30 juin 2015			
	Belux	France	Non affecté	Total
	(en milliers d'euros)			
Revenus locatifs	4.279	1.752	-	6.031
Charges locatives	(1.428 )	(686 )	-	(2.114 )
<b>Revenus locatifs nets des immeubles</b>	<b>2.851</b>	<b>1.066</b>	-	<b>3.917</b>
<b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement de placement</b>	<b>(845 )</b>	<b>(2.635 )</b>	-	<b>(3.210 )</b>
	-	-	-	
Produits de cession sur les opérations immobilières	22.460	440	-	22.900
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières	(19.106 )	(304 )	-	(19.410 )
<b>Résultat net de cession sur les opérations immobilières</b>	<b>3.354</b>	<b>136</b>	-	<b>3.490</b>
Honoraires et commissions de gestion	548	9	-	557
<b>Résultat immobilier</b>	<b>5.834</b>	<b>(1.368 )</b>	-	<b>4.466</b>
Charges administratives	(3.264 )	(791 )	-	(4.055 )
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2.571</b>	<b>(2.159 )</b>	-	<b>411</b>
Charges financières nettes				(3.335 )
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				356
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence				-
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés associées				-
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				-
Impôts				1.117
<b>Résultat de l'exercice</b>				<b>(1.450 )</b>

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

pas de transaction entre les secteurs géographiques.  
Les autres informations relatives au premier semestre 2015 ventilées par secteur géographique sont :

Acquisitions d'immeubles de placement	502	15	-	517
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	15.357	55.656	-	71.013
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15	16	-	31
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	98	21	-	119

#### Au 30 juin 2015

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

### Secteurs géographique .2014

Revenus locatifs  
Charges locatives

#### Revenus locatifs nets des immeubles

#### Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement de placement

Produits de cession sur les opérations immobilières

Charges et frais de cession sur les opérations immobilières

#### Résultat net de cession sur les opérations immobilières

Honoraires et commissions de gestion

#### Résultat immobilier

Charges administratives

#### Résultat opérationnel

Charges financières nettes

Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence

Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence

Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés associées

Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence

Impôts

#### Résultat de l'exercice

#### Au 30 juin 2014

Belux	France	Non affecté	Total
(en milliers d'euros)			
4.178	2.523	—	6.701
(1.477 )	(338 )	—	(1.815 )
<b>2.701</b>	<b>2.185</b>	<b>—</b>	<b>4.886</b>
<b>(855 )</b>	<b>(363 )</b>	<b>—</b>	<b>(1.218 )</b>
—	—	—	—
9.062	—	—	9.062
(7.933 )	—	—	(7.933 )
<b>1.129</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1.129</b>
398	49	—	447
<b>3.366</b>	<b>1.738</b>	<b>—</b>	<b>5.104</b>
(3.298 )	(711 )	—	(4.009 )
<b>69</b>	<b>1.027</b>	<b>—</b>	<b>1.096</b>
			(6.005 )
			(3.913 )
			—
			—
			—
			1.372
			<b>(7.532 )</b>

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

pas de transaction entre les secteurs géographiques.  
Les autres informations relatives au premier semestre 2014 ventilées par secteur géographique sont :

Acquisitions d'immeubles de placement	963	224	—	1.187
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	12.525	1.526	—	14.051
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	180	—	—	180
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	137	15	—	152

#### Au 30 juin 2014

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

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

Au premier semestre, le groupe Banimmo a réalisé une opération qui a affecté la composition du périmètre de consolidation :

Le groupe Banimmo a cédé la totalité des parts qu'elle possédait de la société «TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE» détenant le terrain sur lequel Banimmo construit l'immeuble TETRIS. Cet immeuble en cours de construction a été commandé par la société «TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE» en vue d'y accueillir la société Deloitte en tant que locataire.

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

Le Groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 31 décembre 2014 (voir note 29 du rapport annuel 2014).

#### NOTE 12: DROITS ET ENGAGEMENTS

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

Au 30 juin 2015 ainsi qu'au 31 décembre 2014, 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 exerçable en 2015 vis-à-vis de Banimmo sur l'ensemble immobilier du bâtiment Atlantic House, à la valeur de marché à dire d'expert.

