



RECYCLING OUR CITIES



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

 **Banimmo**

SOMMAIRE

- 2 Lettre aux actionnaires
- 4 Faits marquants 2015
- 6 Chiffres-clés
- 10 Comité de direction
- 12 Conseil d'administration
- 16 Rapport de gestion sur les comptes consolidés
- 26 Rapport immobilier
- 38 Banimmo en bourse
- 42 Corporate governance





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, centres de conférences ou autre).

Pour ce faire, Banimmo combine diverses expertises en matière de réseaux et de gestion de projet.





LETTRE AUX ACTIONNAIRES

2015: année de refondation

Banimmo, société mi-foncière, mi-promoteur, occupe historiquement une place originale dans le secteur de l'immobilier belge et français. Dès 2012 nous avons entamé une profonde mutation de notre « business model » afin de l'adapter aux évolutions des marchés. Ce fut un réel investissement, exigeant de renoncer durant 3 ans au versement d'un dividende.

En 2015, alors que la nouvelle stratégie devait commencer à porter ses fruits, les perspectives d'Urbanove, que Banimmo détient à hauteur de 44 %, sont apparues de plus en plus préoccupantes.

Déjà en 2014, Banimmo avait provisionné la totalité de sa participation dans Urbanove. En 2015, une révision approfondie des projets à Namur et Verviers révélait que les hypothèses sur lesquelles ils reposaient n'étaient plus réalistes eu égard aux évolutions récentes du secteur des commerces dans les villes moyennes. Si l'opération de Namur reste prometteuse, le projet de Verviers a dû être profondément révisé et redimensionné et une large part des frais qu'Urbanove y a engagés a dû être totalement dépréciée.

Aujourd'hui, il est clair qu'Urbanove ne sera pas en mesure de rembourser la totalité de sa dette mezzanine, dont Banimmo détient 54 %. Dès lors, la provision de € 23 millions que nous avons dû constituer vient non seulement lourdement obérer les comptes de notre exercice mais de plus nous interdit à nouveau d'envisager la reprise du dividende.



Toutefois, l'arbre ne doit pas cacher la forêt des très bonnes réalisations de notre groupe en 2015 :

- En Belgique, Banimmo a livré près de 25 000 m² de « built-to-suit » à des grandes sociétés à Bruxelles, Charleroi et Namur, et a poursuivi la cession d'immeubles de son portefeuille ancien ;
- En France, Banimmo a su prendre sa place parmi les meilleurs spécialistes des centres commerciaux urbains. L'achat de la galerie Verpantin et la livraison de la halle Sécrétan à Paris, l'option d'achat sur un centre à Anglet et surtout les travaux du Marché St Germain à Paris -livrable en 2016- nous offrent de belles perspectives pour l'année à venir.

La présence active de Banimmo sur ses marchés confirme ses choix stratégiques et permet d'augurer le retour à une situation bénéficiaire, propre à permettre une reprise du dividende et la remontée du cours de l'action. À cet égard, Banimmo publie pour la première fois son Actif Net Réévalué (ANR) par action, publié par presque toutes les sociétés immobilières, et qui reflète la valeur de marché de ses actifs, établie par des experts indépendants, nette de la dette les finançant. La comparaison de cet ANR (11,2 €/action fin décembre) avec le cours actuel de l'action souligne le caractère excessif de sa décote.

Au delà des aléas qui peuvent encore affecter Urbanove, l'année 2016 peut être envisagée avec sérénité pour Banimmo. L'ensemble de nos opérations en cours en France, la richesse de nos réserves foncières en Belgique ainsi que la bonne santé des centres de conférences sont autant d'atouts qui nous conduisent aujourd'hui à un optimisme résolu.



Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil
d'Administration



Alain Chaussard
Chief Executive Officer

FAITS MARQUANTS 2015

FEVRIER

Succès du placement privé d'obligations pour un montant total de € 44 millions sur une durée de 5 ans.

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 %.

Le placement a été réalisé par la Société Financière de la Banque Nationale de Belgique (Banimmo).

MARS

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. Ces travaux de grande ampleur dureront jusqu'au courant du deuxième semestre de 2016.



AVRIL

Livraison de la Halle Secrétan à Paris. Cette halle de type Baltard du début du 19^{ème} siècle est un bâtiment classé, situé avenue Secrétan dans le 19^{ème} arrondissement de Paris. Après obtention des différents permis, les travaux, lancés en 2013, consistaient à conforter et reprendre la structure métallique de type Eiffel, notamment en renforçant la stabilité des poteaux qui soutiennent l'édifice par reprise en sous œuvre. De plus, un sous-sol et des mezzanines ont été créés et des vitrines commerciales pour les locataires ont été ouvertes avenue Secrétan et rue de Meaux.



AVRIL

Signature d'une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Integrale portant sur la cession de 100 % des actions de la société Tetris Offices The Loop Building One.

Cette société est propriétaire d'un immeuble situé à Gand, sur le Tetris Business Park Ghent, et qui développe une surface de 7 300 m² répartie sur 7 niveaux hors sol. Le niveau en sous-sol permet d'abriter 167 places de parking. L'immeuble conçu sur mesure est occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par Deloitte en Belgique depuis décembre 2015.



JUILLET

Patrizia France a acquis, dans le quartier Léopold, la société propriétaire de l'immeuble Arts 27, développant 3 700 m² de bureaux de haute qualité environnementale (certifié BREEAM in use « very good »). L'immeuble abrite des locataires prestigieux comme Fly Emirates, Allianz et, pour le fonds de commerce en rez-de-chaussée, une agence bancaire Beobank.



SEPTEMBRE

Banimmo a signé fin septembre l'acte de vente à un investisseur institutionnel d'un bâtiment de bureaux situé à Colombes (92) près de Paris. Cet immeuble développe une surface totale de l'ordre de 14 250 m² et dispose de plus de 350 places de parking. Il se compose de trois bâtiments dont les étages sont des bureaux et le rez-de-chaussée des locaux d'activités. Il comprend également un restaurant d'entreprise.

OCTOBRE

La halle Sécrétan (Paris), entièrement louée après sa lourde restructuration, a été livrée à ses utilisateurs et l'inauguration officielle a eu lieu début octobre.



DECEMBRE

Banimmo a cédé les actions qu'elle détenait (50 %) dans la société Charleroi Tirou Promotion au groupe IRET, déjà actionnaire à hauteur de 50 % de cette société.

Pour rappel, cette société est propriétaire d'un immeuble en cours de construction à Charleroi, sur le boulevard Tirou, et qui développe une surface de 7 900 m² répartie sur 8 niveaux hors sol. Les niveaux en sous-sol permettront d'abriter 76 places de parking. L'immeuble sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par BNP Paribas Fortis en Belgique qui y installera son siège régional. La livraison est prévue pour avril 2016.

DECEMBRE

Livraison de l'immeuble Deloitte sur le Tetris Business Park Ghent.

DECEMBRE

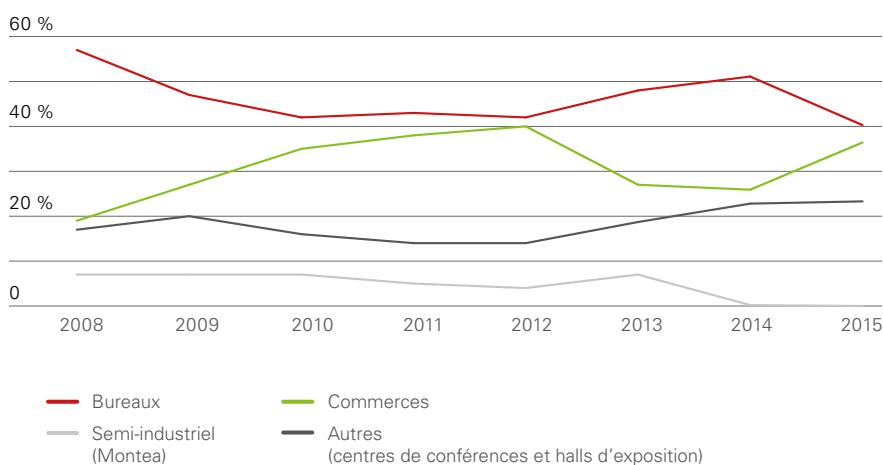
Dolce La Hulpe Brussels termine l'année 2015 avec des résultats exceptionnels: le résultat opérationnel (EBITDA) a progressé de plus de 35 % pour dépasser pour la première fois depuis l'ouverture de l'hôtel la barre des € 5 millions.

CHIFFRES CLÉS

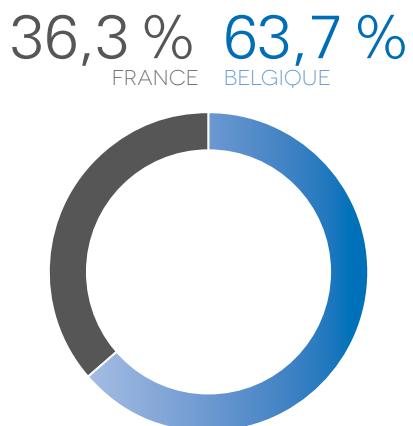
350

VALEUR DU
PORTEFEUILLE
(EN € MILLIONS)

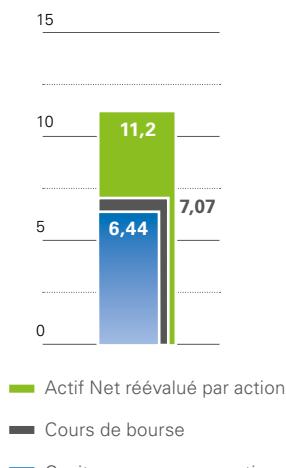
RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE



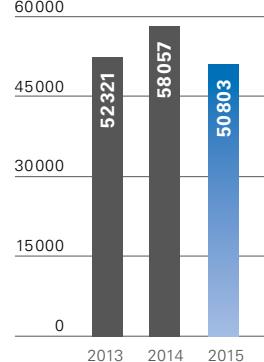
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



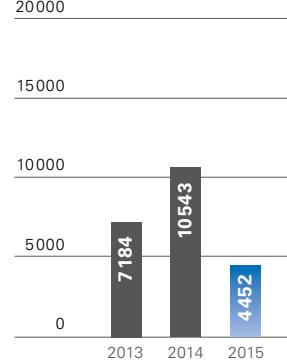
COMPARAISON AU 31/12/2015 (EN €)



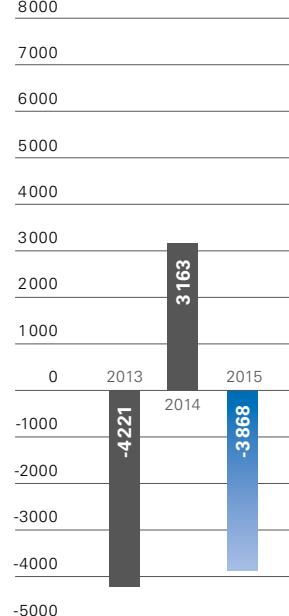
CHIFFRES D'AFFAIRES (EN '000 €)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



RÉSULTAT COURANT NET (EN '000 €)



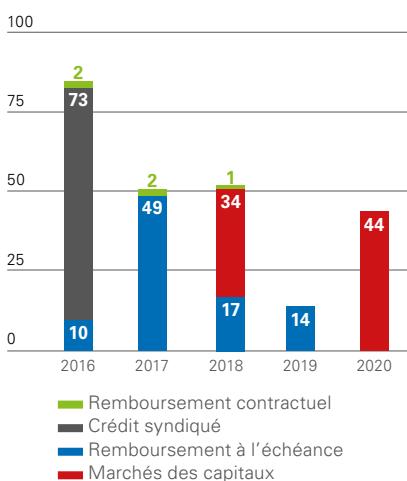
6,1 %

RENDEMENT LOCATIF DES
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET
IMMEUBLES DÉTENUS EN STOCKS
(7,6 % SI ENTIÈREMENT LOUÉS)

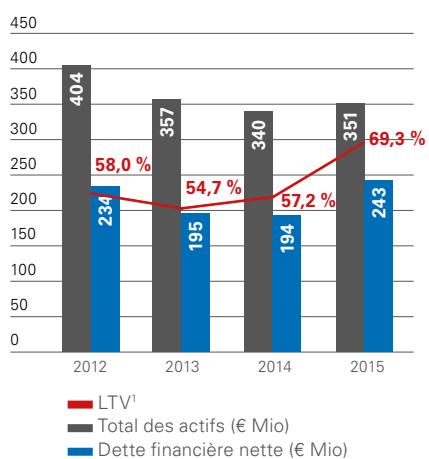
78 %

TAUX D'OCCUPATION
DU PORTEFEUILLE

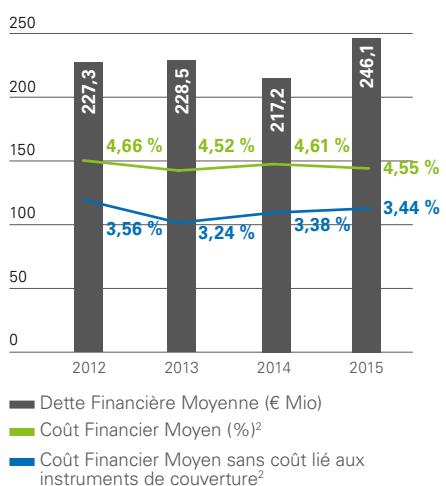
ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS
FINANCIERS (SUR BASE DU MONTANT
DE L'ENCOURS DES SOURCES DE
FINANCEMENT) (EN € MIO)



ÉVOLUTION DU RATIO
D'ENDETTEMENT

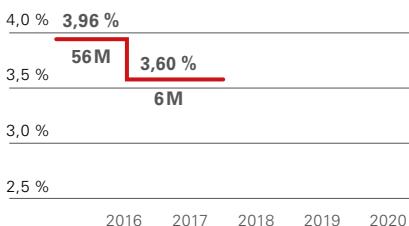


ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN DE
FINANCEMENT

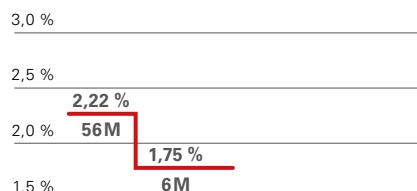


SITUATION DES COUVERTURES DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT (HORS MARGES BANCAIRES)

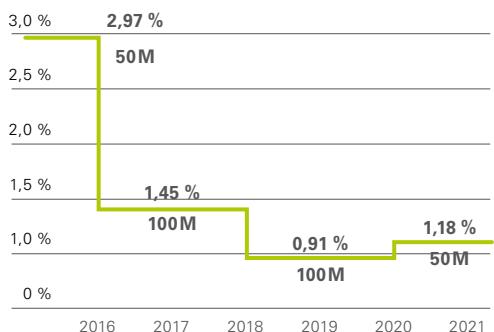
OPTIONS CAP ACHETÉES



OPTIONS FLOOR VENDUES



SWAP



¹ Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs

² Sans tenir compte des éléments non-cash

CHIFFRES CLÉS

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS – SCHÉMA ANALYTIQUE

(en '000 €) (au 31 décembre)	2015	2014	2013
A. RÉSULTAT COURANT NET			
Revenu locatif net des immeubles	8 119	8 998	9 884
Produits de cession des immeubles en stock	17 612	47 140	41 880
Produits de cession des commandes en cours d'exécution	23 093	1 016	0
Honoraires et commissions de gestion	1 092	978	874
Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	887	-75	-317
Chiffres d'affaires	50 803	58 057	52 321
Prix de revient des immeubles en stock vendus	-16 869	-38 186	-37 843
Prix de revient des commandes en cours d'exécution vendues	-17 502	-918	0
Charges opérationnelles et administratives	-9 077	-8 352	-7 572
Autres charges opérationnelles	-16	-58	-314
Résultat opérationnel récurrent (REBIT)	7 339	10 543	6 592
Résultat net des cessions des immeubles de placement et des participations	-2 887	0	591
Résultat opérationnel (EBIT)	4 452	10 543	7 184
Résultat financier	-9 242	-4 845	-5 528
Résultat courant avant impôt	-4 790	5 698	1 656
Impôts	922	-2 535	-5 877
Résultat courant net	-3 868	3 163	-4 221
B. VARIATIONS DE VALEUR, RECLASSEMENTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-575	-3 930	-6 549
Gains/pertes de valeur sur immeubles détenus en stocks	-4 000	-400	-5 800
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence	0	-3 979	-11 293
Gains/pertes de valeur sur créances des sociétés mises en équivalence	-22 382	-325	-
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2 922	185	-172
Résultat de reclassement et dépréciation (dotation/reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence	0	-4 001	7 346
Variations de juste valeur des instruments dérivés (IAS 39)	982	-760	2 807
Impôts différés	-469	725	3 954
Total des variations de valeur, reclassements et impôts différés	-29 366	-12 485	-9 707
C. RÉSULTAT NET			
Résultat net de l'exercice	-33 234	-9 322	-13 928
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	-33 234	-9 322	-13 928

BILAN CONSOLIDÉ

(en '000 €) (au 31 décembre)	2015	2014	2013
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	65 948	82 283	83 168
Immobilisations corporelles	493	1 892	1 825
Immobilisations incorporelles	75	96	227
Participations dans des sociétés mises en équivalence	7 520	10 179	10 759
Actifs d'impôts différés	5 504	5 847	5 242
Actifs financiers à long terme	45 862	67 901	83 590
Créances commerciales et autres créances	4 982	2 454	2 569
ACTIFS COURANTS			
Stocks	192 387	148 009	152 060
Commandes en cours d'exécution	2 281	964	-
Actifs financiers à court terme	818	820	1 042
Créances commerciales et autres créances	20 516	13 635	11 444
Créances d'impôts courants	652	1 033	792
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 551	4 631	4 066
Total de l'actif	350 589	339 744	356 784
CAPITAUX PROPRES	73 090	106 862	115 651
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières à long terme	159 570	179 014	193 028
Provisions	2 085	1 230	1 892
Dettes commerciales et autres dettes	4 256	4 328	6 615
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières à court terme	86 976	19 786	6 083
Instruments financiers dérivés à court terme	6 416	7 398	6 637
Dettes d'impôts courants	161	2 453	5 826
Provisions	76	73	61
Dettes commerciales et autres dettes	17 959	18 602	20 991
Total du passif et des capitaux propres	350 589	339 744	356 784
Endettement financier net sur total du bilan	69,3 %	57,2 %	54,7 %
Endettement financier sur capitaux propres	337,3 %	186,0 %	172,2 %
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)	6,44 €	9,41 €	10,18 €
Dividende ordinaire brut	0,00 €	0,00 €	0,00 €

COMITÉ DE DIRECTION

AU 31 DÉCEMBRE 2015



ALAIN CHAUSSARD

CEO et membre du comité de direction
depuis le 03 décembre 2015

CV complet page suivante.



OLIVIER DURAND

Directeur Général Banimmo France, membre du comité de direction

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 intègrera 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 de la structure française.



FILIP DE POORTER

Chief Commercial & Operations Officer Banimmo Belgique,
membre du comité de direction

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).

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.



CHRISTIAN TERLINDEN

**CEO et membre du comité de direction
jusqu'au 30 octobre 2015**



CEDRIC DE LAET

**Chief Financial Officer, membre du comité de direction
depuis le 30 octobre 2015**

Cédric De Laet, né en 1977, est licencié Ingénieur de Gestion (UCL) et est titulaire d'un CEMS Master Degree. Il a également complété l'executive programme en immobilier de Solvay.

Il a acquis diverses expériences professionnelles, d'abord dans le secteur du conseil chez Arthur Andersen (2001-2002) et puis dans le secteur bancaire, à la banque Belfius en Corporate Finance (2003-2007).

Il a rejoint Banimmo en septembre 2007 et est devenu Chief Financial Officer en décembre 2013. Il est actuellement administrateur de Dolce La Hulpe, Dolce Chantilly ainsi que de différentes filiales immobilières de Banimmo.



PETRA SOBRY

**Secretary General, membre du conseil d'administration et
membre du comité de direction jusqu'au 31 mars 2016**

Petra Sobry a obtenu son diplôme de licenciée en droit à la VUB. Elle a également 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 était avocate associée du cabinet Laga à Bruxelles.

En 2008 elle a rejoint Banimmo en tant que Senior Legal Officer. Depuis le 1^{er} juillet 2014 elle y est Secrétaire Général.

Elle exerce le mandat d'administrateur dans diverses filiales et joint ventures du groupe Banimmo: Comulex, Dolce La Hulpe, IPS, Lex 84, S.D.E.C., Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B et Bureau Cauchy C. En tant que représentant permanent de Comulex, elle est également administrateur de différentes filiales immobilières de Banimmo.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



MARYSE AULAGNON

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

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

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 5/5.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3

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, Voxfermina...). ■



ALAIN CHAUSSARD

Représentant permanent de Holdaffine BV (Polaris 138, 2132 JH Hoofddorp, Pays-Bas) jusqu'au 3 décembre 2015.

Administrateur en nom propre à partir du 3 décembre 2015, membre du comité d'investissement, CEO et Président du Comité de Direction.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 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 2015: 7/9.

Fin du mandat d'administrateur:
mai 2016.

Cyril AULAGNON, 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 jusqu'en janvier 2015. Il agit aujourd'hui en tant que conseil auprès de sociétés immobilières.

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. ■



ANDRÉ BOSMANS

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

Administrateur.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 8/9.

Fin du mandat d'administrateur:
mai 2016.