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

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose. Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs :

(en milliers d'euros)	30 juin 2015	31 décembre 2014
Loyers à payer	1.854	1.531
Canons emphytéotiques à payer	20.023	20.332
	<u>21.877</u>	<u>21.863</u>
<b>Loyers à payer</b>		
A moins d'un an	319	249
Entre 1 an et 5 ans	1067	846
A plus de 5 ans	468	436
	<u>1.854</u>	<u>1.531</u>
<b>Canons emphytéotiques à payer</b>		
A moins d'un an	588	559
Entre 1 an et 5 ans	2.352	2.359
A plus de 5 ans	17.083	17.414
	<u>20.023</u>	<u>20.332</u>

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

##### C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et

autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 21,1 millions au 30 juin 2015 contre € 25,6 millions au 31 décembre 2014.

#### 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 en la matière.

De plus, dans le cadre de la cession des actions de Dolce La Hulpe, Banimmo a octroyé une option de vente d'actions de LEX 84 s.a. pour un montant total de € 325.000.

Le Groupe a octroyé au 30 juin 2015 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 120,5 millions contre € 87,4 millions au 31 décembre 2014 et une promesse d'inscription hypothécaire de € 122,6 millions contre € 140,4 millions au 31 décembre 2014 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 par Banimmo des locataires s'élèvent à € 1,9 millions au 30 juin 2015 contre € 2,3 millions au 31 décembre 2014.

#### E. Autres droits

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

(en milliers d'euros)

	<u>30 juin 2015</u>	<u>31 décembre 2014</u>
A moins d'un an	10.986	10.589
Entre 1 an et 5 ans	38.999	29.129
A plus de 5 ans	13.068	8.344

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)

	<u>30 juin 2015</u>	<u>31 décembre 2014</u>
A moins d'un an	75.000	75.000
Entre 1 an et 5 ans	300.000	300.000
A plus de 5 ans	2.287.500	2.325.000

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

Banimmo a conclu en juillet 2015 une promesse de vente portant sur la cession l'immeuble Colombes en France. L'acte notarié de cession devra intervenir d'ici 2 mois. Dans le cas contraire, Banimmo percevra une indemnité contractuelle correspondant à 10% du prix de cession.

Banimmo a également vendu la société Rhone Arts détenant l'immeuble Arts 27 situé à Bruxelles à une société d'investissement allemande. Cette cession apportera un résultat positif de l'ordre de € 0,5 million tenant compte d'une provision pour vide locatif de € 0,8 million.

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

Au 30 juin 2015, Banimmo a consenti des avances classées sous les rubriques « Actifs financiers à long terme » et « Actifs financiers à court terme », à ses entreprises liées à savoir :

- Une avance de € 18,620 millions (€ 18,375 millions au 31.12.2014) au groupe Conferinvest détenu par Banimmo à hauteur de 49%, (et détenant 100% des participations de Dolce La Hulpe s.a. et Dolce Chantilly s.a.) ;

- Une avance de 44,9 millions (même montant qu'au 31.12.2014) au groupe Urbanove détenu par Banimmo à hauteur de 44,4% (et détenant principalement 90% des sociétés « Le Côté Verre » et « Les Rives de Verviers ») ;
  - Des intérêts capitalisés de € 1 million (€ 0,3 million au 31.12.2014) au groupe City Mall portant sur l'avance de € 44,9 millions. Cette créance a cependant fait l'objet d'une réduction de valeur pour sa totalité suite au risque de non recouvrabilité (voir note 17) ;
  - Une avance de € 0,16 million (même montant qu'au 31.12.2014) au groupe Grondbank The Loop détenu par Banimmo à hauteur de 25% ;
  - Une avance de € 1,4 million (même montant qu'au 31.12.2014) à la société Charleroi Tirou Promotion dont Banimmo possède 50% des parts.
- Une avance de € 0,045 million (même montant qu'au 31.12.2014) à la société Bureau Cauchy A dont Banimmo possède 50% des parts.
  - Une avance de € 0,025 million (même montant qu'au 31.12.2014) à la société Bureau Cauchy B dont Banimmo possède 50% des parts.
  - Une avance de € 0,030 million (même montant qu'au 31.12.2014) à la société Bureau Cauchy C dont Banimmo possède 50% des parts.

Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion au groupe Conferinvest pour un montant de € 0,2 million durant le premier semestre 2015, ce qui représente un montant identique par rapport au premier semestre de 2014.

#### **NOTE 15: ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

Aucun événement majeur n'a affecté la valorisation des participations dans les sociétés mises en équivalence. Voir cependant la note 17 en ce qui concerne les tests de parités sur les avances octroyées sur les sociétés associées.

## NOTE 16: HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

30/06/2015						
ACTIFS FINANCIERS (en milliers d'euros)	Valeurs Comptables				Justes Valeurs	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres de participation détenus à long terme						
Instruments dérivés à la juste valeur						
Titres disponibles à la vente courants et non courants		2.864		2.864	Niveau 3	2.864
Autres actifs financiers courants et non courants		578	65.204	65.782		
Clients et créances rattachées			18.654	18.654		
Autres créances (*)			723	723		
Trésorerie et équivalents de trésorerie			5.999	5.999		

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

30/06/2015					
PASSIFS FINANCIERS (en milliers d'euros)	Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Justes Valeurs	
Emprunt obligataire		77.790	77.790	Niveau 1	80.324
Instruments dérivés à la juste valeur	5.930		5.930	Niveau 2	5.930
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		183.653	183.653		
Dépôts de garantie		1.950	1.950		
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)		36.141	36.141		

Hormis l'emprunt obligataire dont la juste valeur fait l'objet de cotation, les modes de valorisation des actifs et passifs financiers au coût amorti donnent une approximation raisonnable de la juste valeur

(\*\*) 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 au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif (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 17. RISQUE LIE AUX SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

Depuis un certain nombre d'années Banimmo s'est associé à d'autres groupes immobiliers et/ou financiers. Pour Banimmo, l'objectif de ces associations est de :

- réaliser des projets d'envergure tout en partageant les risques financiers avec le ou les investisseurs (p.ex. Urbanove ou Conferinvest)
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels les investisseurs apportent une compétence immobilière et/ou financière (p.ex les projets Cauchy ou Tirou)

Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, la recouvrabilité des avances faites par Banimmo à ces entreprises associées dépend de la

rentabilité du projet immobilier. La valeur de revente du projet devra permettre de non seulement rembourser les crédits bancaires octroyés par les institutions financières, mais également de rembourser les avances faites par Banimmo (et les autres associés actionnaires). L'évaluation de la recouvrabilité de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo de formuler des estimations de valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

Ainsi, au 31 décembre 2014, à la suite d'un test de parité sur les deux projets du groupe Urbanove, une forte réduction de valeur sur le projet de Verviers a

amené les fonds propres du groupe à une valeur négative. C'est pour cette raison que la valeur de la participation de groupe Urbanove dans Banimmo a été ramenée à € 0,00 et qu'un test de parité a été pratiqué sur les autres éléments de l'actif en relation directe avec ce groupe.

Banimmo, en sa qualité d'associé, n'a contracté aucune obligation complémentaire, légale ou implicite. Aucune provision n'a été constituée pour couvrir les pertes supplémentaires au groupe Urbanove.

Banimmo avait octroyé des avances subordonnées au groupe Urbanove pour un montant de € 44,9 millions. L'évaluation de la recouvrabilité de ce montant dépend de la valeur des projets de centres commerciaux à Verviers et à Namur. Dans la mesure où les demandes de permis n'ont pas encore été introduites pour le centre commercial de Namur et que des adaptations significatives au projet initial de centre commercial à Verviers sont envisagées, entraînant très probablement le

lancement d'une nouvelle procédure de demande de permis, les hypothèses retenues par la direction de Banimmo pour évaluer la recouvrabilité des avances sont par définition soumises à des risques liés aux permis ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier, ce qui peut engendrer un impact tant sur les valeurs locatives que sur les valeurs de revente. Sur base des hypothèses retenues au 30 juin 2015 par la direction de Banimmo, l'estimation de la valeur de revente des projets de Namur et de Verviers ne permet pas de conclure à une irrecouvrabilité des avances. L'évaluation de la recouvrabilité des avances est périodiquement réévaluée pour tenir compte de l'évolution en matière de programmation (taille) des projets de centre commerciaux, de l'évolution en matière de dépôt et obtention des permis, de la fixation des coûts de construction, de la commercialisation et de la valeur estimée de revente. Cependant, par prudence, les intérêts non payés sur ces avances font l'objet d'une réduction de valeur à due concurrence.

# Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2015, établis conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

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

**Stratefin sprl**  
Administrateur Délégué  
*représentée par*  
**Christian Terlinden**

# Rapport d'examen limité du commissaire sur les états financiers résumés de Banimmo SA arrêtés au 30 juin 2015

## RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE SUR LES ETATS FINANCIERS RESUMES DE BANIMMO SA ARRETES AU 30 JUIN 2015

---

AUX ACTIONNAIRES DE BANIMMO SA

### *Introduction*

Nous avons procédé à l'examen limité des états financiers résumés au 30 juin 2015 de Banimmo SA, comprenant le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives y relatives. L'établissement de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS, tel qu'adopté par l'Union européenne, relatif à la communication de l'information financière intermédiaire (« IAS 34 ») relève de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion au sujet de cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

### *Etendue de l'examen limité*

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

### *Conclusion*

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

### *Paragraphe d'observation*

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe 17 de l'information financière intermédiaire relative au recouvrement des créances envers le groupe Urbanove.

Bruxelles, le 2 septembre 2015

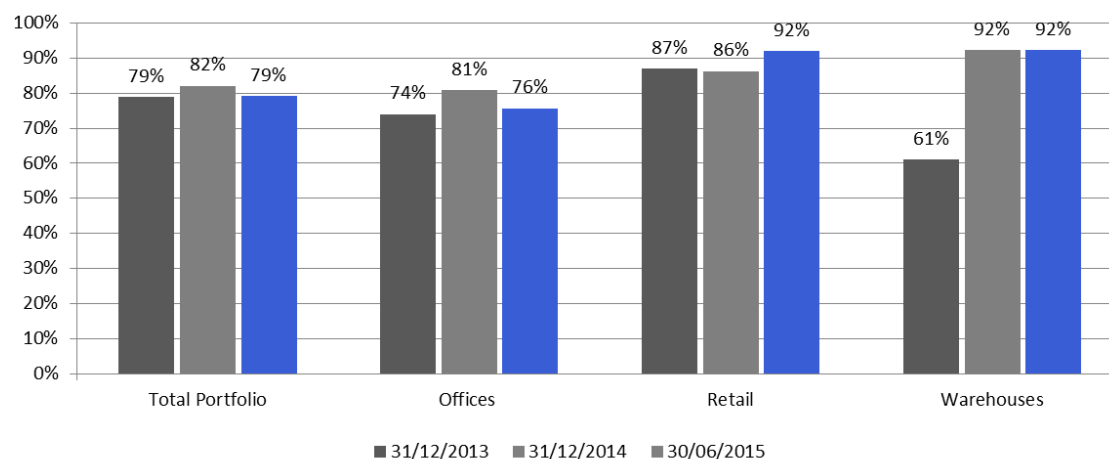
MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représenté par

Xavier DOYEN

# Portefeuille immobilier

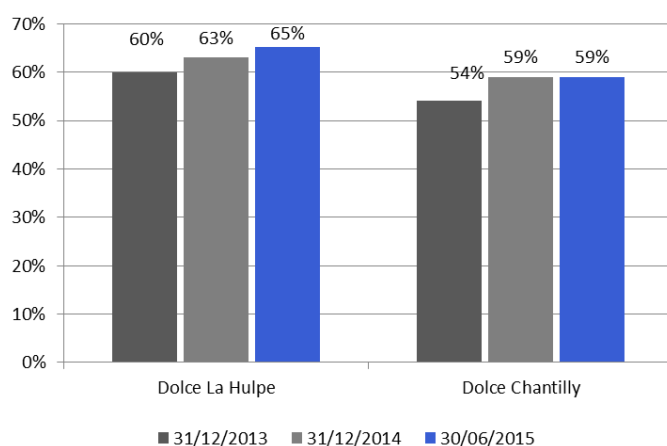
## Taux d'occupation

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



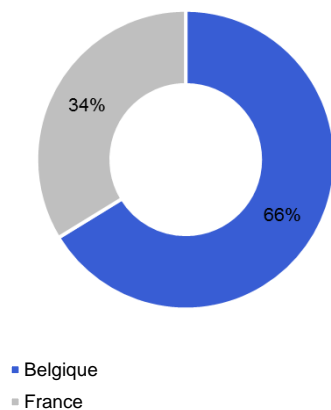
<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable des immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