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 a été, entre 1996 et jusqu'au 30 juin 2014, Secrétaire Général et membre du Comité de Direction de Banimmo et est depuis 2011 administrateur de Banimmo. Il est administrateur de Grondbank The Loop, P.D.S.M. et Schoonmeers-Bugten. Il est administrateur indépendant de la SIR Montea. Il est membre indépendant du Comité d'Investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen. Il est administrateur indépendant des sociétés VEDIS et International Commerce and Trading. Il est membre du comité de direction de Belgian Land SA et représentant permanent de Belgian Land dans la sprl « HBL C Construct ». Il est également administrateur de Baluchon Alzheimer.

Il est administrateur indépendant et Président du Conseil d'Administration et du Comité d'Investissement de Inclusio. ■



DIDRIK VAN CALOEN

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

Administrateur et membre du comité d'investissement

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3

Fin du mandat d'administrateur:
mai 2016.

Didrik VAN CALOEN, né en 1955, a obtenu une Licence & Maîtrise en sciences Économiques 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 a été, depuis 2000 et ce jusqu'au 31/12/2013 Chief Executive Officer et membre du Comité de Direction. Il est actuellement chargé par le CA de Banimmo d'une mission de coordination et de supervision des activités immobilières en Belgique; également Vice-Président de l'Union professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI-BVS). ■

CONSEIL D'ADMINISTRATION



CHRISTIAN TERLINDEN

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

Administrateur, Management exécutif, membre du comité d'investissement et CEO jusqu'au 30 octobre 2015

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 6/9.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3

Fin du mandat d'administrateur:
30 octobre 2015



DOMINIQUE DE VILLE DE GOYET

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

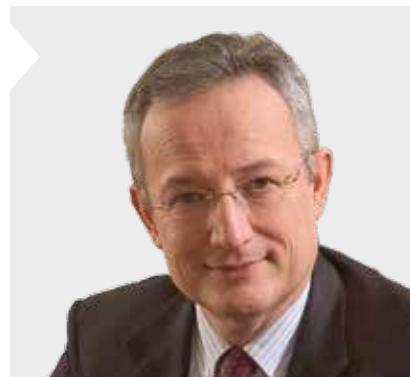
Administrateur Indépendant, membre du comité d'investissement et président du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 8/9.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3

Fin du mandat: mai 2016.



PATRICK BUFFET

Représentant permanent de PBA SARL (7 avenue Frédéric Le Play 75007 Paris, France).

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

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 6/9.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 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 jusque 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. ■

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, administrateur de OAAGC Holding (Paris) et Vice-Président du CA de Goods to give asbl. ■



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 2015: 7/9.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4.

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). ■

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 2015: 6/9.

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 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 Engie. 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



(BECI), administrateur de Brussels Metropolitan (BM), 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. ■

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 d'Interel et BE.Face Brussels, Président honoraire, administrateur et Membre du Comité Exécutif de Brussels Enterprises Commerce and Industry

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS





1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A) ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

En terme de locations, Banimmo a réalisé de nouvelles locations pour une surface totale de 8 255 m², tant dans le secteur des bureaux en Belgique que du commerce en France.

- En Belgique, Banimmo a notamment signé fin février une emphytose d'une durée de 27 ans avec une entité régionale wallonne en vue de l'occupation d'un bâtiment de 3 000 m² situé boulevard Cauchy à Namur.
- En France, plus de 4 000 m² ont été loués dans la galerie Paris Marché Saint-Germain, désormais commercialisée en totalité.
Sur le site de Vaugirard, plusieurs baux ont également été signés portant le taux d'occupation de ce site à 92 %.

Le taux d'occupation global du portefeuille est de 78,1 %, en ligne avec le taux d'occupation au 30 juin 2015 (79,1 %). Seuls les immeubles North Plaza (13 000 m²), Diamond (4 000 m²) et Rocquencourt (20 000 m²) ont encore des surfaces importantes non occupées.

B) ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

i. En Belgique:

- À Bruxelles, la livraison du siège de la société internationale Marsh & Mc Lennan (immeuble Veridis - 6 500 m²) a eu lieu en mars 2015. Pour rappel, 100 % des actions de la société Luso Invest SA, détenant l'immeuble avaient déjà été cédés en 2014 au groupe Intégrale dans le cadre d'un forward funding.



The Loop

- À Gand, la livraison sur le Tetris Business Park Ghent de l'immeuble qui abrite le siège régional de Deloitte a eu lieu en décembre 2015 (voir également 1.d Cessions).

- La construction du nouveau siège régional de BNP Paribas Fortis à Charleroi se poursuit. L'immeuble, situé sur le boulevard Tirou, développera une surface de 7 900 m² et devrait être livré dans les semaines à venir. En décembre, Banimmo a cédé sa participation dans la société propriétaire de cet immeuble à son partenaire (voir également 1.d Cessions).

ii. En France

- La Halle Sécrétan (Paris 19ème), entièrement louée après sa réhabilitation complète, a été livrée à ses utilisateurs et inaugurée début octobre.
- Sur le site du Marché Saint Germain, l'éviction des différents locataires historiques a été achevée fin mars, ce qui a permis de lancer des travaux de rénovation de grande ampleur. Les différentes surfaces seront livrées au cours du deuxième trimestre de cette année aux locataires, leur permettant d'aménager les locaux en vue d'une ouverture en fin d'année 2016-début 2017.

iii. Au niveau des joint-ventures, Urbanove, dans laquelle Banimmo détient une participation de 44 % aux côtés principalement d'entités publiques de la Région Wallonne, de Besix Group SA et de Degroof Structured Finance SA, a poursuivi l'instruction de ses deux projets de centres commerciaux en Wallonie.

- Namur : le projet de centre commercial « Le Côté Verre », situé entre la Rue de Fer et les gares de train et de bus, a été soumis à une consultation populaire en février 2015 aboutissant à un rejet à une courte majorité. Toutefois, les travaux du Comité de conciliation mis en place par la ville ont permis de rapprocher avant l'été les points de vue des différentes composantes de la vie locale et de reprendre l'étude par Urbanove d'un projet de 21 000 m² (en baisse en terme de surface et dès lors en terme de rentabilité par rapport au projet initial), avec quelques modifications programmatiques et de conditions locatives ne remettant pas en cause sa viabilité financière. Parallèlement le programme d'acquisition du foncier a été poursuivi. Enfin le MAPIC 2015, salon spécialisé dans l'immobilier commercial qui s'est tenu à Cannes en novembre, a permis de confirmer l'intérêt de grandes enseignes internationales avec lesquelles des négociations ont été engagées dans le cadre du nouveau projet. L'objectif est d'obtenir les réservations des grandes enseignes et d'achever les opérations de remembrement afin d'introduire ensuite les demandes de permis avant la fin de cette année.
- Verviers : dès février 2015, un dialogue a été engagé avec la ville sur la nécessité de redimensionner le projet de centre-ville « Au Fil de l'Eau », afin de réduire son coût et la durée des travaux, et de prendre en compte les conséquences de l'ouverture du centre commercial

Crescend'Eau. Un projet modifié, réduit à 21 000 m² a été soumis par Urbanove à la ville au printemps et un permis socio-économique a été déposé et obtenu. La ville et Urbanove ont présenté le projet lors du MAPIC, mais les réactions des grandes enseignes ont été assez réservées, face à une opération jugée surdimensionnée et trop onéreuse compte tenu du potentiel de la ville et de la zone de chalandise. De ce fait, en décembre 2015, un nouveau projet réduit, mieux adapté aux conditions locales, a été étudié par Urbanove et un groupe d'experts indépendants, puis présenté à la nouvelle autorité communale en décembre 2015, et demeure à ce jour à l'étude par celle-ci. Il apparaît que :

- d'une part la viabilité financière du nouveau projet rend indispensable un partenariat renforcé entre les intervenants privés et les pouvoirs publics wallons, conformément au principe de la « revitalisation urbaine » sous les auspices duquel le réaménagement du centre-ville est entrepris ;
- d'autre part, une part importante des dépenses déjà engagées par Urbanove, en particulier pour la maîtrise du foncier et les études et permis des projets antérieurs, ne pourra en tout état de cause plus être recouvrée ; une provision importante doit être constituée par Urbanove sur l'avance consentie à sa filiale Les Rives de Verviers, porteuse du projet, et en conséquence elle ne sera pas en mesure de faire face en totalité au remboursement de € 77 millions de prêt subordonné consenti par ses actionnaires et créanciers mezzanine.

En conséquence, la participation de Banimmo dans la société ayant déjà été totalement provisionnée en 2013 et 2014, une dotation de € 22,3 millions sur le prêt subordonné de € 46,9 millions de Banimmo à Urbanove a été inscrite dans les comptes de l'exercice 2015, sur la base de la valorisation des deux projets dans leur nouvelle configuration.

C) ACQUISITIONS

Fin 2015, Banimmo a signé en France une promesse d'achat pour l'acquisition d'un ensemble commercial situé à Anglet (Sud-Ouest de la France). Cet ensemble est réalisé dans le cadre d'une promotion mixte (logements et commerces) dans laquelle Banimmo acquerra la partie commerciale d'une surface d'environ 5 100 m², livrable à la fin du premier semestre de 2016. La pré-commercialisation a déjà commencé et 44 % des surfaces sont pré-louées (baux signés ou en voie de signature).

D) CESSIONS

i. En Belgique:

- Banimmo a signé en avril une convention avec la Caisse Commune d'Assurance Integrale portant sur la cession de 100 % des actions de la société Tetris Offices The Loop Building One.

Cette société est propriétaire de l'immeuble Deloitte sur le Tetris Business Park Ghent, qui développe une surface

de 7 300 m² répartie sur 7 niveaux hors sol. Cet immeuble conçu sur mesure est occupé sur la base d'un contrat de location de 15 ans par Deloitte en Belgique.

- En juillet, Patrizia Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH et LB Invest GmbH ont acquis 100 % des actions de la société Rhône Arts SA, détenant dans le quartier Léopold, l'immeuble Arts 27, développant 3 700 m² de bureaux de haute qualité environnementale. L'immeuble abrite des locataires prestigieux comme Fly Emirates, Allianz et, pour le fonds de commerce en rez-de-chaussée, une agence bancaire Beobank.

- Banimmo a cédé les actions qu'elle détenait (50 %) dans la société Charleroi Tirou Promotion au groupe IRET, déjà actionnaire à hauteur de 50 % de cette société.

Pour rappel, cette société est propriétaire d'un immeuble en cours de construction à Charleroi, sur le boulevard Tirou qui développe une surface de 7 900 m² répartie sur 8 niveaux hors sol. Les niveaux en sous-sol permettront d'abriter 76 places de parking. L'immeuble sera occupé sur la base d'un contrat de location à 15 ans par BNP Paribas Fortis en Belgique qui y installera son siège régional. La livraison est prévue pour avril 2016.

ii. En France:

- La société Les Corvettes Invest a signé fin septembre l'acte de vente à un investisseur institutionnel d'un bâtiment de bureaux situé à Colombes (92) près de Paris. Cet immeuble développe une surface totale de l'ordre de 14 250 m² et dispose de plus de 350 places de parking. Il se compose de trois bâtiments dont les étages sont des bureaux et le rez-de-chaussée des locaux d'activités. Il comprend également un restaurant d'entreprise.

Ces quatre cessions ont été réalisées pour un montant cumulé (valeur d'actif à 100 %) de plus de € 78 millions et génèrent une plus-value totale de € 3,5 millions. Ce chiffre intègre la plus-value sur la cession des immeubles en stocks et commandes en cours d'exécution (€ 6,3 millions), la moins-value réalisée sur la cession de l'immeuble de placement Corvettes (- € 3,9 millions) et la plus-value sur la cession des titres Charleroi Tirou Promotion mis en équivalence (€ 1,0 million).

2. MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

3. ACTIONS PROPRES

Au 1^{er} janvier 2015, Banimmo détenait 107 454 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire. Les actions ont été acquises à un prix

RAPPORT DE GESTION

moyen de € 17,04 et sont destinées à couvrir un plan d'options sur actions (désormais caduc) pour le personnel.

Dans le plan d'options pour le personnel de Banimmo France, 834 actions Banimmo ont été attribuées en 2015, en tant qu'actions de performance.

Au 31 décembre 2015, Banimmo détenait donc 106620 actions propres.

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

A. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 8,1 millions contre € 9,0 millions au 31 décembre 2014. La variation négative du revenu locatif de € 1,4 million enregistrée entre 2015 et 2014 sur le site de Marché Saint-Germain (galerie entièrement vidée début 2015 pour permettre les travaux) explique notamment cette baisse.

B. PRODUIT DE CESSION DES IMMEUBLES EN STOCK ET LES COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

Le produit de cession des immeubles en stock et les commandes en cours d'exécution s'élève à € 41,8 millions et correspond à :

- Cession sur les actifs en stocks (Immeuble de bureaux Arts 27, soldé sur les cessions de la galerie commerciale Suresnes et de l'immeuble Veridis vendus en 2014) : € 18,7 millions
- Cession sur les commandes en cours d'exécution (Immeubles de bureaux Tirou et Deloitte) : € 23,1 millions

C. HONORAIRES

Les honoraires et commissions sont restés relativement stables à € 1,1 million contre € 1,0 million fin 2014. Ce poste correspond essentiellement à la gestion des actifs « Dolce » pour compte de Conferinvest.

D. FRAIS ET CHARGES DE CESSION DES IMMEUBLES EN STOCK ET LES COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION OPÉRATIONNELS

Les frais et charges de cession des immeubles en stock et les commandes en cours d'exécution de € 35,5 millions représentent le prix de revient de ces immeubles et commandes vendus pendant l'année. Par comparaison au produit de cession de ces actifs (cfr supra), Banimmo a généré une plus-value de € 6,3 millions. Ce montant n'intègre ni la moins-value sur cession des immeubles de placement ni la plus-value sur la cession des titres de sociétés mises en équivalence (cfr infra).

E. RÉSULTAT SUR CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

La perte réalisée sur la cession des immeubles de placement est liée à l'immeuble Corvettes cédé fin septembre 2015. Le prix de vente net vendeur s'élève à € 15 millions et, tenant



Dolce La Hulpe Brussels - Brasserie 135

compte des frais de ventes et des garanties, entraîne une perte de € 3,9 millions par rapport à la valeur comptable de l'immeuble au 31 décembre 2014.

F. GAINS/PERTES DE JUSTE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR SUR IMMEUBLES EN STOCKS

Les immeubles de placement (IAS 40) ont subi un ajustement de valeur à la baisse de € 0,6 million. Les immeubles en stock ont également connu une réduction de valeur pour un montant de € 4 millions. Cette réduction a été prise sur le seul immeuble North Plaza, suite à la non sélection de cet immeuble par la Commission Européenne.

G. COÛTS OPÉRATIONNELS

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 9,1 millions fin 2015 contre € 8,4 millions fin 2014. Cette hausse est liée aux charges des départs intervenus sur l'exercice.

H. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EBIT)

Le résultat opérationnel (IFRS) s'élève à une perte de € 2,0 millions contre un bénéfice de € 6,3 millions en 2014.

Cette variation provient d'une part de plus-values sur ventes plus importantes enregistrées en 2014 et d'autre part d'éléments non cash importants à savoir les ajustements sur les immeubles en Stock (IAS 2) pour un montant de € 4 millions.



I. CHARGES FINANCIÈRES

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

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'établit à 3,44 % contre 3,38 % au 31 décembre 2014. Compte tenu des instruments de couverture, le coût moyen s'élève à 4,55 % contre 4,61 %. Cette baisse s'explique par l'échéance de certains instruments de couverture au cours de l'année.

Rappelons que Banimmo a émis 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 %.

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.

Le résultat financier est également impacté par un gain de valeur (non cash) de € 1,0 million sur les instruments de couverture.

Comme précisé plus haut, Banimmo a également décidé de comptabiliser une réduction de valeur sur la créance mezzanine consentie à Urbanove pour un montant total de € 22,4 millions, correspondant à un montant de € 21 millions sur le montant nominal et de € 1,4 million sur l'intérêt capitalisé au cours de l'année.

Le rapport dettes nettes financières sur total du bilan s'élève au 31/12/2015 à 69,3 % contre 57,2 % au 31/12/2014. Cette hausse s'explique principalement par la réduction de valeur que la société a décidé de prendre sur la créance mezzanine consentie à Urbanove (cfr infra). Cette situation a été discutée avec les banques partenaires du crédit syndiqué et celles-ci ont marqué leur accord pour autoriser ce dépassement. La réalisation du programme de ventes entraînera un retour du ratio Loan to Value (LTV) à un niveau proche de 50 % au cours de l'année.

J. SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

La contribution (cash et non cash) des entreprises mises en équivalence s'élève à une perte de € 2,0 millions contre une perte de € 8,2 millions en 2014.

- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly, a une contribution opérationnelle positive pour un montant de € 1,3 million, contre € 0,2 million en 2014. La progression est observable tant sur le site de Dolce Chantilly, dont le résultat opérationnel (EBITDA) a progressé de plus de 20 % à un niveau de € 2,3 millions, que sur le site de Dolce La Hulpe : le résultat opérationnel (EBITDA) y a atteint € 5,1 millions, soit une hausse de plus de 38 % (record historique depuis son ouverture).
- Grondbank The Loop a une contribution négative (récurrente) de € 0,2 million, représentant les coûts de structure.

RAPPORT DE GESTION

La quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence s'élève à un profit de € 0,9 million contre une perte de € 0,1 million en 2014.

Le résultat net des cessions sur titres de sociétés mises en équivalence est de € 1,0 million et représente la plus-value réalisée sur la cession de la participation de 50 % dans la société Charleroi Tirou Promotion.

K. IMPÔTS

Le produit d'impôt s'élève à € 0,5 million contre une charge de € 1,8 million en 2014 et comprend pour l'essentiel un produit d'impôts courants de € 0,9 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'intégration fiscale horizontale.

L. RÉSULTAT NET

Le résultat net consolidé (IFRS) de l'année fait apparaître une perte de € 33,2 millions contre une perte de € 9,3 millions en 2014.

5. COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Le portefeuille immobilier direct se répartit entre immeubles de placement totalisant € 65,9 millions et stocks pour € 192,4 millions.

Les postes Immeubles en Stock et les Commandes en cours d'exécution évoluent à la hausse avec une augmentation nette

de € 45,7 millions résultant des investissements (€ 51,5 millions) et des acquisitions (€ 32,7 millions) et compensée partiellement par les cessions (€ 34,6 millions) et des réductions de valeur (€ 4,0 millions) de l'année.

Le poste Actifs financiers à long terme évolue fortement se réduisant de € 67,9 millions à € 45,9 millions. La réduction de valeur sur la mezzanine consentie à Urbanove en est la principale raison.

Les capitaux propres du groupe et avant distribution s'élèvent à € 73,1 millions soit € 6,44 par action à comparer à € 106,5 millions fin 2014.

Les dettes bancaires et obligataires ont augmenté et atteignent € 246,5 millions contre € 198,8 millions en 2014.

6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

La société a décidé de désormais faire évaluer l'ensemble de son portefeuille immobilier par des experts immobiliers afin de pouvoir calculer l'Actif Net Réévalué. Ce chiffre est calculé en remplaçant dans les fonds propres consolidés, pour chaque immeuble détenu par le groupe Banimo ou par une de ses sociétés associées, la valeur comptable par la valeur de marché déterminée par un expert indépendant sur base de la capitalisation de la valeur locative de l'immeuble ou, dans le cas d'immeubles dont la cession est envisagée à court ou moyen terme, sur la meilleure estimation du prix de cession.

Lorsqu'il est possible que l'immeuble soit cédé dans le cadre d'une convention de cession d'action (share deal), la valeur de



marché est ajustée de la réduction probable de prix net liée à la latence fiscale. Dans le cas contraire (asset deal), l'écart de juste valeur est ajusté de l'impôt qui serait dû à l'administration de fait de la vente, tenant compte, le cas échéant, des pertes fiscales antérieures imputables.

Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 127,0 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de 11,2 €.

7. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

- Un certain nombre de mesures sont actuellement à l'étude par les organes de gestion de la société Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets.
- Le tribunal correctionnel du Brabant wallon a condamné le 25 février 2016 la SA Dolce La Hulpe et Banimmo SA à respectivement € 180 000 et € 90 000 d'amende ferme reconnaissant les deux sociétés coupables d'homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution. Dolce La Hulpe SA et Banimmo SA ont décidé de ne pas faire appel de la décision.
- La convention d'actionnaires, signée entre d'une part Affine R.E., et d'autre part les anciens membres du comité de direction, Strategy, Management and Investments et André Bosmans Management est restée en vigueur jusqu'au 28 février 2016, date à laquelle elle a pris fin.

Une nouvelle convention entre Affine RE et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

8. 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, autres que celles mentionnées au point précédent.

9. 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 70 % de l'endettement prospectif normalisé.

10. 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.

Parmi les risques liés aux projets, signalons la participation que la société détient dans la société Urbanove et la créance mezzanine à cette société, dont la récupération dépend de la réussite de la commercialisation, de la gestion de chantier, de la vente et de l'obtention des financements sur les deux projets (Namur et Verviers).

Enfin, le crédit syndiqué consenti par 2 banques vient à échéance en septembre 2016. Il existe un risque que les banques ne soient pas disposées à prolonger cette ligne ou veuillent en modifier les conditions juridiques et/ou financières.

11. 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



RAPPORT DE GESTION



Fusée

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 horizontal 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. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce cabinet externe.

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

- Un Comité de Direction qui soumet ses recommandations au Conseil d'Administration lorsque le montant engagé le requiert; il statue également 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.
- Un Comité d'Investissement. Ce dernier analyse les différents dossiers d'investissement immobiliers et fait des recommandations au Conseil d'Administration
- Enfin, un Comité de Nomination et de Rémunération qui transmet au Conseil ses préconisations en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération du comité de direction et évaluation de 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. de chaque 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'écart 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 Conferinvest et Urbanove Shopping Development Banimmo est présente au Conseil d'Administration, 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 qualité. 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.

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 2015, 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 est tri-annuelle; chaque année, ce cabinet audite certains points spécifiques et fait rapport au Comité d' Audit.

12. ENVIRONNEMENT

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles de la société sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la « due diligence » préalable et d'éventuelles garanties reçues. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de la société.

Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, avait été constituée. Il s'agit de la seule provision enregistrée par la société pour couvrir un risque environnemental. Cette provision a déjà été partiellement utilisée. Au 31 décembre 2015, le solde restant est de € 0,4 million et est jugé suffisant pour couvrir les frais futurs.

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

Il existe une convention d'actionnaires entre d'une part Affine R.E., et d'autre part les anciens membres du comité de direction, Strategy, Management and Investments et André Bosmans Management, en vertu de laquelle ces deux groupes d'actionnaires agissent de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société. Cette convention d'actionnaires est restée en vigueur jusqu'au 28 février 2016, date à laquelle elle a pris fin. Une nouvelle convention entre Affine RE et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

Ces deux groupes contrôlent ainsi plus de 70 % 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 délit exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration.

14. DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le Conseil ne proposera pas à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende.

15. 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 2015.

16. 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 publiées dans le rapport annuel. Cette situation n'a pas évolué depuis à la connaissance de la société.

Fait à Bruxelles, le 24 mars 2016.

RAPPORT IMMOBILIER





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 ou autre).

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

COMPOSITION

Au 31 décembre 2015, le portefeuille immobilier était composé de 18 immeubles (dont 4 détenus en joint-venture), de 5 terrains (dont 1 détenu en joint-venture) ainsi qu'une participation économique de 44 % dans la société Urbanove qui détient les 2 projets commerciaux à Verviers et Namur.

Le plus grand immeuble, à savoir Marché Saint-Germain représente environ 17 % du total de la valeur du portefeuille consolidé.

VALEUR DU PATRIMOINE¹

Au 31 décembre 2015, la valeur du patrimoine immobilier s’élèvait à € 350,4 millions et se décomposait comme suit:

- Immeubles de placement: € 65,9 millions
- Immeubles détenus en stock: € 192,4 millions
- Participations et immeubles détenus en joint-venture: € 92,1 millions
 - dont Atlantic Certificates: € 2,2 millions
 - dont Bureau Cauchy: € 1,6 million
 - dont Urbanove³: € 24,5 millions
 - dont Grondbank The Loop²: € 15,2 millions
 - dont centres de conférences Dolce² (y compris immeuble de bureaux B14): € 48,6 millions

¹ Donnée non audited.

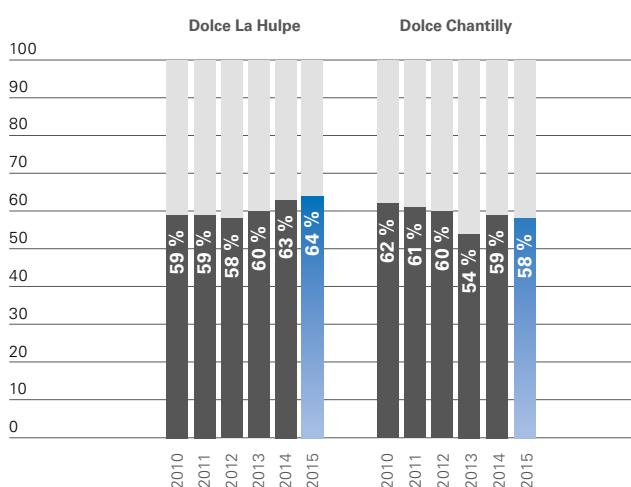
² Sur base de la valorisation de l’expert immobilier.

³ Sur base du montant nominal du financement mezzanine consenti.

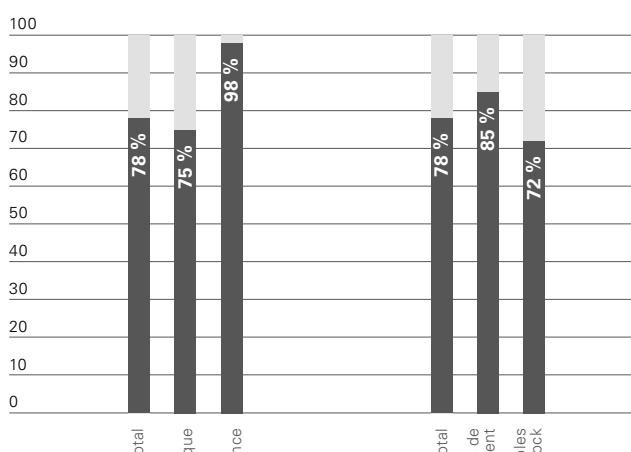
RAPPORT IMMOBILIER



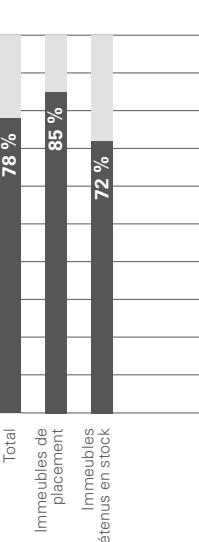
TAUX D'OCCUPATION DES CENTRES DE CONFÉRENCES



TAUX D'OCCUPATION PAR PAYS



TAUX D'OCCUPATION PAR RUBRIQUE COMPTABLE



TAUX D'OCCUPATION

En terme de locations, Banimmo a réalisé de nouvelles locations pour une surface totale de 8 255 m², tant dans le secteur des bureaux en Belgique que du commerce en France.

- En Belgique, Banimmo a notamment signé fin février une emphytéose d'une durée de 27 ans avec une entité régionale wallonne en vue de l'occupation d'un bâtiment de 3 000 m² situé boulevard Cauchy à Namur.
- En France, plus de 4 000 m² ont été loués dans la galerie Paris Marché Saint-Germain, désormais commercialisée en totalité. Sur le site de Vaugirard, plusieurs baux ont également été signés portant le taux d'occupation de ce site à 92 %.

Le taux d'occupation¹ global du portefeuille d'immeubles² est de 78,1 %, en ligne avec le taux d'occupation au 30 juin 2015 (79,1 %). Seuls les immeubles North Plaza (13 000 m²), Diamond (4 000 m²) et Rocquencourt (20 000 m²) ont encore des surfaces importantes non occupées.

Le taux d'occupation des centres de conférences³ s'établit à 64 % à La Hulpe et à 58 % à Chantilly. Le taux d'occupation du Dolce La Hulpe a progressé grâce notamment 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 (Europe, Middle East and Africa). En ce qui concerne Dolce Chantilly (France), le taux a légèrement diminué mais les résultats sont en progression. Par ailleurs, un programme de remise à neuf de certains espaces a été réalisé et devrait permettre de soutenir le redressement du site hôtelier.

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, Urbanove, etc.).

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

TAUX D'OCCUPATION PAR TYPE D'ACTIF



Deloitte Gand

RENDEMENT LOCATIF BRUT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2015, les loyers bruts en cours s'élevaient à € 15,7 millions. Ce montant comprend les loyers futurs à percevoir pour l'immeuble Marché Saint-Germain, soit un montant de € 4,1 millions.

La valeur des immeubles est de € 258,3 millions, répartie en € 65,9 millions pour les immeubles de placement (IAS 40) et € 192,4 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 6,1 % au 31 décembre 2015, par rapport à 6,7 % au 31 décembre 2014.

Toujours au 31 décembre 2015, 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 7,6 % par rapport à 8,3 % au 31 décembre 2014.

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

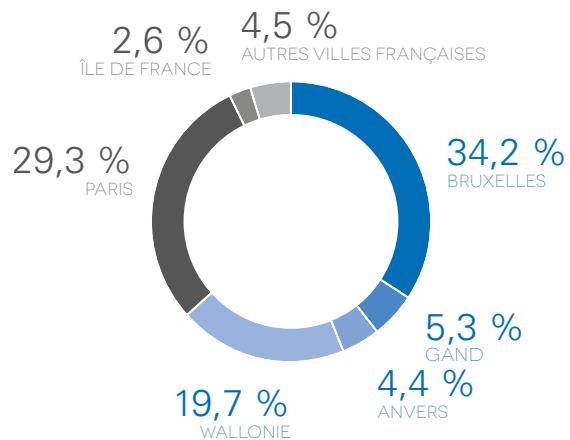
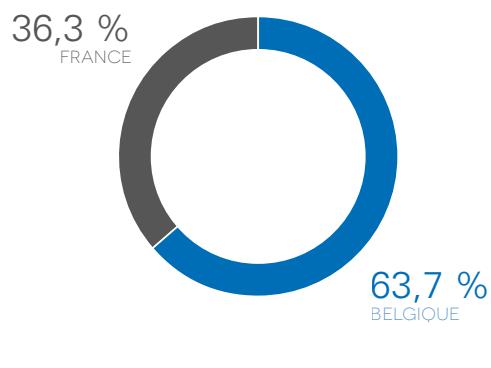
¹ Ce rendement est obtenu en divisant les loyers bruts en cours à la fin de l'exercice par la juste valeur des immeubles concernés (immeubles en IAS 40) et par la valeur des stocks (immeubles en IAS 2).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE¹

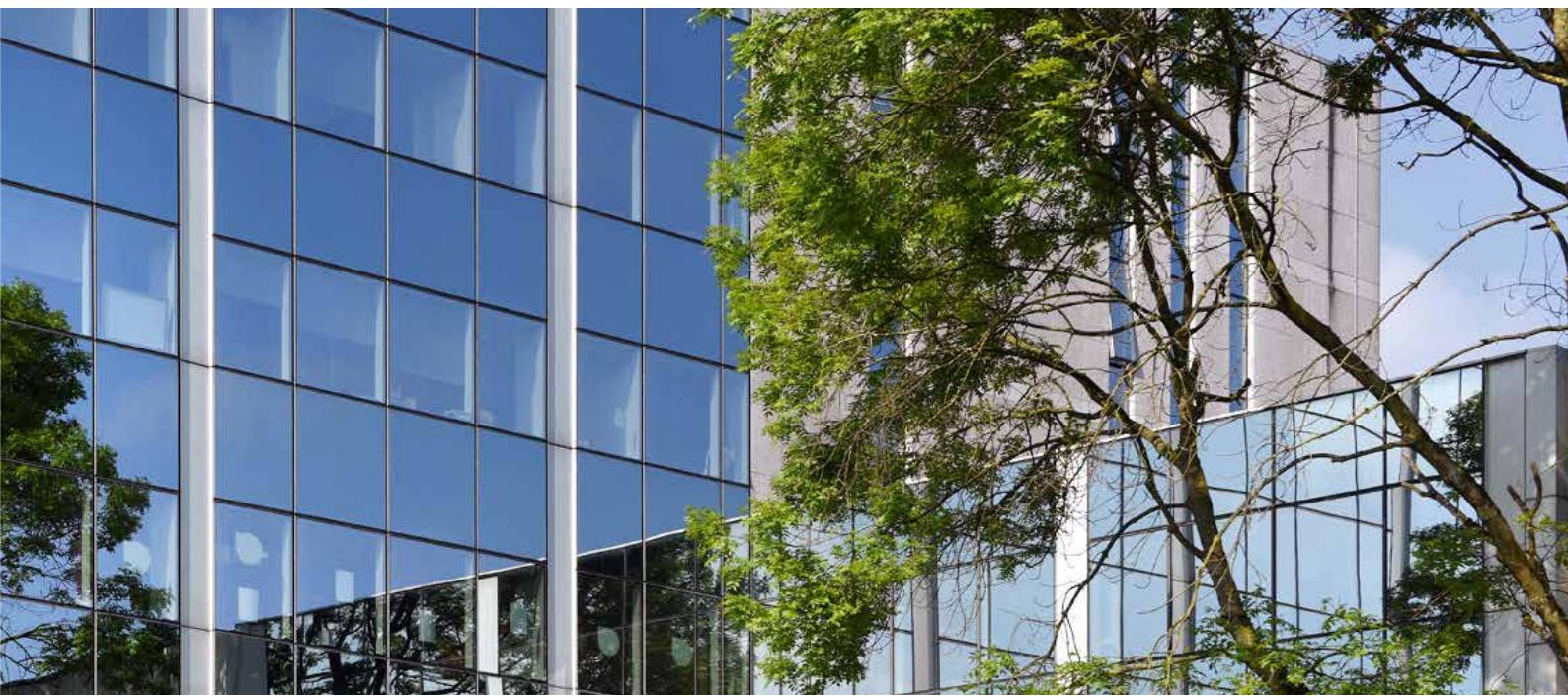
Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification géographique, lui permettant ainsi de réagir aux opportunités d'investissement qui se présentent sur ses deux marchés de prédilection que sont la Belgique et la France.

Au 31 décembre 2015, 64 % du portefeuille était situé en Belgique, le solde étant localisé en France.

La proportion de la France a fortement augmenté en 2015, en raison de la livraison de la Halle Secrétan, des dépenses réalisées dans le cadre de la rénovation du Marché Saint-Germain et de l'acquisition d'une galerie située à Pantin (Paris) en janvier 2015.



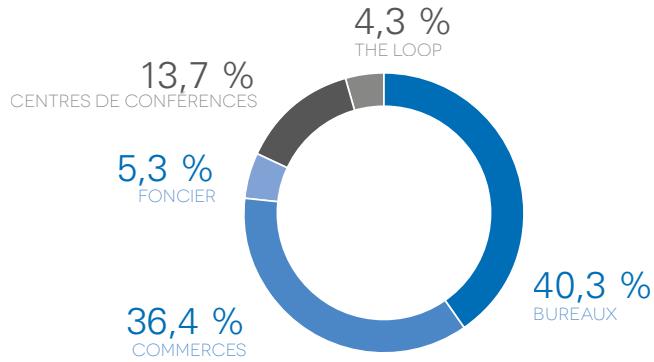
¹ Les graphiques représentant la répartition du portefeuille sont basés sur la valeur du patrimoine de € 350,4 millions.



Diamond Building

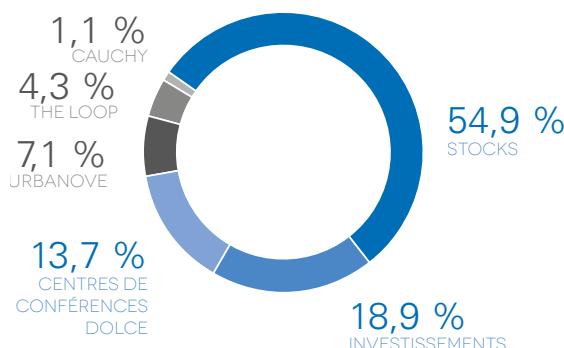
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'IMMEUBLE

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. 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 40 % du portefeuille.

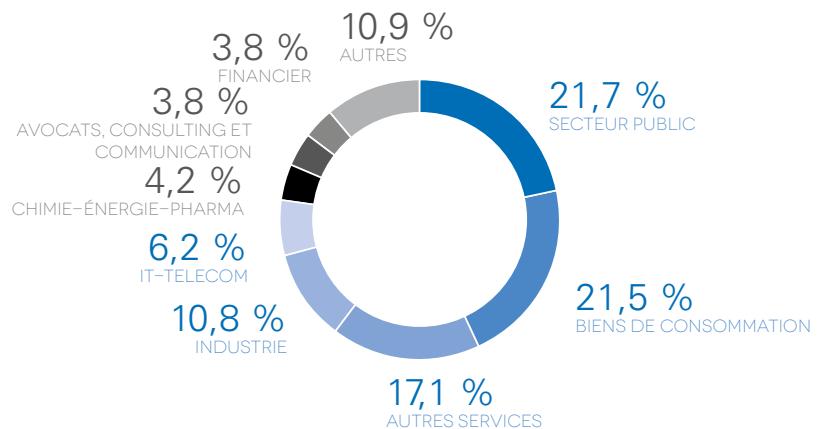


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'INVESTISSEMENT

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 ainsi qu'une participation de 44 % dans la société Urbanove qui détient les 2 projets commerciaux à Verviers et Namur.



RAPPORT IMMOBILIER



Dolce La Hulpe Brussels

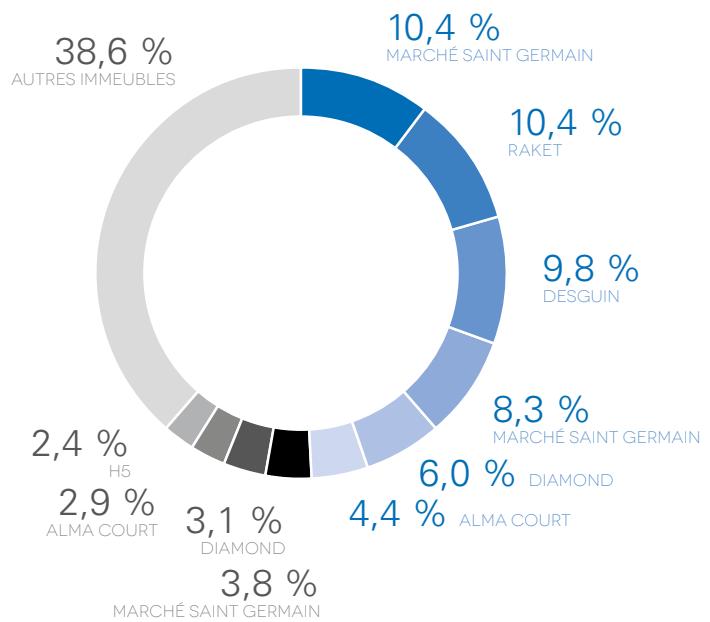
RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES

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 96 locataires différents, ce qui favorise la stabilité des revenus et limite le risque débiteur.

Le graphique ci-dessous indique le poids des 10 principaux locataires et l'immeuble qu'ils occupent. Ces 10 locataires représentent 61 % des revenus locatifs.



ÉCHÉANCE DES CONTRATS DU PORTEFEUILLE

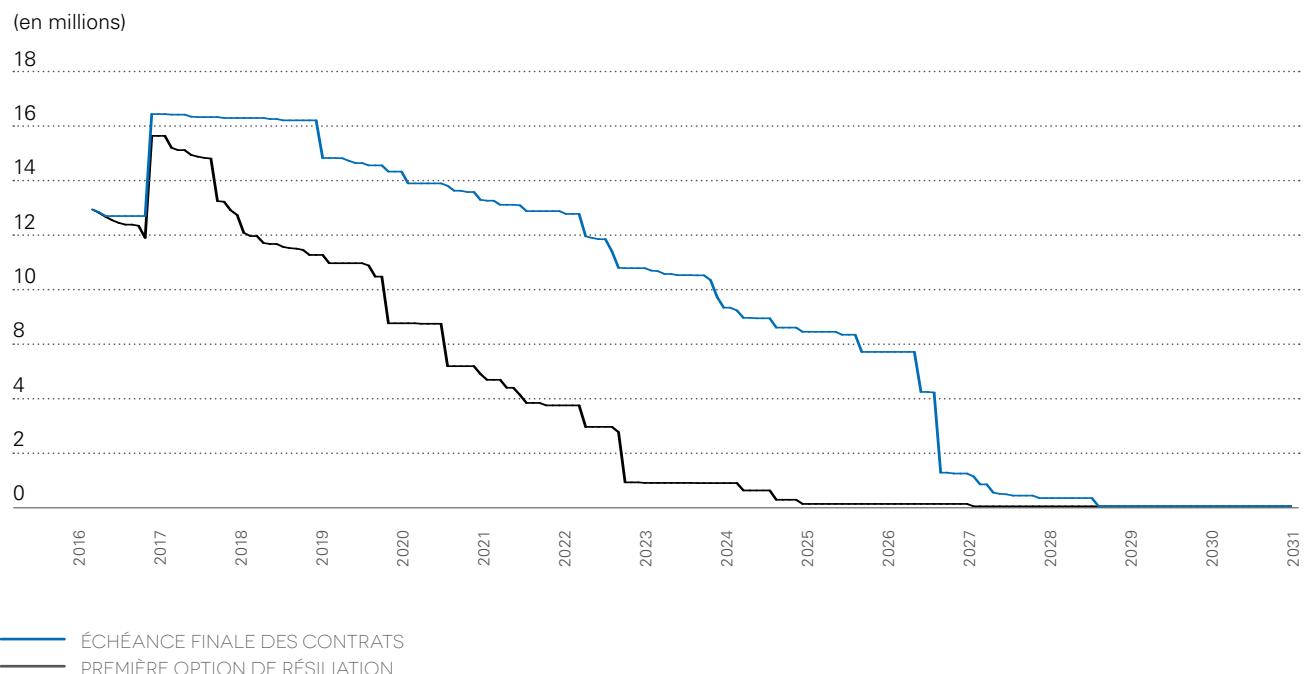
Un grand nombre de baux sont conclus pour une durée importante, renforçant la qualité du portefeuille.

Au 31 décembre 2015, la durée moyenne résiduelle jusqu'à l'échéance finale des baux est de 7,6 ans, comparée à une durée moyenne de 7,1 ans en 2014.

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-dessous.