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

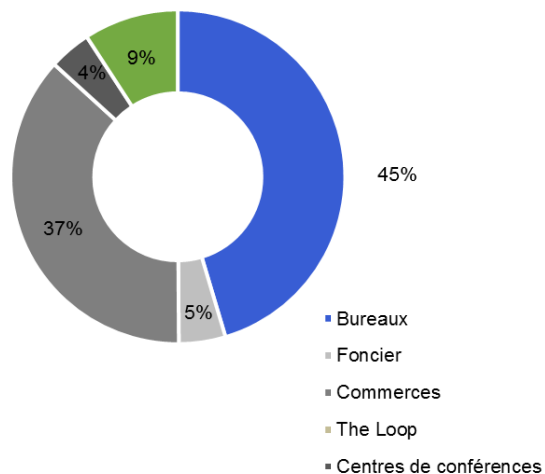


<sup>(2)</sup> A savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365 jours).

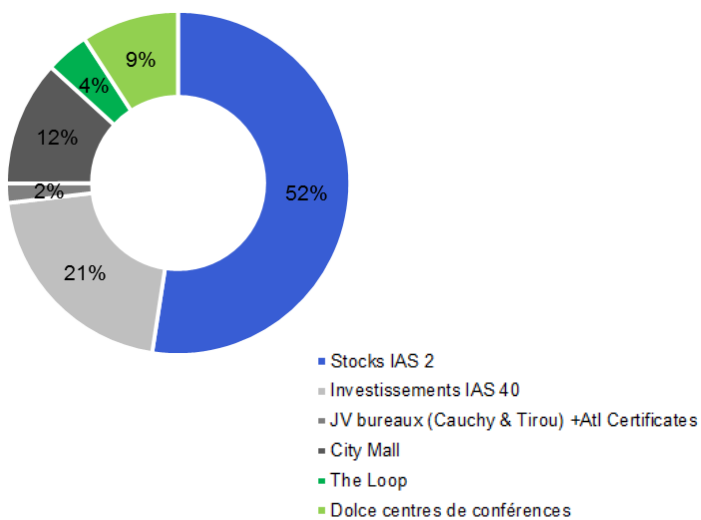
Répartition géographique du portefeuille <sup>(3)</sup>



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



Répartition du portefeuille par



<sup>(3)</sup> Les graphiques représentés ci-dessus sont basés sur la valeur totale du portefeuille de € 384,2 Mio.

## Récapitulatif du patrimoine immobilier

---

Superficie totale du portefeuille investissement (en m <sup>2</sup> )*	145.890
Bureaux	116.423
Commerces	15.794
Semi-industriel	10.226
Autres	3.446
Valeur du portefeuille (en millions €) (IAS 40 et IAS 2)	384,2
Taux d'occupation des immeubles (IAS 40 et IAS 2)	79,1%
Taux d'occupation des immeubles de placement (IAS 40)	86,0%
Taux d'occupation des immeubles détenus en stock (IAS 2)	71,5%

(\*) Ne comprend pas les immeubles détenus en joint-venture.

(1) Au 30 juin 2015, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 384,2 millions et se décomposait comme suit :

- Immeubles de placement : € 79,6 millions
- Immeubles détenus en stock : € 201,4 millions
- Participations et immeubles détenus en joint-ventures :
  - dont Atlantic Certificates<sup>1</sup>: € 2,9 millions
  - dont City Mall <sup>2</sup>: € 45,4 millions
  - dont Grondbank The Loop<sup>1</sup>: € 15,7 millions
  - dont centres de conférences Dolce<sup>1</sup> (y compris immeuble de bureaux B14) : € 35,2 millions
  - dont Charleroi Tirou Promotion (développement à Charleroi) et Bureau Cauchy (foncier à Namur) : € 4,0 millions

<sup>1</sup> sur base de la valorisation de l'expert immobilier

<sup>2</sup> sur base du montant nominal du financement mezzanine consenti



Lenneke Marelaan 8 – 1932 Zaventem  
Tél.: 00.32.2.710.53.11 / Fax: 00.32.2.710.53.13

28 rue de Berri – 75008 Paris  
Tél.: 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84