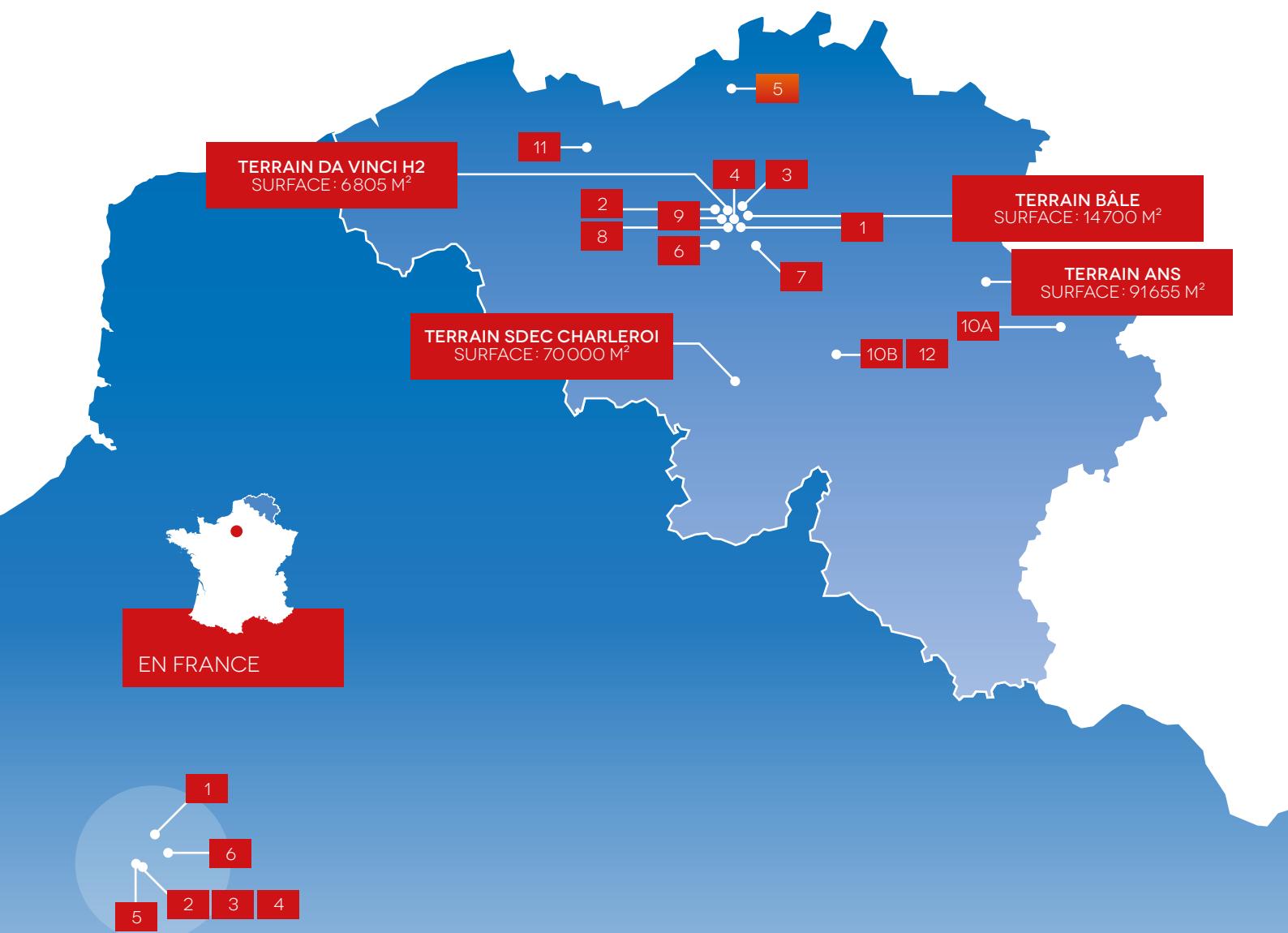
La durée moyenne résiduelle jusqu'à la prochaine échéance intermédiaire des baux est de 3,8 ans, comparé à 4,5 ans en 2014.

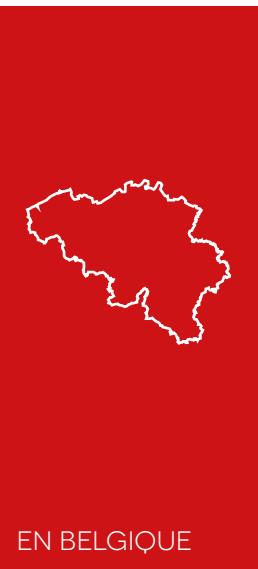
La hausse des loyers enregistrée en 2016 résulte de la prise en occupation de l'immeuble Marché Saint-Germain suite à sa livraison programmée.



RAPPORT IMMOBILIER

EN BELGIQUE





1 ALMA COURT
IMMEUBLE DE PLACEMENT

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: 97 %



2 ATHENA BUSINESS CENTER
IMMEUBLE DE PLACEMENT

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 %



3 DA VINCI H3
IMMEUBLE DE PLACEMENT

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)



4 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: 100 %



5 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 %



6 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: 63 %

RAPPORT IMMOBILIER



EN BELGIQUE



7 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: 64 %



8 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 %



9 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: 0 %



10 URBANOVE JOINT-VENTURE

A. Projet de centre commercial à **Verviers**

B. Projet de centre commercial à **Namur**



11 THE LOOP JOINT-VENTURE

Maaltekouter, 9051 Gent

Type d'immeuble: Terrain

Surface constructible: 372000 m²



12 CAUCHY JOINT-VENTURE

Boulevard Cauchy – 5000 Namur

Surface: 3 immeubles de 3000 m², 5000 m² et 7000 m²

Parking: 150 (parking commun aux 3 immeubles)

Année de construction: 2015
(immeuble de 3000 m²)

Niveaux hors sol: Rez +5

Niveaux sous sol: 3

Taux d'occupation: 100 % (pour l'immeuble C dont la construction sera achevée au 1^{er} semestre 2016)



EN FRANCE



1 DOLCE CHANTILLY JOINT-VENTURE

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

Surface: 17 000 m²

Parking: 300

Année de rénovation: 2007-2008

Niveaux hors sol: Rez +2

Taux d'occupation: 58 %



2 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 – début de la rénovation lourde en 2015

Niveaux hors sol: Rez

Taux d'occupation: 100 %



3 VAUGIRARD IMMEUBLE EN STOCK

Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

Surface: 2 083 m²

Parking: 28

Année de rénovation: 2011-2012
2^e phase de travaux en 2015

Niveaux hors sol: Rez +1

Taux d'occupation: 92 %



4 HALLE SECRÉTAN IMMEUBLE EN STOCK

Avenue Sécrétan – 75019 Paris

Surface: 3 800 m²

Parkings: -

Année de rénovation: 2015
Niveaux hors sol: 1

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 100 %



5 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: 0 %



6 VERPANTIN IMMEUBLE EN STOCK

Rue du Pré Saint Gervais, 93500 Pantin

Surface: 4 710 m²

Parkings: 250 places

Année de construction: 1990

Niveaux hors sol: Rez

Taux d'occupation: 85 %



BANIMMO
EN BOURSE



1. L'ACTION BANIMMO

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.

2. LES OBLIGATIONS

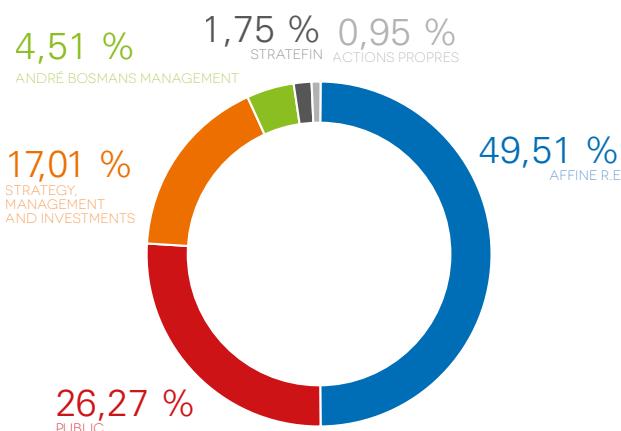
En mai 2010, Banimmo a émis une obligation assortie de warrants remboursée le 10 juin 2015 à sa valeur nominale de € 75 millions. Cette obligation portait un intérêt de 5,15 %.

En mai 2013, Banimmo a lancé une offre publique d'échange portant sur la totalité de ces 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, 34 072 obligations ont été apportées à l'offre, représentant un montant nominal de € 34,072 millions. Les 40 923 obligations qui n'ont pas été apportées à l'offre ont été remboursées à leur échéance, à savoir en juin 2015.

En février de cette année, Banimmo a lancé 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 génèreront un rendement brut annuel fixe de 4,25 %.

3. ACTIONNARIAT

Le graphique représenté ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2015 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions.



ACTION BANIMMO

31/12/2015

Nombre d'actions	
Nombre d'actions émises	11 356 544
Cours de bourse (en €)	
Plus haut de l'année	8,97 €
Plus bas de l'année	6,82 €
À la clôture	7,07 €
Moyenne de l'année	7,96 €
Volume	
Volume journalier moyen	5 962
Capitalisation boursière à la clôture	
80,3 millions €	

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2015, les deux catégories d'actions qui existaient précédemment (catégorie A et B) ont été supprimées. Le capital est depuis lors représenté par 11 356 544 actions, toutes négociables sur NYSE Euronext Brussels.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine R.E, Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management et Stratefin (concert), amendée pour la dernière fois le 28 juillet 2011, et restée en vigueur jusqu'au 28 février 2016, date à laquelle elle a pris fin puisque non reconduite. Une nouvelle convention entre Affine RE et Strategy, Management and Investments sprl est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

4. MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le Conseil ne proposera pas à l'Assemblée Générale du 10 mai 2016 de distribuer un dividende.

5. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	10 mai 2016
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2016	29 juillet 2016

6. COUVERTURE DES ANALYSTES

Institution financière	Nom	Adresse	Téléphone	Email
Degroof Petercam	Jean-Marie Caucheteux	Rue de l'Industrie 44 - 1040 Bruxelles	+32 2 287 99 20	jm.caucheteux@ degroofpetercam.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

CORPORATE GOVERNANCE

The background image shows a modern office interior. The walls and ceiling are made of dark, horizontally-grained wood. Large, floor-to-ceiling windows are positioned along the walls, allowing natural light to illuminate the space. The floor is a polished, light-colored wood. A dark wooden pillar stands in the foreground on the left. The overall atmosphere is professional and contemporary.



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 son siège d'exploitation 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'article 4, 1°, de la loi belge du 3 août 2012 relative aux organismes de placement collectif qui répondent aux conditions de la Directive 2009/65/CE et aux organismes de placement en créances et n'a pas été enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI) ou Société Immobilière Réglementée.

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 applicables 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 2015, 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 2015, le conseil d'administration s'est réuni 9 fois, dont 1 fois par conference call et 2 fois par consentement unanime écrit, pour discuter des points principaux suivants:

- la préparation des comptes annuels 2014 (notamment rapport de gestion);
- l'analyse et la prise de décision sur des dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France;



Da Vinci H5

- la démission et la nomination de membres du comité de direction;
- l'émission obligataire;
- la vente de la société Rhône Arts;
- l'acquisition d'un actif à Anglet (France);
- le suivi de négociations en cours à Gand en vue du développement du champ 12;
- la location/rénovation de l'immeuble North Plaza;
- le suivi du dossier Urbanove;
- la cession de l'actif Les Corvettes.

1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni quatre fois en 2015 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2014 et des comptes du premier semestre 2015.

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 2015 pour délibérer sur :

- 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.

CORPORATE GOVERNANCE



Diamond



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Maryse AULAGNON

- Représentant permanent de Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).
- Présidente du conseil d'administration, présidente du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'investissement.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 5/5.
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

Alain CHAUSSARD

- Représentant permanent de Holdaffine BV (Polaris 138, 2132JH Hoofddorp, Pays-bas) jusqu'au 03/12/2015
- Administrateur en nom propre à partir du 03/12/2015, membre de direction et membre du comité d'investissement.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4.
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

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 2015: 7/9.

- 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, CEO jusqu'au 30/10/2015
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 6/9.
- Fin du mandat d'administrateur: 30 octobre 2015.

Didrik van CALOEN

- Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).
- Administrateur et membre du comité d'investissement.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: mai 2016.

André BOSMANS

- Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posternestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).
- Administrateur.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.
- 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 et membre du comité d'investissement.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 9/9.
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4.
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2015: 3/3
- Fin du mandat: mai 2016.

Patrick BUFFET

- Représentant permanent de PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France).
- Administrateur Indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 7/9.
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 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) 0849246975).
- Administrateur indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 7/9.
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2015: 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 2015: 8/9.
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2015: 4/4.
- Fin du mandat: mai 2016

Barbara KORENIOUGUINE

- Représentant permanent de BK Investissement et Management SAS (23-25 avenue Mac-Mahon, 75017 Paris, France).
- Administrateur à partir du 19/5/2015 jusqu'au 09/10/2015.
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 1/9.

Petra SOBRY

- Administrateur à partir du 19/5/2015.
- Management exécutif et Secrétaire Général jusqu'au 31 mars 2016
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2015: 5/9.
- Fin du mandat d'administrateur: mai 2018.

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 2015, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au Code des sociétés, est composé des membres suivants:

1. Alain Chaussard. Chief Executive Officer.
2. Filip De Poorter SPRL. Représentant permanent Filip De Poorter. Chief Commercial & Operations Officer.
3. Cedric De Laet. Chief Financial Officer.
4. Olivier Durand Management SPRL. Représentant permanent Olivier Durand. Directeur Général Banimmo France.
5. Petra Sobry. Secrétaire Général.

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.

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.

1.7 BONUS SOUS FORME D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2015 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 2015, 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 965 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 membres du comité de direction.

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2015 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 2014 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2015:

- 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, de nomination, de rémunération, et d'investissement 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:

- a) 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.

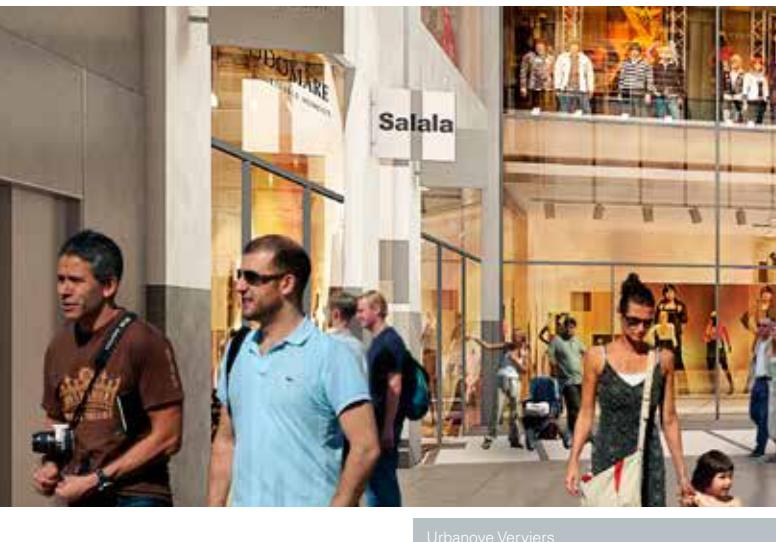
Banimmo a conclu des contrats de management ou de travail avec les membres du Comité de direction. Ces contrats sont conclus à des conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère pour chaque membre du comité de direction concerné. Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.

- b) 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.

- c) 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 2015, 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, Holdaffine BV, SMI sprl et André Bosmans Management sprl perçoivent chacun le même montant de € 15 000.

Pour l'exercice 2015 une rémunération de € 3 000 a été attribuée à Icode SPRL, Alter SA et Holdaffine BV pour leur participation aux comités d'audit, une rémunération de € 7 000 a été attribuée à Affine R.E. SA, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU pour leur participation aux comités de nomination et rémunération, et une rémunération de € 3 000 a été attribuée à Icode SPRL, Holdaffine BV et Strategy Management & Investments SPRL et une rémunération de € 2 000 à Affine R.E. SA pour leur participation aux comités d'investissement.

Pendant l'exercice 2015 deux administrateurs non exécutifs, André Bosmans Management SPRL et Strategy Management & Investments SPRL, ont exécuté une mission spécifique. Pour ce travail, une rémunération leur a été accordée de respectivement € 140 000 et € 112 660.

1.8.4 Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés (y compris l'indemnité de fin de contrat de services) directement ou indirectement à Stratefin SPRL, représenté par Christian Terlinden (CEO) est de € 1 019 987, jusqu'au 30 octobre 2015.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 291 667;
- b) la rémunération variable : aucun montant;
- 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 : € 72 820 comprenant l'assurance vie/ décès, invalidité et hospitalisation ; la cotisation sociale pour indépendant et le leasing et le coût de carburant pour une voiture.
- e) indemnité de fin de contrat : € 655 500.

Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement à Alain Chaussard (CEO) est de € 20 000 à partir du 1 novembre 2015.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 20 000;
- b) la rémunération variable : aucun montant;
- 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 : aucun montant

1.8.5 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 € 2 091 435.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 1 173 741 ;
- b) la rémunération variable : € 132 000 ;
- 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 : € 130 194 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.

- e) indemnité de fin de contrat de services : € 655 500



1.8.6 Au cours de l'exercice social 2015, le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

1.8.7 Pour les membres du comité de direction, les dispositions contractuelles en cas de départ stipulent un préavis ne dépassant pas de 12 mois ou une indemnité correspondant à la rémunération pour 12 mois maximum.

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 fera partie des critères considérés pour la nomination de nouveaux administrateurs.

3. RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à l'annexe B du Code, Madame Petra Sobry, Secrétaire Général, a été nommée compliance officer par le conseil d'administration du 26 février 2015. 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.



Urbanove Namur

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. Deux administrateurs ont été désignés sur proposition de l'actionnaire de référence Affine R.E. et deux 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 2015, cette procédure a uniquement été appliquée pour la détermination des honoraires relatifs aux missions spécifiques de deux administrateurs non exécutifs. Aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

Design www.concerto.be

Crédits photos

Y. Glavie, 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

28 rue de Berri - 75008 Paris

Tel.: 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84



RECYCLING OUR CITIES



COMPTE ANNUEL ET
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 2015

SOMMAIRE



1	COMPTES ANNUELS	71	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
2	Compte de résultats consolidé	72	Capital social
2	État consolidé du résultat global	72	Actes constitutifs et statuts
3	Bilan consolidé	78	Contrôle de la société
4	Tableau consolidé des flux de trésorerie	78	Déclarations
6	État consolidé des variations des capitaux propres	79	Employés
7	Notes aux comptes consolidés	79	Environnement
66	Rapport des commissaires	79	Procédures judiciaires et d'arbitrage
69	Comptes annuels abrégés de Banimmo	79	Commissaire
		80	Organigrammes
		82	LEXIQUE



COMPTES ANNUELS



COMpte DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2015	2014	2013
Revenus locatifs		11 402	12 953	12 407
Produits de cession d'immeubles de stock		17 612	47 140	41 880
Produits des commandes en cours d'exécution		23 093	1 016	-
Produits des activités ordinaires		52 107	61 109	54 287
Charges locatives	19	-3 283	-3 955	-2 523
Prix de revient des immeubles de stock vendus		-16 869	-38 186	-37 843
Prix de revient des commandes en cours d'exécution		-17 502	-918	-
Charges des activités ordinaires		-38 773	-43 059	-40 366
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	20	14 453	18 050	13 921
Honoraires et commissions de gestion		1 092	978	874
Résultat net des cessions d'immeuble de placement		-3 925	-	342
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	-575	-3 930	-6 549
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	21	-4 000	-400	-5 800
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-16	-57	-314
RÉSULTAT IMMOBILIER		7 029	14 641	2 474
Charges administratives	23	-9 077	-8 352	-7 572
Autres revenus		-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		-2 048	6 289	-5 098
Charges financières	25	-32 486	-11 570	-7 878
Produits financiers	25	1 953	5 668	5 266
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8	-2 035	-3 869	-11 782
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	8	-	-	10 503
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des sociétés mises en équivalence	8	-	-4 001	-3 157
Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence	20	1 038	-	249
Résultat des autres actifs financiers	25	-109	-29	-108
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		-33 687	-7 512	-12 005
Impôts	26	453	-1 810	-1 923
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		-33 234	-9 322	-13 928
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-33 234	-9 322	-13 928
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-33 227	-9 320	-13 928
- Intérêts minoritaires		-7	-2	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)				
- Actions A	27	-2,93	-0,82	-1,23
- Actions B	27	-2,93	-0,82	-1,23

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2015	2014	2013
Résultat net		-33 234	-9 322	-13 928
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		-	352	-182
Impôts différés		-	-120	62
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		-	232	-120
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-369	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		125	-	-137
Impôts différés		-	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		-244	-	-137
Résultat global de la période		-33 478	-9 090	-14 185
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-33 471	-9 088	-14 185
- Intérêts minoritaires		-7	-2	-

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2015.

BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2015	2014	2013
ACTIFS				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	6	65 948	82 283	83 168
Immobilisations corporelles	7	493	1 892	1 825
Immobilisations incorporelles		75	96	227
Participations dans les sociétés mises en équivalence	8	7 520	10 179	10 759
Actifs d'impôts différés	16	5 504	5 847	5 242
Actifs financiers à long terme	9	45 862	67 901	83 590
Instruments financiers dérivés à long terme		-	-	-
Créances commerciales et autres créances	10	4 982	2 454	2 569
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		130 384	170 652	187 380
ACTIFS COURANTS				
Immeubles en stocks	11	192 387	148 009	152 060
Immeubles - commandes en cours d'exécution		2 281	964	-
Actifs financiers à court terme	9	818	820	1 042
Créances commerciales et autres créances	10	20 516	13 635	11 444
Créances d'impôts courants		652	1 033	792
Instruments financiers dérivés à court terme	12	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 551	4 631	4 066
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		220 205	169 092	169 404
TOTAL DES ACTIFS		350 589	339 744	356 784
CAPITAUX PROPRES				
Capital	14	107 050	107 050	132 566
Réserves consolidées		-33 960	-489	-16 915
Capitaux propres part du groupe		73 090	106 561	115 651
Intérêts minoritaires		-	301	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES		73 090	106 862	115 651
PASSIFS				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières à long terme	15	159 570	179 014	193 028
Instruments financiers dérivés à long terme		-	-	-
Passifs d'impôts différés	16	-	-	-
Provisions	17	2 085	1 230	1 892
Dettes commerciales et autres dettes	18	4 256	4 327	6 615
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		165 911	184 571	201 535
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières à court terme	15	86 976	19 786	6 083
Instruments financiers dérivés à court terme	12	6 416	7 398	6 637
Dettes d'impôts courants		161	2 453	5 826
Provisions	17	76	72	61
Dettes commerciales et autres dettes	18	17 959	18 602	20 991
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		111 588	48 311	39 598
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		350 589	339 744	356 784

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2015.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	2015	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
RÉSULTAT NET		-33 235	-9 322	-13 928
- Impôts	26	-453	1810	1923
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	3925	-	-341
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles		398	-	64
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	20	-1 038	-	-249
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers			29	108
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	20	-743	-8954	-4 037
- (Gains) / pertes sur réalisation de commandes en cours d'exécution	20	-5 591	-98	-
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	21	575	3 930	6 549
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	21	4 000	400	5 800
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		-113	-25	166
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		109	-	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	172	175	88
- Amortissement des immobilisations incorporelles		54	112	197
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		-355	177	-970
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	8	2 035	7 869	14 906
- Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence		-	-	-10 503
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances de parties liées	25	22 382	325	-
- Charges imputées directement en fonds propres		-	-	17
- Charges d'intérêts	25	8 294	7 622	7 751
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-1 953	-5 668	-5 266
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	1 766	3 429	122
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		229	1 811	2 397
Variations du fonds de roulement:				
Acquisitions d'immeubles en stock		-31 859	-20 174	-5 811
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock		-43 531	-19 878	-10 660
Encaissements de cessions sur immeubles en stock		16 407	36 642	41 284
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution		-15 414	-833	-
Encaissements sur commandes en cours d'exécution		20 573	375	-
Créances commerciales et autres créances		-3 908	-1 967	-2 816
Dettes commerciales et autres dettes		-25	5 425	731
Provisions		-692	-651	-766
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-58 449	-1 061	21 962
Acquisitions/ventes d'instruments financiers dérivés		-	-	-
Impôts payés		-1 426	-6 502	-1 181
Impôts reçus		438	353	2
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-59 208	-5 399	23 180

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2015.

(en milliers d'euros)	Notes	2015	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisitions de titres consolidés nets de la trésorerie acquise		-	-	-277
Acquisitions d'immeubles de placement		-	-	-
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement		-1 179	-2 976	-3 112
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		14 700	-	7 691
Encaissements de cessions de créances à long terme		-	-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-91	-242	-424
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles		-	-	-
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles		323	-	7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-34	-79	-
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles		-	-	-
Acquisitions de participations		-	-3 390	-
Cessions de participations		2 196	-	19 287
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-	1 609
Acquisitions d'actifs financiers		-	-	-
Dividendes reçus d'actifs financiers		67	2 533	145
Cessions d'actifs financiers		216	26 961	191
Prêts consentis à des parties liées		-1 127	-11 720	-1 972
Remboursements de prêts consentis à des parties liées		1 905	-	4 693
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées		266	339	2 030
Autres		-	-1	-6
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		17 242	11 425	29 862
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		8815	5 245	-36 150
Nouveaux emprunts		43 920	2 035	3 090
Remboursements d'emprunts		-4 571	-2 463	-5 097
Émissions publiques d'obligations (net de frais)		43 498	5	-681
Remboursements d'obligation		-40 928	-	-
Intérêts payés		-7 095	-7 184	-7 207
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-2 748	-2 668	-2 930
Autres intérêts perçus		9	9	18
Dividendes versés aux actionnaires		-25	-	-3 114
Acquisition d'actions propres		-	-	-
Réduction de capital		-	-	-
Capital versé net de frais	14	-	-	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		40 875	-5 021	-52 071
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-1 091	1 005	971
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	2 938	1 933	962
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	1 847	2 938	1 933

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2015.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Réserve liée 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 2012		132 016	534	-1 862	1 821	442	132 951	279	133 230
Acquisitions/cessions d'actions propres									
Acquisition des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								-279	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions				16					
Part 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 participations mise 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
Réduction de capital par incorporation de pertes		-25 516			25 516				
Acquisitions/cessions d'actions propres									
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								303	
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées									
Reprises de (Profits) / pertes de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					226			
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2014 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					6			
Résultat de l'exercice 2014					-9 320			-2	
Dividendes									
Autres					-2				
Solde au 31 décembre 2014		106 500	550	-1 862	1 021	352	106 561	301	106 862
Réduction de capital par incorporation de pertes									
Acquisitions/cessions d'actions propres									
Cessions des part de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								-294	
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées									
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées									
Reprises de (Profits) / pertes de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					-244			
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9								
Résultat de l'exercice 2015					-33 227			-7	
Dividendes									
Autres									
Solde au 31 décembre 2015		106 500	550	-1 862	-32 206	108	73 090	-	73 090

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2015.

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. 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 des niches (hôtels, maisons de repos ou autre).

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2015, 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 24 mars 2016 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 10 mai 2016.

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 2015 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 2015.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilan-taires 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 2015

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2015:

- Amendement à la norme IAS 19 – « Avantages au personnel », intitulé « Cotisation des membres du personnel » - publié par l'IASB le 21 novembre 2013, adopté par l'UE le 9 janvier 2014 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} février 2015.

L'application de cet amendement 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

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Initiative concernant les informations à fournir » - publié par l'IASB le 18 décembre 2014, adopté par l'UE le 18 décembre 2015 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée);

- Amendement à la norme IAS 16 – « Immobilisations corporelles » intitulé « Agriculture: Actifs biologiques producteurs » - publié par l'IASB le 30 juin 2014, adopté par l'UE le 24 novembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée) ;
 - Amendement à la norme IAS 16 – « Immobilisations corporelles » intitulé « Clarification sur le mode d'amortissement acceptable » - publié par l'IASB le 12 mai 2014 adopté par l'UE le 3 décembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée) ;
 - Amendement à la norme IAS 27 – « États financiers individuels », intitulé « La mise en équivalence dans les états financiers individuels » - publié par l'IASB le 12 août 2014 adopté par l'UE le 18 décembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée) ;
 - Amendement à la norme IAS 38 – « Immobilisations incorporelles » intitulé « Clarification sur le mode d'amortissement acceptable » - publié par l'IASB le 12 mai 2014 adopté par l'UE le 3 décembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée) ;
 - Amendement à la norme IAS 41 – « Agriculture » intitulé « Agriculture: Actifs biologiques producteurs » - publié par l'IASB le 30 juin 2014 publié par l'IASB le 30 juin 2014, adopté par l'UE le 24 novembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (application anticipative autorisée) ;
 - Amendement à la norme IFRS 11 – « Partenariats », intitulé « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune » - publié par l'IASB le 6 mai 2014, adopté par l'UE le 25 novembre 2015 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016 (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 24 juillet 2014 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 14 – « Comptes de report réglementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014, et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients » - publiée par l'IASB le 5 juin 2014, et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 16 – « Contrats de location » - publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 7 – « État des flux de trésorerie » intitulé « Initiative concernant les

- informations à fournir » - non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat » intitulé « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » - non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement à la norme IAS 28 – « Participations des entreprises associées et des joint ventures », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement limité à la norme IAS 28 – « Participations des entreprises associées et des joint ventures », intitulé « Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement » - publié par l'IASB le 18 décembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement à la norme IFRS 10 – « États financiers consolidés », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement limité à la norme IFRS 10 – « États financiers consolidés », intitulé « Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement » - publié par l'IASB le 18 décembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement limité à la norme IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », intitulé « Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement » - publié par l'IASB le 18 décembre 2014 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 existante 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 € 2 500 000, 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 reclassés 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'immeubles 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 conférences.

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 immeubles 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'événements 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 afférante 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 en cours. 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. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat comprennent 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 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 temporelles 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 temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles 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 de 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 implicite 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 comptabilisés 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 prestations 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.

Le groupe intervient également en tant que développeur dans des Contrats de Constructions de Biens Immobiliers relevant du champ d'application de la norme IAS 18.

Lorsque le groupe

- transfert à l'acquéreur le contrôle, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des travaux en cours dans leur état actuel, au fur et à mesure que la construction progresse, et;
- que le résultat d'un tel contrat de construction de biens immobiliers peut être estimé de façon fiable,

Les produits et les coûts associés à ce contrat sont comptabilisés respectivement en produits et en charges selon la méthode du degré d'avancement.

Dans la mesure où la cession du terrain, sur lequel est bâti le bien immobilier concerné par le contrat de construction de biens immobiliers, est subordonnée à la construction dudit bien immobilier, ce terrain est considéré comme non séparable de l'élément du contrat. Le principe de reconnaissance des produits et des charges selon le degré d'avancement est donc appliqué à l'ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions sans distinction.

Dans le cas contraire, le terrain constitue un élément distinct du contrat, la juste valeur du prix convenu est allouée aux différents éléments du contrat, ceux-ci étant ensuite comptabilisés distinctement en fonction de leur nature.

Les produits d'un tel contrat comprennent le montant initial des produits convenu dans le contrat ainsi que les modifications dans les travaux du contrat, les réclamations et les primes de performance dans la mesure où il est probable qu'elles donneront lieu à des produits et qu'elles peuvent être évaluées de manière fiable.

Les coûts d'un tel contrat comprennent les coûts directement liés au contrat concerné, les coûts attribuables à l'activité de contrats en général et qui peuvent être affectés au contrat et tous autres coûts qui peuvent être spécifiquement imputés au client selon les termes du contrat.

Sont exclus des coûts, les coûts de vente, les coûts d'administration générale et les frais de recherches et de développement dans la mesure où ces derniers ne sont pas spécifiquement remboursables par le client.

La méthode retenue pour déterminer le degré d'avancement d'un contrat de construction est celle qui permet une estimation des produits et des charges la plus fiable parmi les trois méthodes suivantes :

- a) le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts estimés du contrat;
- b) l'examen des travaux exécutés ; ou
- c) l'avancement en terme physique, d'une partie des travaux du contrat.

S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépassera le total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

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 2015 (voir Point U qui reprend la règle de prise en compte du résultat selon la méthode du degré à l'avancement pour des opérations nouvelles à partir de l'année 2014).

Y. MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION

Afin de rendre l'information financière plus lisible et comparable, le conseil d'administration de Banimmo a décidé de modifier la présentation du compte de résultats.

Cette modification consiste à mettre en évidence d'une part, le Chiffre d'Affaires réalisé et d'autre part le prix de revient et ce, globalement et par type d'activité (location immobilière, immeubles de stock et commandes en cours d'exécution).

Cette modification de présentation du compte de résultat n'a eu aucun impact sur le résultat lui-même mais a engendré une modification de présentation similaire :

- du tableau consolidé des flux de trésorerie
- de la note 5: Information sectorielle
- de la note 19: Résultat locatif (anciennement Charges locatives)

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. Ainsi, le Groupe reste dépendant de pouvoir trouver des locataires pour les immeubles qui datent de son ancienne stratégie, comme l'immeuble North-Plaza.

Une diminution de la demande pourrait également 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, et hôtels incluant les centres de conférences). 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 des emprunts obligataires dont le montant nominal est de € 78,1 millions au 31 décembre 2015 (voir note 15);
- sur des lignes de crédit bilatérales;
- sur une ligne de crédit syndiqué dont l'échéance est le 5 septembre 2016. Il existe un risque que les banques ne soient disposées à renouveler cette ligne pour ce montant ou veuillent modifier les conditions juridiques et/ou financières.
- 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 situe à un niveau de 69,3 % du total bilantaire fin 2015.

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 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 (en milliers d'euros)	Notes	31/12/15				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	9					niveau 1	
Instruments dérivés à la juste valeur	12					niveau 2	
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9		2 170		2 170	niveau 3	2 170
Autres actifs financiers courants et non courants	9		578	43 933	44 511		
Clients et créances rattachées	10			14 092	14 092		
Autres créances (*)	10			4 063	4 063		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13			3 551	3 551		

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

PASSIFS FINANCIERS (en milliers d'euros)	Notes	31/12/15			Justes Valeurs	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	12		79 826	79 826	niveau 1	79 673
Instruments dérivés à la juste valeur	15	6 416		6 416	niveau 2	6 413
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15		166 720	166 720		
Dépôts de garantie	18		1 814	1 814		
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	18		19 645	19 645		

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

F. RISQUE LIÉ AUX SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Depuis un certain nombre d'années Banimmo s'est associé à d'autres groupes investisseurs 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 d'autres investisseurs (p.ex. Urbanove ou Conferinvest)
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels d'autres 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

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).

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 de ce groupe à une valeur négative. C'est pour cette raison que la valeur de la participation dans le groupe Urbanove de Banimmo a été ramenée à zéro.

En 2015, ce test de parité sur les projets a confirmé cette valeur et donc la réduction de valeur actée en 2014.

Un test de parité a été pratiqué sur les avances subordonnées consenties à Urbanove. Banimmo a octroyé des avances au groupe Urbanove pour un montant nominal à fin 2015 de € 45,5 millions (€ 44,9 millions en 2014) et pour un montant d'intérêt capitalisé de € 1,7 millions (€ 0,3 millions en 2014).

L'évaluation de la recouvrabilité de ces montants 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 et encore en discussion avec la ville de Verviers, 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, à des choix politiques, à des risques financiers ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier (tant le marché locatif que de l'investissement), ce qui peut engendrer un impact tant sur les valeurs locatives que sur les valeurs de revente. Sur base des hypothèses retenues au 31 décembre 2015 par Urbanove, l'estimation de la valeur de revente des projets de Namur et de Verviers a fait apparaître un risque d'irrecouvrabilité des avances. Banimmo a donc procédé à une réduction de valeur de € 21 millions sur la valeur nominale des avances ainsi qu'à une réduction de valeur totale sur les intérêts capitalisés.

Comme expliqué, ce montant de réduction de valeur repose sur des hypothèses dont le risque d'écart peut être plus ou moins important. De plus, un certain nombre de mesures sont actuellement à l'étude par les organes de gestion d'Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets. Si ces mesures ne devaient pas avoir une issue favorable, elles pourraient également avoir un impact sur la recouvrabilité de l'avance subordonnée consentie par Banimmo à Urbanove.

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 l'estimation des coûts de construction, de la commercialisation et de valeur estimée de revente.

NOTE 4: ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser des estimations 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 d'incertitude. 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 2015, l'expert retenu est Cushman & Wakefield. 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 % ;
 - 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 ainsi que les autres éléments de l'actif directement liés à ces participations 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 en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks, des immobilisations financières et des actifs destinés à la vente (voir note 3).
- 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.

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 2015 <i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 décembre 2015			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	8 225	3 177	-	11 402
Charges locatives	-2 315	-968	-	-3 283
Revenus locatifs nets des immeubles	5 910	2 209	-	8 119
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	17 172	440	-	17 612
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Revenus de cession des immeubles en stock	607	136	-	743
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	23 093	-	-	23 093
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-17 502	-	-	-17 502
Revenus des commandes en cours d'exécution	5 591	-	-	5 591
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	12 108	2 345	-	14 453
Honoraires et commissions de gestion	1 077	15	-	1 092
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	15 000	-	15 000
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-18 925	-	-18 925
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-3 925	-	-3 925
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-575	-	-	-575
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-4 000	-	-	-4 000
Autres charges et produits opérationnels	74	-90	-	-16
RÉSULTAT IMMOBILIER	8 684	-1 655	-	7 029
Charges administratives	-7 616	-1 461	-	-9 077
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	1 068	-3 116	-	-2 048
Charges financières nettes				-30 533
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				-2 035
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence				-
Dépréciations (dotations/reprises) sur des sociétés mises en équivalence				-
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				1 038
Résultat sur autres actifs financiers				-109
Impôts				453
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				-33 234

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 2015 ventilées par secteur géographique sont:

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	1 096	24	0	1 120
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	21 512	62 744	0	84 256
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	45	79	0	124
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	172	54	0	226

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2015:

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	196 293	111 572	-	307 865
Participations dans les sociétés mises en équivalence	7 520	-	-	7 520
TOTAL DES ACTIFS	203 813	111 572	35 204	350 589
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	153 477	95 230	28 792	277 499

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 2014 (en milliers d'euros)		Au 31 décembre 2014			
		Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	8520	4433			12953
Charges locatives	-2 647	-1 308			-3 955
Revenus locatifs nets des immeubles	5 873	3 125		-	8 998
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	20 140	27 000		-	47 140
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-17 642	-20 544		-	-38 186
Revenus de cession des immeubles en stock	2 498	6 456		-	8 954
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	1 016	-		-	1 016
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-918	-		-	-918
Revenus des commandes en cours d'exécution	98	-		-	98
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	8 469	9 581		-	18 050
Honoraires et commissions de gestion	924	55			979
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	-		-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-		-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-		-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-2 513	-1 417			-3 930
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-400			-400
Autres charges et produits opérationnels	-19	-39		-	-58
RÉSULTAT IMMOBILIER	6 861	7 780		-	14 641
Charges administratives	-6 755	-1 597			-8 352
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	106	6 183			6 289
Charges financières nettes					-5 931
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					-3 869
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence					
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés mises en équivalence					-4 001
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence					
Impôts					-1 810
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					-9 322

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 2014 ventilées par secteur géographique sont :

(en milliers d'euros)		Au 31 décembre 2014			
		Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	2 714	330	-		3 044
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	28 712	3 233	-		31 945
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	279	41	-		320
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	256	32	-		288

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2014 :

(en milliers d'euros)		Au 31 décembre 2014			
		Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	236 020	65 944	27 601		329 565
Participations dans les sociétés mises en équivalence	10 179	-	-		10 179
TOTAL DES ACTIFS	246 199	65 944	27 601		339 744
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	139 743	60 360	32 780		232 883

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 2013 (en milliers d'euros)		Au 31 décembre 2013			
		Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	6 687	5 720	-	-	12 407
Charges locatives	-1 936	-587	-	-	-2 523
Revenus locatifs nets des immeubles	4 751	5 133	-	-	9 884
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	9 130	32 750	-	-	41 880
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-9 998	-27 846	-	-	-37 844
Revenus de cession des immeubles en stock	-868	4 904	-	-	4 036
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 883	10 037	-	-	13 920
Honoraires et commissions de gestion	540	334	-	-	874
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	7 700	-	-	7 700
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-7 357	-	-	-7 357
Revenus de cession des immeubles de placement	-	343	-	-	343
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-4 120	-2 249	-	-	-6 549
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-5 800	-	-	-	-5 800
Autres charges et produits opérationnels	-90	-224	-	-	-314
RÉSULTAT IMMOBILIER	-5 587	8 061	-	-	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/reprise) sur des sociétés mises en équivalence				-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:

(en milliers d'euros)		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:

(en milliers d'euros)	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.

B. SECTEURS D'ACTIVITÉS

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

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs	8 972	2 430	-	11 402
Charges locatives	-2 491	-792	-	-3 283
Revenus locatifs nets des immeubles	6 481	1 638	-	8 119
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	17 172	440	-	17 612
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Revenus de cession des immeubles en stock	607	136	-	743
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	23 093	-	-	23 093
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-17 502	-	-	-17 502
Revenus des commandes en cours d'exécution	5 591	-	-	5 591
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	12 679	1 774	-	14 453
Honoraires et commissions de gestion	767	325	-	1 092
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	15 000	-	-	15 000
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-18 925	-	-	-18 925
Revenus de cession des immeubles de placement	-3 925	-	-	-3 925
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-575	-	-	-575
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-4 000	-	-	-4 000
Autres charges et produits opérationnels	-157	141	-	-16
RÉSULTAT IMMOBILIER	4 789	2 240	-	7 029

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	65 948	-	-	65 948
Immeubles en stock	79 941	111 469	977	192 387
Commandes en cours d'exécution	2 281	-	-	2 281
non affecté				89 973
TOTAL	148 170	111 469	977	350 589

Acquisition (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	1 120	-	-	1 120
Immeubles en stock	7 122	62 744	25	69 891
Commandes en cours d'exécution	14 365	-	-	14 365
TOTAL	22 607	62 744	25	85 376

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2014			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs	9 804	3 149	-	12 953
Charges locatives	-3 133	-822	-	-3 955
Revenus locatifs nets des immeubles	6 671	2 327	-	8 998
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	20 140	27 000	-	47 140
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
Revenus de cession des immeubles en stock	2 498	6 456	-	8 954
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	1 016	-	-	1 016
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-918	-	-	-918
Revenus des commandes en cours d'exécution	98	-	-	98
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	9 267	8 783	-	18 050
Honoraires et commissions de gestion	979		-	979
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-3 930	-	-	-3 930
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-400	-	-400
Autres charges et produits opérationnels	142	-200	-	-58
RÉSULTAT IMMOBILIER	6 458	8 183	-	14 641

Total des actifs (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2014			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	82 283	-	-	82 283
Immeubles en stock	98 038	49 018	952	148 008
Commandes en cours d'exécution	964	-	-	964
non affecté				108 489
TOTAL	181 285	49 018	952	339 744

Acquisition (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2014			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	3 044	-	-	3 044
Immeubles en stock	28 702	3 233	10	31 945
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
TOTAL	31 746	3 233	10	34 989

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2013			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs	8095	4312	-	12407
Charges locatives	-2085	-438	-	-2523
Revenus locatifs nets des immeubles	6 010	3 874	-	9 884
Produit de cession des immeubles en stock (voir note 20)	9 130	32 750	-	41 880
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-9 998	-27 846	-	-37 844
Revenus de cession des immeubles en stock	-868	4 904	-	4 036
Produit de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	5 142	8 778	-	13 920
Honoraires et commissions de gestion	874		-	874
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	7 700	-	7 700
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-7 357	-	-7 357
Revenus de cession des immeubles de placement	-	343	-	343
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-6 549	-	-	-6 549
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-5 800	-	-	-5 800
Autres charges et produits opérationnels	-423	109	-	-314
RÉSULTAT IMMOBILIER	-6 756	9 230	-	2 474

Total des actifs (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2013			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	83 168	-	-	83 168
Immeubles en stock	85 791	65 326	943	152 060
Commandes en cours d'exécution non affecté	-	-	-	-
				121 556
TOTAL	168 959	65 326	943	356 784

Acquisition (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2013			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	2 715	-	-	2 715
Immeubles en stock	21 645	6 157	74	27 876
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
TOTAL	24 360	6 157	74	30 591

NOTE 6: IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	82 283	83 168	93 954
Dépenses capitalisées	1 120	3 044	3 112
Acquisitions directes	-	-	-
Transfert d'immeuble de stock	-	-	-
Acquisitions par achats d'actions	-	-	-
Reclassement des droits résiduels sur immeubles de placement	-	-	-
Cessions (note 20)	-16 880	-	-7 349
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	-575	-3 929	-6 549
À LA CLÔTURE	65 948	82 283	83 168

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

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

En 2014, le groupe Banimmo n'a fait ni acquisition, ni cession d'immeuble de placement

En 2015, le poste des cessions concerne l'immeuble: (voir note 20)

- Les Corvettes (France), avenue de Stalingrad 142-160, Colombes

Pour une description des immeubles cités, il faut se reporter à la première partie du rapport financier.

NOTE 7: IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	Installations techniques, mobilier et matériel roulant	Autres immobilisations corporelles	Total
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

(en milliers d'euros)	Installations techniques, mobilier et matériel roulant	Autres immobilisations corporelles	Total
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
Exercice comptable 2014			
Valeur nette à l'ouverture	508	1 317	1 825
Acquisitions	242	-	242
Cessions / désaffections	-	-	-
Amortissements	-175	-	-175
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	575	1 317	1 892
Au 31/12/2014			
Valeur d'acquisition	1 664	1 317	2 981
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-1 089	-	-1 089
VALEUR NETTE	575	1 317	1 892
Exercice comptable 2015			
Valeur nette à l'ouverture	575	1 317	1 892
Acquisitions	90	-	90
Cessions / désaffections	0	-1 317	-1 317
Amortissements	-172	-	-172
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	493	-	493
Au 31/12/2015			
Valeur d'acquisition	1 754	-	1 754
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-1 261	-	-1 261
VALEUR NETTE	493	-	493

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). Ces droits résiduels sont logés dans la société LEX 84 sa détenue à 100 % par le groupe Banimmo.

En 2015, le groupe Banimmo a vendu 51 % des participations de la la société Lex 84 sa à RH Venture et à

Imocobel, détenant également ensemble indirectement 51 % des participations de la société Dolce La Hulpe. Le groupe Banimmo, n'ayant plus le contrôle sur ces actifs mais une influence notable, a déconsolidé totalement la société Lex 84 sa et a intégré les 49 % des participations qui lui restent en tant que société associée mise en équivalence (voir note 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

Les mouvements sur les participations mises en équivalence se présentent comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	10 179	10 759	60 854
Acquisitions	312	3 390	-
Augmentations de capital	-	4 002	-
Cessions (note 20)	-1 158	-	-19 038
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2 035	-3 869	-11 782
Réductions de valeur sur sociétés mises en équivalence	-	-4 001	-3 157
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	-	-	10 503
Dividendes reçus	-	-	-
Changement de périmètre de consolidation	222	-102	-
Quote part des capitaux propres sur la participation Montea	-	-	-197
Transfert vers une autre rubrique (note 9)	-	-	-26 736
Transfert d'une autre rubrique (note 9)	-	-	312
À LA CLÔTURE	7 520	10 179	10 759
Dont:			
Valeur comptable des titres cotés	-	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-	-

1. SNC LES JARDINS DES QUAIS: CESSIION DE LA JOINT-VENTURE

En 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 à Bordeaux un ensemble de commerces et de bureaux situés sur les berges de la Garonne avait été acquise en partenariat avec Affine sur une base 50/50 le 28 février 2006.

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

Le résultat opérationnel 2013 est positif de € 33 K.

2. MONTEA

Historique:

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 de 14,80 % 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 % sur le résultat 2012. La différence entre les deux taux sur la variation des fonds propres a été prise en résultat conformément à l'IAS 28.

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 la conclusion que Banimmo n'avait 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, un résultat de cession positif de € 10,503 millions a été comptabilisé 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 millions 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 millions;

- Le résultat de cession susmentionné de € 10,503 millions;
- La reprise des résultats antérieurs comptabilisés directement en autres éléments du résultat global et se rapportant à la valorisation des panneaux photovoltaïques de € -0,137 million.

En 2014:

L'ensemble de la participation comptabilisée en « Actifs financiers à long terme » a été vendue à un prix très proche de sa valeur comptable.

3. URBANOVE (EX CITY MALL INVEST):

En 2013

a. 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 millions pour le projet de Charleroi, de € 5,627 millions sur le projet de Verviers et de € 0,100 million sur le projet de Namur.

La réduction de valeur du projet de Charleroi fait suite à la décision de City Mall de ne pas poursuivre le projet dans sa forme 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 Urbanove. 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.

b. 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 millions.

Cette dépréciation conjuguée au résultat négatif des sociétés mises en équivalence (point a ci-dessus) a un impact global négatif de l'ordre de € 14,5 millions sur la participation que détient Banimmo dans City Mall.

c. Résultat opérationnel négatif de € 0,291 million.

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.

En 2014

a. Cession du projet de Charleroi

Au premier semestre 2014, la société Charleroi Center Développement (filiale de City Mall Invest) a vendu la Société de Développement Européen de Charleroi à Banimmo pour un montant de € 7,00 millions. Cette cession a dégagé un résultat négatif net de € 2,8 millions (quote part du groupe)

b. Fin du partenariat avec l'immobilière Huon

De commun accord, le groupe L'Immobilière Huon et la société Banimmo ont convenu de mettre un terme à leur partenariat au sein de City Mall.

Afin de mener à bien la construction et la revente à terme du projet de Verviers d'une part, de terminer le développement, le suivi de la construction et la revente du projet de Namur d'autre part, ces deux projets doivent être dotés de moyens financiers additionnels que Banimmo, associée à des partenaires financiers, est en mesure de lui apporter dans le cadre d'une nouvelle stratégie.

Concrètement, l'accord intègre le schéma stratégique suivant :

- Banimmo et ses partenaires financiers reprennent les projets de Verviers et de Namur afin de les finaliser et d'organiser leur cession ultérieure. La reprise de ces deux projets s'est faite via la filiale commune City Mall Invest, qui, dans la foulée, a changé de nom en Urbanove Shopping Development, et dont Banimmo détient 44 % aux côtés de la Région Wallonne (30 %), Besix Group (12 %), Riaskoff Holding (5 %), Querca sprl (5 %) et Banque Degroof (4 %).
- L'Immobilière Huon de son côté reprend les 25 % du capital que Banimmo possédait dans City Mall Development, société faîtière du groupe, lui permettant d'en détenir dorénavant l'intégralité du capital.

c. Augmentation de capital d'Urbanove par incorporation de dettes et cession de participation Urbanove entre actionnaires.

Dans le cadre de cette restructuration, la société Urbanove Shopping Development a procédé à une augmentation de capital par apurement de dette envers une partie des débiteurs mezzanine, les autres débiteurs mezzanine ayant procédé à l'abandon de créances. Dans le chef d'Urbanove, ces dettes étaient constituées des intérêts dus aux débiteurs mezzanine pour la période du 26 août 2013 au 30 septembre 2014 et non payés.

Ces abandons de créances ont eu un impact positif de € 3,00 millions (quote part du groupe) sur le résultat.

d. Réduction de valeur sur les projets.

Comme en 2013, Urbanove a pratiqué un test de parité sur ces projets.

- Au niveau du projet de Namur, le test a mené à la conclusion que la valeur de l'actif était supérieure à sa valeur comptable, aucune réduction de valeur n'a donc été pratiquée sur ce projet

- Au niveau du projet de Verviers, le test a conclu à une forte réduction de valeur de l'actif résultant de la remise en cause fondamentale du projet de développement du Centre Commercial à Verviers.

En effet, il est apparu que le projet imaginé et porté depuis 2010 par le promoteur précédent (Immobilière Huon) ne présentait plus des garanties suffisantes de faisabilité au vu de l'évolution des conditions de marché dans le secteur de l'immobilier commercial.

Des lors, des adaptations significatives au projet initial sont envisagées, ce qui entraînera très probablement le lancement d'une nouvelle procédure de demande de permis.

En conséquence, l'ensemble des frais incorporels supportés par le projet depuis le départ n'ont plus de justification et ont été amortis. Cet amortissement exceptionnel s'élève à € 20,3 millions (quote part Banimmo). La valeur de la participation a été portée à zéro en limitant l'amortissement exceptionnel à € 3,9 millions (Quote part Banimmo). Les risques au niveau des crédits octroyés par Banimmo à cette entreprise associée sont décrits en note 3.

e. Résultat opérationnel négatif de € 0,290 million (quote part du groupe)

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

En 2015

a. Evolution des projets

- Namur: Le projet de centre commercial «Le Côté Verre», idéalement situé entre la Rue de Fer et les gares de train et de bus, a été soumis à une consultation populaire en février aboutissant à un rejet à une courte majorité. Toutefois, les travaux du Comité de conciliation mis en place par la ville ont permis de rapprocher avant l'été les points de vue des différentes composantes de la vie locale et de reprendre l'étude par Urbanove d'un projet de 21 000 m² (en baisse en terme de surface et dès lors en terme de rentabilité par rapport au projet initial), avec quelques modifications programmatiques et de conditions locatives ne remettant pas en cause sa viabilité financière. Parallèlement le programme d'acquisition du foncier a été poursuivi. Enfin le MAPIC 2015, salon spécialisé dans l'immobilier commercial qui s'est tenu à Cannes en novembre, a permis de confirmer l'intérêt de grandes enseignes internationales avec lesquelles des négociations ont été engagées dans le cadre du nouveau projet. L'objectif est d'obtenir les réservations des grandes enseignes, d'achever les opérations de remembrement afin d'introduire ensuite les demandes de permis.
- Verviers: Dès février, un dialogue a été engagé avec la ville sur la nécessité de redimensionner le projet de centre-ville «Au Fil de l'Eau», afin de réduire son coût et la durée des travaux, et de prendre en compte les conséquences de l'ouverture du centre commercial Crescend'Eau. Un projet modifié, réduit à 21 000 m² a été soumis par Urbanove à la ville au printemps et un permis socio-économique a été déposée et obtenu. La ville et Urbanove ont présenté le projet lors du MAPIC, mais les réactions des grandes enseignes ont

été assez réservées, face à une opération jugée surdimensionnée et trop onéreuse compte tenu du potentiel de la ville et de la zone de chalandise. De ce fait, en décembre, un nouveau projet réduit à 16 000 m², mieux adapté aux conditions locales, a été étudié par Urbanove et un groupe d'experts indépendants, puis présenté à la nouvelle autorité communale en décembre, et demeure à ce jour à l'étude par celle-ci. Il apparaît que:

- d'une part la viabilité financière du nouveau projet rend indispensable un partenariat renforcé entre les intervenants privés et les pouvoirs publics wallons, conformément au principe de la « revitalisation urbaine » sous les auspices duquel le réaménagement du centre-ville est entrepris;
- d'autre part, une part importante des dépenses déjà engagées par Urbanove, en particulier pour la maîtrise du foncier et les études et permis des projets antérieurs, ne pourra en tout état de cause plus être recouvrée; une provision importante doit être constituée par Urbanove sur l'avance consentie à sa filiale Les Rives de Verviers, porteuse du projet, et en conséquence elle ne sera pas en mesure de faire face en totalité au montant de € 77 millions de prêt subordonné consenti par ses associés et créanciers.

Les corrections de valeur enregistrées sur les actifs depuis 2013, 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 de Banimmo 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, aux conditions financières actuelles (dont enjeu de co-débition entre les sociétés du groupe Urbanove) et aux conditions financières de forward funding.

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

b. Evolution de la valeur de la participation

Compte tenu de l'évolution des projets, la participation de Banimmo (ramenée de 49 % à 44 %) dans le groupe Urbanove a une valeur négative de € 18,5 millions (quote part Banimmo) comme illustré dans le tableau du point ci-dessous.

c. Conséquence sur les autres éléments de l'actif lié au groupe en relation directe avec Urbanove

Un test de parité a donc été pratiqué sur les avances subordonnées consenties à Urbanove. En effet, Banimmo a octroyé de telles avances au groupe Urbanove pour un montant nominal à fin 2015 de € 45,5 millions (€ 44,9 millions en 2014) et pour un montant d'intérêt capitalisé de € 1,7 million (€ 0,3 million en 2014).

Sur base des hypothèses retenues au 31 décembre 2015 par la direction de Banimmo, l'estimation de la valeur de revête des projets de Namur et de Verviers fait apparaître qu'après remboursement de la dette bancaire, Urbanove ne pourra rembourser que 52 % de

sa dette subordonnée correspondant à un montant de € 24,5 millions. Banimmo a donc procédé à une réduction de valeur de € 21 millions sur la valeur nominale des avances ainsi qu'à une réduction de valeur totale sur les intérêts capitalisés. Comme expliqué, ce montant de réduction de valeur repose sur des hypothèses dont le risque de déviation peut être plus ou moins important. De plus, un certain nombre de mesures sont

actuellement à l'étude par les organes de gestion d'Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets. Si ces mesures ne devaient pas avoir une issue favorable, elles pourraient également avoir un impact sur la recouvrabilité de l'avance subordonnée consentie par Banimmo à Urbanove.

d. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove

Valeurs en quote part 100 % en milliers d'euros	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outrepoint	Avenir promotion	Le côté verre	Consolidation
Actifs non courants	2000	27 148	33	284	46 187	75 652
Actifs Courants	670	421	7	2	93	1 193
- dont trésorerie et équivalent de trésorerie	102	323	4	2	59	490
passifs non courants	76 931	26 933	-	-	10 382	114 246
- dont passifs financiers non courants	76 931	26 704	-	-	10 382	114 017
Passifs courants	630	2 857	14	9	628	4 138
- dont passifs financiers courants	-	83	-	-	28	111
Charges	2 502	13 444	1 882	24	13	17 865
- dont amortissements	-	13 412	1 867	9	-	15 288
- dont charges d'intérêts	2 296	1	1	1	2	2 301
- dont charge d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-	-
produits	2 000	-1 564	16	-1	-433	18
- dont produits d'intérêts	2 000	-1 564	15	-1	-433	17
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-502	-15 008	-1 866	-25	-446	-17 847
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Résultat global total	-502	-15 808	-1 866	-24	-446	-18 646
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	44,38 %	44,12 %	44,12 %	44,12 %	42,60 %	
Résultat Quote part Banimmo (voir note 8)	-223	-6 622	-823	-11	-190	-7 869

4. GRONDBANK THE LOOP: RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,2 MILLION

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 qui ont été réalisés (l'immeuble délivré à Deloitte et au Vlaamse Milieumaatschappij).

En 2015, aucune cession de terrain n'a été effectuée à des développeurs (dont Banimmo sur le champ 5) et par conséquent, le résultat négatif est essentiellement dû aux frais de structure du groupe et aux intérêts financiers non capitalisables sur les projets.

5. CONFERINVEST: RÉSULTAT NÉGATIF DE € 1,8 MILLION

a. D'un point de vue opérationnel

Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly, a une contribution

opérationnelle positive pour un montant de € 1,2 million, contre € 0,2 million en 2014. La progression est observable tant sur le site de Dolce Chantilly (France), dont le résultat opérationnel (EBITDA) a progressé de plus de 20 % à un niveau de € 2,3 millions, que sur le site de Dolce La Hulpe (Belgique) : le résultat opérationnel (EBITDA) y a atteint € 5,1 millions, soit une hausse de plus de 38 % (record historique depuis son ouverture). Le taux d'occupation y est de 64 %.

En ce qui concerne Dolce Chantilly (France), les résultats ont connu un redressement grâce à une fin d'année meilleure qu'anticipé. Par ailleurs, un programme de remise à neuf de certains espaces a été réalisé et devrait permettre de soutenir le redressement du site hôtelier.

b. D'un point de vue de la valorisation de la participation

Selon IFRS 5, l'actif Dolce Chantilly doit être évalué, en tant qu'actif non courant détenu en vue de la vente, au plus faible de sa valeur comptable et de sa juste valeur diminuée des coûts de vente. La valeur de l'actif a donc été ramené à sa valeur comptable. La valeur de la

participation détenue par Banimmo dans Conferinvest s'élève à un montant négatif de € 5,9 millions comme le tableau du point ci-dessous l'illustre. Cependant, Banimmo considérant n'avoir contracté aucune obligation légale ou implicite d'intervention au-delà de sa participation, a limité le montant de la réduction de valeur de l'actif Dolce Chantilly au montant amenant la valeur de la participation dans Conferinvest à zéro. Cela engendre donc un résultat négatif du groupe de € 1,8 million.

c. Conséquence sur les autres éléments de l'actif lié au groupe en relation directe avec Conferinvest

La société estime le risque de non-recouvrabilité des créances que détient Banimmo sur le groupe Conferinvest et ses entités (€ 18,6 millions) comme nul étant donné la plus-value qui serait réalisée en cas de cession de Dolce La Hulpe.

d. Résumé de la situation financière du groupe Conferinvest

Valeurs en quote part 100 % en milliers d'euros	Conferinvest	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Consolidation
Actifs non courants	-	44 328	30 597	74 925
Actifs Courants	42	3 675	3 628	7 345
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	42	885	1913	2 840
passifs non courants	28 000	33 016	8 775	69 791
- dont passifs financiers non courants	28 000	33 016	8 775	69 791
Passifs courants	2 216	8 477	7 621	18 314
- dont passifs financiers courants	1 514	1 852	1 225	4 591
Charges	602	21 013	25 165	46 780
- dont amortissements	-	1 453	13 217	14 670
- dont charges d'intérêts	593	779	239	1 611
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-	-
produits	-	23 807	13 540	37 347
- dont produits d'intérêts	-	10	-	10
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-602	2 794	-11 625	-9 433
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Résultat global total	-602	2 794	-11 625	-9 433
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	49,00 %	49,00 %	49,00 %	49,00 %
Résultat Quote part Banimmo (voir note 8)	-295	1 369	-5 696	-4 622

6. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B ET BUREAU CAUCHY C: RÉSULTAT NÉGATIF DE RESPECTIVEMENT € 0,007 MILLION, € 0,005 MILLION ET € 0,013 MILLION

En 2014, Banimmo a racheté 50 % d'une société détentrice d'un foncier de 52 ares à Namur et devenue ainsi co-développeur avec le groupe Thomas & Piron Bâtiment d'un projet de bureaux de 15 000 m².

Le terrain est situé sur le boulevard Cauchy, à proximité immédiate de la gare ferroviaire et de la gare des bus de Namur. Il permet la construction de 3 immeubles de bureaux (7 000 m², 5 000 m² et 3 000 m²) avec un parking commun pour 150 voitures et 50 vélos. Les permis ont déjà été obtenus. Les immeubles bénéficieront d'une certification Breeam, ce qui assurera le caractère durable de ce projet.

À la suite d'une scission partielle par création de deux nouvelles sociétés et d'un changement de dénomination sociale de cette société, Banimmo possède maintenant 50 % des participations des sociétés Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B et Bureau Cauchy C. Les autres 50 % de ces trois sociétés étant détenues par Thomas & Piron Bâtiment.

En 2015, le socle commun des trois immeubles est complètement terminé, un immeuble situé sur le terrain de Bureau Cauchy C est achevé à hauteur de 80 % et sera réceptionné dans le courant du premier semestre 2016. Il est entièrement loué à la SPW.

Les résultats négatifs sont principalement dus aux frais de structure des trois sociétés.

7. CHARLEROI TIROU PROMOTION: RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,067 MILLION

a. Résultat opérationnel

Ce résultat négatif est principalement dû aux frais de structure de la société.

b. Résultat de cession de Charleroi Tirou Promotion

En 2014, Banimmo a décidé de s'associer au groupe IRET pour assurer ensemble le développement d'un terrain à Charleroi destiné à accueillir un nouvel immeuble de bureaux pour le compte de BNP Paribas Fortis.

L'immeuble qui est situé sur le boulevard Tirou à Charleroi développe une surface de 8 000 m² répartie sur 8 niveaux hors sol. Les 3 niveaux en sous-sol permettront d'abriter 75 emplacements de parking.

Situé dans le centre de Charleroi, l'immeuble est facilement accessible, tant en transports en commun depuis la gare ferroviaire et de bus située à 300 m, qu'en voiture via un accès direct depuis le Ring de Charleroi.

Les permis ont été obtenus et la construction a débuté en 2014.

En 2015, l'immeuble construit par Banimmo et achevé à hauteur de 90 % a été acquis en l'état par Charleroi Tirou Promotion pour une valeur de € 11,5 millions.

Dans le même temps, Banimmo a vendu à la société IRET sa quote part (50 %) dans la société Charleroi Tirou Promotion qui détenait alors l'immeuble Tirou ainsi que le terrain sur lequel il est construit. Cette cession de participation au prix de € 2,2 millions a généré un résultat net positif de € 1,0 million.

Dès que l'immeuble sera achevé, le locataire installera son nouveau siège régional sur la base d'un contrat de location à 15 ans. Lors de la construction de cet immeuble, une attention spéciale a été portée à sa performance énergétique afin d'avoir un bâtiment qualifié de très basse consommation énergétique. Dans le cadre de la certification BREEAM, Banimmo a obtenu un niveau « very good » pour cet immeuble.

8. LEX 84

La société Lex 84 était jusqu'au 1^{er} semestre 2015 détenue à 100 % par Banimmo et était donc consolidée par intégration globale. Cette société a pour seul actif le tréfonds, d'une valeur de € 1,3 million, sur lequel est implanté l'hôtel Dolce La Hulpe détenu indirectement par Banimmo à hauteur de 49 % et par RH Venture et Imocobel à hauteur de 25,5 % chacune. Ces deux dernières sociétés détenaient chacune une option d'achat sur 25,5 % des participations de Lex84.

Au second semestre 2015, RH Venture et Imocobel ont levé leur option d'achat et ont acquis chacune les participations à un prix de € 0,162 million. Ce prix représente une valeur de tréfonds de € 0,9 million.

Du fait de cette levée d'option ramenant à 49 % le pourcentage de détention de Banimmo et de la perte de contrôle de la société LEX 84, le groupe Banimmo a déconsolidé cette société et a comptabilisé un résultat négatif de € 0,4 million.

Dans le même temps, le groupe Banimmo a intégré sa participation de 49 % dans la société Lex 84 en tant que société mise en équivalence. La participation a été valorisée sur base d'une valeur de tréfonds correspondant au prix de cession de celui-ci au moment de la levée des options.

* 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.

PARTICIPATIONS QUOTE-PART DÉTENUE

(en milliers d'euros)

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)

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2014								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 912	NC	-	-	50 %	86
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	38	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	38
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	134	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	87 907	NC	72 648	35 306	49 %	224
Conferinvest SA	Belgique	C	6 921	C	18 582	-		
Urbanove SA	Belgique	NC	105 500	NC	108 801	-	49,38 %	(4 056)
Urbanove SA	Belgique	C	7 077	C	2 875	-		
Bureau Cauchy A SA	Belgique	NC	546	NC	-	-	49,38 %	(28)
Bureau Cauchy A SA	Belgique	C	39	C	92	-		
Bureau Cauchy B SA	Belgique	NC	328	NC	-	-	50 %	(18)
Bureau Cauchy B SA	Belgique	C	13	C	52	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	244	NC	-	-	50 %	(13)
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	9	C	62	-		
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	NC	1 792	NC	-	-	50 %	(102)
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	C	1 155	C	2 795	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE								(3 869)

* 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
2015								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1919	NC	-	-	50 %	-117
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	3	C	50	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1440	NC	-	-	50 %	-64
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	145	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	80760	NC	69791	37224	49 %	-1 763
Conferinvest SA	Belgique	C	7345	C	18314	-		
Urbanove SA	Belgique	NC	118094	NC	114838	-	44,38 %	-
Urbanove SA	Belgique	C	1193	C	4138	-		
Bureau Cauchy A SA	Belgique	NC	561	NC	-	-	50 %	-7
Bureau Cauchy A SA	Belgique	C	18	C	100	-		
Bureau Cauchy B SA	Belgique	NC	335	NC	-	-	50 %	-5
Bureau Cauchy B SA	Belgique	C	3	C	58	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	7060	NC	3396	-	50 %	-12
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	8	C	3506	-		
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	NC	-	NC	-	-	50 %	-67
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	C	-	C	-	-		

QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

-2035

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.

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 à 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)	2015	2014	2013
Prêts à long terme	43 114	64 459	54 185
Autres actifs financiers à long terme	578	578	-
Prêts à court terme	818	820	1 042
Actifs financiers disponibles à la vente	2 170	2 864	29 405
À LA CLÔTURE	46 680	68 721	84 632

A. PRÊTS À LONG TERME

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	64 459	54 185	55 771
Prêts consentis pendant l'exercice	612	11 638	1 956
Remboursements reçus	-1 492	-	-4 688
Produits d'intérêts	1 484	2 674	1 458
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	433	-	-
Prêts convertis en immobilisations financières	-	-4 003	-
Réduction de valeur sur créance	-22 382	-326	-
Transfert vers prêts à court terme	-	291	-
Transfert vers une autre rubrique (note 8)	-	-	-312
À LA CLÔTURE	43 114	64 459	54 185

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

Au 31 décembre 2015, le poste comporte essentiellement les prêts consentis par le Groupe à ses filiales contrôlées conjointement.

1. GROUPE CONFERINVEST

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 € 17,88 millions à fin 2015 (€ 17,88 millions à fin 2014 et € 17,64 millions à fin 2013) ont été consentis par Banimmo. Parmi eux, un prêt de € 12,25 millions avait une échéance au 31 janvier 2014 et a été reconduit pour échoir le 20 février 2019 avec possibilité par la suite de tacite reconduction par période d'un an. Les autres prêts subordonnés à long terme au Groupe Conferinvest ont également une échéance au 20 février 2019.

2. GROUPE URBANOVE

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 valait au 31 décembre 2013, une participation de 41,62 % (38,25 % à l'origine) dans les 3 projets de centres commerciaux développés par le Groupe. Banimmo avait

consenti un crédit Mezzanine porteur d'intérêts de € 35,0 millions. Ce crédit avait une échéance au 27 août 2015. Fin 2013, le poste des produits d'intérêts comprend un montant de € 1,446 million relatif aux intérêts du crédit mezzanine dont Banimmo a consenti un paiement différé.

En 2014, suite à la restructuration, Banimmo détient 49,38 % des participations de Urbanove sa ancienne-ment City Mall Invest sa (une explication est donnée en note 8). Les intérêts courus non payés calculés jusqu'au 30 septembre 2014, soit € 4,0 millions, ont été conver-tis en immobilisations financières suite à une augmen-tation de capital par incorporation de dettes dans la société Urbanove sa.

De plus, dans le cadre d'une convention de modifi-cation et de consolidation des conventions de crédit mezzanine, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de € 9,9 millions. L'ensemble du crédit se monte donc en fin 2014 à € 44,9 millions. L'intérêt calculé pour le quatrième trimestre de ce crédit a fait l'objet d'une réduction de valeur pour sa totalité soit un montant de € 0,325 million.

En 2015, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de € 0,6 million. Suite à l'examen approfondi des deux projets dans une nouvelle configuration et au fait que les participations du groupe Urbanove ont une valeur nulle dans les comptes consolidés, un test d'impairment a été pratiqué sur les prêts accordés d'une valeur total de € 46,9 millions (intérêts capitalisés compris). À l'issue de cet examen, il s'est avéré que Banimmo ne pourrait récupérer qu'une partie des prêts accordés. En consé-quence de quoi, Banimmo a décidé d'acter une réduc-tion de valeur à hauteur de € 22,4 millions (€ 21 mil-lions de valeur nominale et € 1,4 millions d'intérêts

capitalisés) correspondant à la partie estimée comme non récupérable à l'issue des projets. Banimmo a également cédé 5 % des actions qu'elle détenait dans la société Urbanove. Une information détaillée est donnée en annexe 8.

3. JARDINS DES QUAI

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 € 5,0 millions. En 2013, suite à la cession de la SNC Les Jardins des Quais, la créance a été remboursée à Banimmo.

4. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B ET BUREAU CAUCHY C

Banimmo a fait l'acquisition en 2014 de la société Bureaux Cauchy sa conjointement avec la société Thomas et Piron Bâtiment. Bureau Cauchy a procédé à une scission partielle par création de deux nouvelles sociétés Bureau Cauchy B et Bureau Cauchy C et a

modifié sa dénomination sociale en Bureau Cauchy A. (voir note 8).

Banimmo a fait des avances de trésorerie aux sociétés Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B et Bureau Cauchy C pour respectivement € 0,040 million, € 0,025 million et € 0,040 million.

5. CHARLEROI TIROU PROMOTION

Banimmo a fait l'acquisition en 2014 de la société Charleroi Tirou Promotion sa conjointement avec la société IRET (voir note 8). Banimmo a fait des avances de trésorerie à Charleroi Tirou promotion pour un montant de € 1,4 million. Ces avances sont porteuses d'intérêts.

En 2015, Banimmo a vendu à la société IRET les participations qu'elle détient dans la société Charleroi Tirou Promotion, IRET devenant propriétaire de 100 % des participations à l'issue de la transaction. De ce fait, IRET a remboursé à Banimmo le montant des avances de trésorerie, intérêts capitalisés compris.

B. AUTRES ACTIFS FINANCIERS À LONG TERME

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	578	-	-
Acquisitions	-	578	-
Cessions / remboursements	-	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
À LA CLÔTURE	578	578	-

Les autres actifs financiers sont constitués d'une participation dans la société Palais des Expositions de Charleroi.

C. PRÊTS À COURT TERME

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	820	1042	1028
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-	-
Remboursements reçus	-	-	-3
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Transfert des prêts à long terme	-	-291	-
Produits d'intérêts	-2	69	17
À LA CLÔTURE	818	820	1042

Les prêts à cours termes sont constitués principalement d'avance en comptes courants envers le groupe Conferinvest (€ 0,7 million).

Aucun nouveau prêt ou remboursement de prêt à court terme n'a été consenti en 2014. Le transfert vers les prêts à long terme est en relation avec la restructuration des crédits d'Urbanove.

D. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	2864	29 405	3 005
Acquisitions	-	-	-
Cessions / remboursements	-216	-26 893	-154
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	-369	352	-182
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-109	-	-
À LA CLÔTURE	2 170	2 864	29 405
Dont actions détenues à court terme			
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	2 170	2 864	29 405

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 millions lancée par Montea. L'investissement représente un montant de € 9,292 millions. Ces nouvelles actions sont comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ». Une valeur de € 1,227 million, représentant la valeur des droits d'acquisition des nouvelles actions a ensuite été transférée du poste « Participations dans des sociétés mise en équivalence » au poste « Actifs financiers à court terme ».

Au second semestre 2010, Banimmo a revendu 17 939 des 476 532 actions Montea comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ».

En 2011, Banimmo a vendu le solde des 458 593 actions.

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.

À partir du 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 € - 0,2 million. L'impact sur la valeur des actions de Montea est de € - 0,3 million au 31 décembre 2013.

Ceci portait les actions Montea à leur valeur boursière de € 26,4 millions au 31 décembre 2013.

Au cours de l'année 2014, Banimmo a vendu la totalité de sa participation dans Montea. Du fait que le prix moyen de cession est très proche de la valeur nette comptable des participations, seul un résultat positif de € 0,029 million a été réalisé.

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 contrevaleur de € 3,2 millions (en ce compris un profit de juste valeur de € 0,2 million comptabilisé dans les autres éléments du résultat global).

En 2015, un remboursement de € 3 320,17 par certificat (€ 2 412,30 par certificat en 2014 et € 2 374,40 euros par certificat en 2013), soit € 0,22 million (€ 0,16 million en 2014 et 2013) au titre de remboursement de capital a été encaissé.

Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof. En 2014, il en a résulté une réévaluation des certificats pour un montant de € 0,010 million (€ 0,16 million en 2013). Cette variation de valeur a été comptabilisée nette d'impôts différés dans les autres éléments du résultat global.

En 2015, suite à un plan de travaux à réaliser sur l'immeuble ainsi qu'à une diminution de la situation locative, le calcul de la valeur nette d'investissement a conduit en la reprise des réévaluations antérieures, soit un montant de € 0,37 million et en la comptabilisation d'une réduction de valeur de € 0,11 million.

Ceci porte la valeur des certificats à € 2,2 millions au 31 décembre 2015.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2015 pour un montant de € 45,9 millions (€ 67,9 millions en 2014 et € 83,6 millions en 2013) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 43,1 millions (€ 64,5 millions en 2014 et € 54,2 millions en 2013) des autres actifs financiers à long terme de € 0,6 million (€ 0,6 million en 2014) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de

€ 2,2 millions (€ 2,9 millions en 2014 et € 29,4 millions en 2013).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 0,8 million au bilan au 31 décembre 2015 (0,8 million en 2014 et € 1,0 million en 2013) 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)	2015	2014	2013
Créances commerciales brutes	18557	10317	7872
Réductions de valeur sur créances douteuses	-1013	-537	-562
Créances commerciales nettes	17544	9780	7310
Comptes de régularisation	1378	1823	772
Acomptes versés		-	-
Autres créances	6575	4486	5931
Créances commerciales et autres créances	25497	16089	14013
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-4981	-2454	-2569
Créances commerciales et autres créances courantes	20516	13635	11444

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 3,6 millions en 2015 (2014: € 1,3 million et 2013: € 2,0 millions).

En 2014, les créances commerciales sont impactées par un solde non échu de € 1,9 million sur la cession de l'immeuble Veridis.

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 2015, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 0,83 million (2014: € 0,15 million et 2013: € 0,26 million), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 0,23 million (2014: € 0,16 million et 2013: € 0,05 million). 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)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	537	562	395
Réductions de valeur sur créances	826	153	264
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-118	-18	-47
Reprises (cessions) de provisions sur créances douteuses lors d'acquisitions (cessions) par achat (vente) d'actions		-	-
Reprises de montants inutilisés	-231	-160	-50
À LA CLÔTURE	1014	537	562

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 2013, la réduction de valeur nette était de € 213870 (dont € 264326 de réduction de valeur et € 50457 de reprise de réduction de valeur). En 2014, la réduction de valeur nette était de € -6914 (dont € 153528 de réduction de valeur et € 160442 de reprise de réduction de valeur). En 2015, la réduction de valeur nette était de € 594980,33 (dont € 826420,44 de réduction de valeur et € 231440,11 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 € 5,1 millions dont € 1,0 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 4,1 millions avec un retard de paiement supérieur à 3 mois. Ce retard de paiement est principalement lié au site de Dolce La Hulpe; la société a enregistré des retards dans le paiement des décomptes effectués par la société IPS, filiale à 100 % de Banimmo et de Conferinvest. Depuis début 2015, cette situation est progressivement résolue grâce à une trésorerie améliorée pour Dolce La Hulpe.

NOTE 11: STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

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 d'immeubles en stock peuvent se détailler comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	148 009	152 060	166 704
Acquisitions	31 860	8 910	17 196
Dépenses capitalisées	38 030*	23 866	10 660
Reclassement vers immeubles de placement	-	-	-
Reclassement vers les commandes en cours d'exécution	-8 867	-	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur	-4 000	-400	-5 800
Reclassement du droit au bail emphytéotique	-	-	-
Cessions (note 20)	-12 645	-36 427	-36 700
Autres éléments liés aux cessions	-	-	-
À LA CLÔTURE	192 387	148 009	152 060

Détail à la clôture

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Prix d'acquisition	203 287	154 909	158 560
Réductions de valeur	-10 900	-6 900	-6 500
À LA CLÔTURE	192 387	148 009	152 060

* dont 0,597 million d'intérêts financiers capitalisés

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: (voir note 20)

- Prins B. 5 (Belgique), Prins Boudewijnlaan 5, Kontich
- Rouen (France), Rue de la Champmeslé, Rouen
- Eragny (France), Centre commercial Art de Vivre, Eragny

En 2014, les acquisitions concernent les immeubles suivants:

- SDEC, Avenue de l'Europe 21, Charleroi
- Deloitte - Tetris (Belgique), Raymonde de la Rochelaan, Gent

Les cessions concernent les immeubles suivants: (voir note 20).

- Veridis (Belgique), Avenue Herrmann Debroux 2, Bruxelles

- Suresnes (France), rives des Bagatelles en Haute Seine

En 2015, les acquisitions concernent les immeubles suivants:

- Verpantin (France), rue Jean Lalive, Pantin
- Secretan (France), Avenue Secretan, Paris

Les cessions concernent l'immeuble suivant: (voir note 20).

- Arts 27 (Belgique), Avenue des Arts 27, Bruxelles

Pour une description des immeubles cités, il faut se reporter à la première partie du rapport financier.

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.

Les mouvements des commandes en cours d'exécution peuvent se détailler comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	964	-	-
Acquisitions	-	-	-
Dépenses capitalisées	14 365	964	-
Reclassement des immeubles de stock	8 867	-	-
Cessions (note 20)	-21 915	-	-
Autres éléments liés aux cessions	-	-	-
À LA CLÔTURE	2281	964	

Les commandes en cours d'exécution concernent: (voir note 20).

En 2014,

- un immeuble de bureaux situé au Boulevard Tirou à Charleroi construit pour le compte de BNP Paribas Fortis.

En 2015,

- L'immeuble de bureaux Boulevard Tirou livré en décembre 2015.

- L'immeuble de bureaux Deloitte situé sur le «Tetris Business Park Ghent», abritant le siège régional de la société Deloitte et livré en décembre 2015.

- L'immeuble Cauchy C situé au boulevard Cauchy à Namur construit pour accueillir le Service Public Wallonie (SPW) et dont le degré d'avancement est de 89 %.

Pour une description des immeubles cités, il faut se reporter à la première partie du rapport financier.

NOTE 12: INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en milliers d'euros)	2015		2014		2013	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Options cap achetées	-	-	-	-	-	-
Options floor vendues	-	-	-	-	-	1966
Collars (combinaisons de cap et floor)	-	1 058	-	2 205	-	2 018
Swaptions (options sur swaps)	-	-	-	-	-	-
Swaps de taux d'intérêts	-	5 358	-	5 193	-	2 653
TOTAL	-	6 416	-	7 398	-	6 637

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 2015 :

(en milliers d'euros)	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 ¹	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
2016-2020	irs	0,5850 %	Euribor 3 mois	12 500
2016-2020	irs	0,5850 %	Euribor 3 mois	12 500
2018-2020	irs	0,6650 %	Euribor 3 mois	12 500
2018-2022	irs	1,2100 %	Euribor 3 mois	7 500
2018-2022	irs	1,3000 %	Euribor 3 mois	7 500
2018-2020	irs	0,7100 %	Euribor 3 mois	12 500
2018-2022	irs	1,0925 %	Euribor 3 mois	12 500
2018-2022	irs	1,2475 %	Euribor 3 mois	12 500
2018-2022	irs	1,0850 %	Euribor 3 mois	10 000

¹ cap : taux plafond
floor : taux plancher
irs : swap de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2015 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 2015 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 € 2,7 millions (€ 2,0 millions fin 2014 et € 2,0 millions fin 2013). À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 2,7 millions (€ 2,1 millions fin 2014 et € 2,0 millions fin 2013) sur la valeur des instruments de couverture.

NOTE 13: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Placements à terme	-	-	-
Liquidités	3 551	4 631	4 066
	3 551	4 631	4 066

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)	2015	2014	2013
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 551	4 631	4 066
Découverts bancaires (note 15)	-1 704	-1 693	-2 133
	1 847	2 938	1 933

Les liquidités représentent les montants disponibles en compte courant.

NOTE 14: CAPITAL

	Nombre d'actions (en milliers)			Capital versé <i>(en milliers d'euros)</i>	Réserves liées au capital	Total
	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions			
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
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-25 516	-	-25 516
Actions de catégorie B converties en actions de catégorie A	146	-146	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	10517	731	11248	106 500	550	107 050
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-	-	-
Actions de catégorie B converties en actions de catégorie A	731	-731	-	-	-	-
Au 31 décembre 2015	11248	0	11248	106 500	550	107 050

La réserve liée au capital est constituée fin 2015 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'options sur actions pour un montant de € 158 K (€ 158 K en 2014 et € 142 K en 2013) (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 (6,49 % du capital) et donnaient droit à un dividende privilégié déterminé conformément à l'article 39 des statuts qui s'ajoutait au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteignait après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Cependant, sous proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale extraordinaire du 19 mai 2015 a transformé l'ensemble des actions de catégorie B en actions de catégorie A de telle manière que plus aucun dividende privilégié n'est distribuable.

À l'exception des actions de catégorie A, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détenait au 31 décembre 2015, 106 620 actions propres destinées à couvrir un plan d'options sur actions pour le personnel.

Au 31 décembre 2015, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action de catégorie A 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 est arrivée à échéance le 28 février 2016, date à laquelle elle a pris automatiquement fin étant donné qu'elle n'a pas été reconduite. Une nouvelle convention entre Affine RE et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

NOTE 15: DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
NON COURANTES			
Ligne de crédit - taux flottant	-	72 262	66 850
Crédit bail - taux flottant	-	-	-
Emprunts bancaires - taux flottant	82 409	32 469	52 146
Emprunts obligataires - taux fixe	77 161	74 283	74 032
	159 570	179 014	193 028
COURANTES			
Ligne de crédit - taux flottant	73 200	222	269
Crédit bail - taux flottant	-	-	-
Emprunts bancaires - taux flottant	9 402	15 640	1 446
Découvert bancaire (note 13)	1 704	1 692	2 133
Emprunts obligataires - taux fixe	2 665	2 227	2 232
Autres dettes financières	5	5	3
	86 976	19 786	6 083
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	246 546	198 800	199 111

À la date de clôture la répartition des emprunts selon leur catégorie de taux d'intérêt est la suivante:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Emprunts à taux flottant	166 715	122 285	122 844
Emprunts à taux fixe	79 826	76 510	76 264
Dettes sans intérêt	5	5	3
	246 546	198 800	199 111

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 millions.

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.

Dans le cadre de ce crédit, le groupe est tenu de respecter certains ratios financiers (dont notamment des ratios d'endettement financier et un ratio de couverture

des charges financières par les revenus récurrents). Au 31 décembre 2015, le groupe ne respectait pas 2 de ces ratios, à savoir le ratio dettes nettes financières sur le total du bilan qui s'élevait à 69,3 % (maximum autorisé de 65 %) et le ratio de couverture des charges financières par les revenus récurrents qui s'élevait à 40 % (versus minimum requis de 125 %). Cette situation a été discutée avec les banques partenaires du crédit syndiqué et celles-ci ont marqué leur accord pour autoriser ce dépassement.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2015 pour un montant de € 49,2 millions (€ 49,8 millions au 31 décembre 2014 et € 54,6 millions au 31 décembre 2013). Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2015 une inscription hypothécaire s'élevant à € 60,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 75,7 millions (fin 2014 et fin 2013 une inscription hypothécaire s'élevant à € 47,9 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 88,5 millions) 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 2015 de cinq lignes de crédit pour un montant nominal total de € 103,0 millions dont 91,6 millions ont été tirés. Une de ces lignes de crédit, arrivant à échéance en avril 2015, est reprise dans les dettes financières courantes.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2015 une inscription hypothécaire s'élevant à € 55,0 millions (€ 39,4 millions fin 2013 et fin 2014) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 37,1 millions (€ 52,0 millions au 31 décembre 2014 et € 44,6 millions au 31 décembre 2013) 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 millions, 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 € 34,1 millions. Les autres 40 928 obligations non apportées à l'offre et représentant un montant nominal de € 40,9 millions sont arrivées à échéance le 10 juin 2015.

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44,0 millions. Les obligations qui ont une durée de 5 ans, viendront à échéance le 19 février 2020 et génèreront un rendement brut annuel fixe de 4,25 %.

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)	2015	2014	2013
Actifs d'impôts différés	5 504	5 847	5 242
Passifs d'impôts différés	-	-	-
TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	5 504	5 847	5 242

La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	5 847	5 242	1 088
(Charges) produits dans le compte de résultats (note 26)	-469	725	3 954
Autres mouvements	126	-120	200
À LA CLÔTURE	5 504	5 847	5 242

La variation des actifs et des passifs d'impôts différés durant l'exercice est détaillée ci-après :

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS <i>(en milliers d'euros)</i>	sur pertes reportables	sur subsides en capital	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers	Total
Au 1^{er} janvier 2013	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	-	-	-	-	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2015	-	-	-	-	-	-

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 2013	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
(Charges) produits dans le compte de résultats	-98	279	252	293	726
Autres	-121***	-	-	-	-121
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	3 151	1 141	2 316	-760	5 847
(Charges) produits dans le compte de résultats	36	-323	-343	161	-469
Autres	126****	-	-	-	126
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2015	3 313	818	1 973	-599	5 504

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 € 67,1 millions en 2015 (€ 33,2 millions en 2014 et € 29,0 millions en 2013).

* Le montant de € 0,062 million est composé des impôts différés calculés d'une part sur la valorisation des certificats fonciers Atlantic Certificates pour € -0,054 million et d'autre part sur la variation de valeur des actions de Montea après la perte d'influence notable pour € 0,116 million. Ces deux éléments sont comptabilisés directement dans les Fonds Propres.

** Le montant de € 0,138 million 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.

*** Le montant de € -0,121 million est composé des impôts différés calculés d'une part sur la valorisation des certificats fonciers Atlantic Certificates pour € -0,004 million et d'autre part sur la reprise de variation de valeur des actions de Montea après la perte d'influence notable pour € -0,116 million. Ces deux éléments sont comptabilisés directement dans les Fonds Propres.

**** Le montant de € 0,126 million correspond à la reprise d'impôts différés calculées sur la valorisation des certificats fonciers Atlantic Certificates comptabilisés directement en autres éléments du résultat global.

NOTE 17: PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges	Provisions pour dépollution	Total
Au 1 janvier 2013	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
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentations des provisions	-	-	18	-	18
– Reprises de montants inutilisés	-	-	-	-	-
– Utilisations durant l'exercice	-	628	35	6	669
Au 31 décembre 2014	-	490	324	488	1 302
Moins partie non courante	-	-490	-252	-488	-1 230
Partie courante	-	-	72	-	72
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentations des provisions	-	1 569	13	-	1 582
– Reprises de montants inutilisés	-	125	-	62	187
– Utilisations durant l'exercice	-	268	261	7	536
Au 31 décembre 2015	-	1 666	76	419	2 161
Moins partie non courante	-	-1 666	-	-419	-2 085
Partie courante	-	-	76	-	76

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. Cet engagement s'est éteint de plein droit en 2015. Après utilisation de € 0,3 million, la provision excessivement constituée les années antérieures a été reprise, et ce pour un montant de € 0,125 million.

Dans le cadre de la cession de l'immeuble Les Corvettes, une garantie pour vide locatif de 24 mois a été consentie à l'acquéreur et une provision de € 1,0 million (risque maximum) a été constituée. Au 31 décembre 2015, le montant de la provision s'élève à € 0,9 million compte tenu de son utilisation.

D'autre part, dans le cadre de la cession de l'immeuble Arts 27, une provision pour garantie locative sur le risque de renon et sur le vide locatif pour une période de 3 ans a été octroyée à l'acquéreur. Au 31 décembre 2015, le solde de cette provision s'établit à 0,7 million.

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. En 2015, la partie de cette provision en relation avec l'immeuble Atlantic House a été utilisée à hauteur de € 0,3 million.

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 € 0,5 million 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 € 0,4 million. Depuis 2013, autres quelques honoraires, aucun nouvel élément n'est intervenu et la provision est conservée.

À la suite de l'acquisition du groupe français Ad Valore Invest, une provision de € 0,5 million 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. Aucun nouvel élément n'est intervenu dans ce dossier en 2014.

En 2015, suite à la cession de l'immeuble, Banimmo n'a plus de risque lié à la dépollution du sol de cet immeuble. Le solde de la provision a donc été repris.

CONDAMNATION DE BANIMMO ET DE DOLCE LA HULPE

Suite à un accident mortel survenu sur le site de Dolce La Hulpe en 2008, le tribunal correctionnel du Brabant wallon a condamné le 25 février 2016 la société Dolce La Hulpe sa et Banimmo sa à respectivement € 180 000 et € 90 000 d'amende ferme reconnaissant les deux sociétés coupables d'homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution. Dolce La Hulpe sa et Banimmo sa ont décidé de ne pas faire appel de la décision.

NOTE 18: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Dettes commerciales	14 271	16 407	21 469
Dividendes à payer	-	25	25
Acomptes reçus	4 599	2 019	1 950
Dettes fiscales	255	1 072	1 074
Dettes sociales	492	659	666
Dettes de location financement	1 842	2 011	2 189
Autres dettes	756	737	233
Loyers à reporter	-	-	-
Total des dettes commerciales et autres dettes	22 215	22 930	27 606
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-4 256	-4 328	-6 616
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 959	18 602	20 990

La quasi-totalité des dettes commerciales sont payables endéans les 3 mois.

En 2013, outre la dette relative à Rocquencourt, les dettes commerciales comprennent le prix d'acquisition de l'immeuble Desguin de € 11,4 millions. Au 31 décembre 2013 cet immeuble a fait l'objet d'un compromis de vente dont les clauses suspensives sont levées. Le paiement de la dette a eu lieu au moment de la signature de l'acte au premier semestre 2014. Cependant Banimmo n'avait 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 à l'entrée en possession est donc considéré avoir eu lieu en 2013.

En 2014, les dettes relatives à l'immeuble Rocquencourt et à l'immeuble Desguin ont été apurées. Au 31 décembre 2015, comme c'était le cas au 31 décembre 2014, les dettes commerciales sont essentiellement constituées des factures à recevoir sur les immeubles en construction ou en rénovation et des factures reçues

en fin d'année pour ces mêmes immeubles et dont l'échéance n'est pas encore atteinte.

En 2015, le poste des acomptes reçus est constitué principalement de l'acompte versé sur l'acquisition de l'actif situé à Anglet dans les Pyrénées-Atlantique et dont la transmission de propriété aura lieu en 2016.

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	206 437	159 252
Entre 1 an et 5 ans	825 750	553 313
À plus de 5 ans	2 528 898	1 129 417
	3 561 085	1 841 982

La dette de location financement de € 2,0 millions 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'intérêts future.

NOTE 19: RÉSULTAT LOCATIF

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produits locatifs	11 402	12 953	12 407
Loyers et droits emphytéotiques	-343	-298	-207
Charges sur vacances locatives	-1 101	-1 850	-1 050
Précomptes immobiliers et autres taxes	-2 694	-3 122	-3 274
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	1 612	2 038	2 429
Autres charges sur immeubles	-1 534	-1 588	-1 254
Récupérations sur autres charges sur immeubles	170	203	121
Reprises et utilisations de provisions	607	662	713
Charges locatives	-3 283	-3 955	2 523
Résultat locatif	8 119	8 998	14 930

NOTE 20: RÉSULTAT NET DES CESSIONS ET DES COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-3 925	-	341
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-398	-	-
Résultat net de cessions de stocks	743	8 954	4 038
Résultat net des commandes en cours d'exécution	5 591	98	-
	2011	9 052	4 379

En ce qui concerne les immeubles de placement:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produit de cessions d'immeubles de placement	15 000	-	7 700
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-1 163	-	-9
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 6)	-16 878	-	-7 349
Dotations et reprises de provisions	-884	-	-
	-3 925	-	342

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produit de cessions d'immobilisations corporelles	919	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-1317	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-	-
	-398	-	-

Et en ce qui concerne les stocks :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produit de cessions des stocks	17 612	46 474	41 880
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-685	-1 093	-1 142
Valeur nette comptable des stocks cédés (note 11)	-15 518	-36 427	-36 700
Dotations et reprises de provisions	-666	-	-
	743	8 954	4 038

Et en ce qui concerne les commandes en cours d'exécution :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produit des commandes en cours d'exécution	23 094	1 016	-
Autres produits liés aux commandes en cours d'exécution	-	-	-
Coûts des transactions	-173	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-17 330	-918	-
	5591	98	-

En 2013, Banimmo a réalisé la cession d'un immeuble de placement :

- L'ensemble commercial situé à Fontenay-sous-bois en France a été vendu à un prix net de € 7,7 millions. Cette cession a généré un résultat net positif de € 0,3 million.

Banimmo a également vendu trois immeubles de placement :

- L'immeuble de bureaux situé à Kontich en Belgique a été vendu à un investisseur privé pour un prix net de € 9,1 millions. Cette cession a généré un résultat net négatif de € 0,9 million.
- L'ensemble commercial situé à Eagny en France a été vendu pour un prix net de € 18,7 millions. Cette cession a généré un résultat net positif de € 3,0 millions.
- L'ensemble commercial de pieds d'immeubles situé dans le coeur historique de Rouen en France a été vendu à un prix net de € 14,1 millions. Cette cession a généré un résultat net positif de € 1,9 million.

En 2014, Banimmo a réalisé la cession de deux immeubles de stock :

- L'immeuble Veridis en Belgique a été vendu à la Caisse Commune d'Assurance Integrale pour un prix net de € 20,1 millions. L'immeuble étant en cours de construction, le résultat de cession est comptabilisé au fur et à mesure de la construction. Au 31 décembre 2014, près de 90 % de l'immeuble était construit, ce qui a généré un résultat net positif de € 2,5 millions.

- La Galerie Bagatelle en France a été vendue à un prix net de € 26,4 millions. Cette vente a généré un résultat net positif de € 6,5 millions.

Banimmo a également reçu la commande d'un immeuble de bureaux pour le compte de BNP Paribas Fortis. Cet immeuble dont l'état d'avancement était de 10 % au 31 décembre 2014, dégage un résultat positif de commande en cours d'exécution de € 0,1 million.

En 2015, Banimmo a réalisé la cession de plusieurs immeubles :

a. Cession d'un immeuble de placement

- L'immeuble de bureaux Les Corvettes situé à Colombes en France a été vendu à un investisseur institutionnel pour un prix net de € 15,00 millions. Cette vente a généré un résultat net négatif de € 3,9 millions tenant compte qu'une garantie locative de € 0,9 million sur les parties vacantes a été octroyée à l'acquéreur.

b. Cession d'une immobilisation corporelle

- Le tréfonds Dolce La Hulpe, comptabilisé en immobilisations corporelles, qui avait une valeur comptable de € 1,3 million (voir note 7) a été cédé à un prix de € 0,9 million dégagent ainsi une perte de € 0,4 million. L'opération ayant été réalisée par déconsolidation d'une société ad hoc (special purpose entity) et par intégration en tant que société mise en équivalence à hauteur de 49 %, une description plus précise est à lire en note 8.

c. Cession de trois immeubles de stock

- L'immeuble Arts 27 situé dans le quartier Leopold à Bruxelles a été vendu à la société Patrizia Immobilien AG pour un prix de € 14,3 millions. Cette cession a dégagé un résultat net positif de € 0,6 million tenant compte qu'une garantie locative de € 0,7 million basée sur le risque de renon et sur le vide locatif pour une période de 3 ans a été octroyée à l'acquéreur.
- L'immeuble Veridis en Belgique dont il est fait mention ci-dessus dans les cessions de stock en 2014 a été achevé et livré en 2015. Il s'ensuit un prix de cession complémentaire de € 2,9 millions complètement absorbé par le montant des travaux réalisés pourachever l'immeuble. Aucun résultat n'a donc été dégagé sur cette cession en 2015.
- Les parkings liés à l'immeuble Galerie Bagatelle en France dont il est fait mention ci-dessus dans les cessions de stock en 2014, ont été vendus à un prix net de € 0,4 million. Cette vente a généré un résultat net positif de € 0,1 million.

B. DE TITRES DE SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produit de cessions de titres de sociétés mises en équivalence	2198	-	19399
Coûts des transactions	-2	-	-112
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-1158	-	-19038
	1038	-	249

En 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 à Bordeaux avait été acquise en partenariat avec Affine à concurrence de 50 % chacun le 28 février 2006.

Le montant de € 19,4 millions indiqué dans le poste des cessions représente la quote-part de Banimmo dans la valeur de l'actif au moment de la vente.

d. Commande en cours d'exécution pour deux immeubles

- L'immeuble de bureau Tirou dont il est fait mention ci-dessus dans les commandes en cours d'exécution 2014 a été achevé à hauteur de 90 % et vendu en l'état à la société IRET (partenaire à 50 % dans le projet) qui se charge à ses risques de la finalisation de la construction de l'immeuble. En 2015, cette opération génère un résultat net positif de € 1,3 million. Cette cession est étroitement liée à la cession de la société mise en équivalence Charleroi Tirou Promotion dont il est fait mention au point B de cette note.
- L'immeuble Deloitte, situé sur le Tetris Business Park Ghent à Gand en Belgique destiné à accueillir le siège régional de la société Deloitte a été vendu à la société Intégrale. Cette commande en cours d'exécution a été achevée et livrée fin décembre 2015. Cette opération a généré un résultat net positif de € 4,3 millions.

NOTE 21: GAINS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-575	-3929	-6549

En 2012, les droits résiduels du bien H3 ont été valorisés par l'expert immobilier à € 4,8 millions. 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 de 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 1453 €/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 € 4,8 millions. En 2013, suite à des changements dans les hypothèses retenues par l'expert pour valoriser le projet, une perte de

juste valeur de € 0,4 million a été enregistrée. En 2014, ainsi qu'en 2015, de nouvelles pertes de juste valeur ont été comptabilisées pour des montants respectifs de € 0,5 million et € 0,4 million.

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 millions. À l'inverse, une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de € 2,0 millions sur la valeur de ces droits résiduels.

Outre cet immeuble :

En 2014, la baisse se concentre en majeure partie sur les immeubles Diamond (loué à 68 %) en Belgique et

Les Corvettes (loué à 87 %) en France. L'ajustement sur Diamond fait suite aux renégociations de baux conclues et à des travaux réalisés pour pouvoir accueillir de nouveaux occupants. La correction sur Corvettes est essentiellement due à une situation de marché moins favorable pour des immeubles de bureaux situés en périphérie parisienne.

En 2015, l'immeuble Koningslo perd € 0,4 million suite au rapprochement de l'échéance de certains baux. La juste valeur de l'immeuble Alma Court augmente de € 0,4 million suite à une amélioration notable du taux d'occupation qui atteint en fin d'année 97 %.

B. SUR STOCKS

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
(Dotations) aux réductions de valeur	-4 000	-400	-5 800
Reprises de réductions de valeur	-	-	568
	-4 000	-400	-5 800

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, ce test de parité avait indiqué que la valeur nette de réalisation était inférieure au coût pour les immeubles North Plaza et H5 situés en Belgique. Une réduction de valeur a été prise pour un montant total de € 5,8 millions.

En 2014, 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 pour l'immeuble Vaugirard situé en France. Par conséquence, une réduction de valeur a été prise pour un montant total de € 0,4 million.

En 2015, la réduction de valeur de € 4 millions concerne exclusivement l'immeuble Norh Plaza et fait suite au vide locatif ainsi qu'à la non sélection de l'immeuble à l'issue d'un appel d'offre de la Commission Européenne.

NOTE 22: AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Indemnités d'éviction immeubles en redéveloppement	-	-	-
Frais d'audit énergétique sur immeubles	-	-	-
Autres charges sur immeubles en cours	155	84	131
Dotations aux provisions	15	-	76
Reprises et utilisations de provisions	-188	-2	-121
Réductions de valeur sur créances	384	154	326
Reprises de réductions de valeur sur créances	-350	-179	-98
	16	57	314

En 2010, une forte augmentation de la provision pour garantie locative a été comptabilisée suite au départ d'un important locataire dans l'immeuble 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 2014 comme 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.

Fin 2015, la garantie donnée par Banimmo est arrivée à échéance, Banimmo n'a donc plus aucun engagement vis-à vis d'Atlantic Certificates. Après utilisation, la provision excessivement constituée les années antérieures a été reprise pour un montant de € 0,125 million.

Le poste « Autres charges sur immeubles en cours » comprend principalement des honoraires complémentaires divers liés à des cessions antérieures.

Une utilisation de provision pour les coûts de dépollution du site Albert Building a été enregistrée en 2015 pour € 6 000 (€ 6 000 en 2014 et € 4 000 en 2013). Au 31 décembre 2015 la provision s'élève à € 0,4 million.

En 2013, Banimmo a enregistré des reprises de provisions liées à des ventes des années antérieures pour un

montant de € 60 K (€ 223K en 2012), les risques s'étant éteints généralement par prescription.

Les réductions et reprises de réductions de valeur sur créances se rapportent principalement aux immeubles Les Corvettes, Paris Marché Saint Germain et Paris Vaugirard.

NOTE 23: CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Frais de personnel et honoraires du comité de direction (note 24)	5 247	4 774	4 365
Biens et services divers	3 051	3 172	2 770
Frais d'études de dossiers	155	119	87
Amortissements sur immobilisations corporelles	172	175	152
Moins-values sur réalisation d'immobilisations corporelles	398	-	-
Amortissements sur immobilisations incorporelles	54	112	198
	9 077	8 352	7 572

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, ...).

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 9,1 millions contre € 8,3 millions fin 2014 et € 7,6 millions fin 2013.

L'augmentation des frais de personnel est essentiellement due à une indemnité de licenciement à hauteur de € 0,7 million.

Les biens et services divers ont légèrement diminué mais sont encore impactés, comme c'était le cas en 2014, par la restructuration d'Urbanove.

Les frais d'étude de dossier se rapportent essentiellement à des honoraires engagés sur des projets en cours et dont la réalisation future n'est pas établie.

Le poste de moins-value sur réalisation d'immobilisations corporelles se rapporte à la cession du tréfonds Dolce La Hulpe.

Cet actif, comptabilisé en immobilisations corporelles, qui avait une valeur comptable de € 1,3 million (voir note 7) a été cédé à un prix de € 0,9 million dégageant ainsi une perte de € 0,4 million. L'opération ayant été réalisée par déconsolidation d'une société ad hoc (special purpose entity) et par intégration en tant que société mise en équivalence à hauteur de 49 %, une description plus précise est à lire en note 8.

NOTE 24: FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DU COMITÉ DE DIRECTION

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires du comité de direction	3 996	3 569	3 362
Charges de sécurité sociale	778	771	717
Charges de retraite - régime à cotisations définies	197	162	139
Autres	276	272	147
	5 247	4 774	4 365
Effectif moyen du personnel	31,37	29,50	28,00

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement en 2015 de € 0,7 million (€ 0,0 millions en 2014, € 0,02 en 2013). Ces indemnités ne comprennent pas les autres charges patronales.

NOTE 25: CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Charges d'intérêts sur :			
– Emprunts bancaires	1 962	1 433	1 287
– Ligne de crédit	1 873	1 751	2 003
– Billets de trésorerie	-	-	-
– Emprunts obligataires	4 625	4 120	4 114
– Autres dettes financières	17	38	-
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	499	444	395
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-638	-108	-43
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	1 766	3 428	122
- Réductions de valeurs sur les créances	22 382	464	-
Charges financières	32 486	11 570	7 878
Revenus d'intérêts	-1 886	-3 136	-3 511
Produits de la location-financement	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-30
Dividendes reçus d'actifs financiers	-67	-2 533	-1 725
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	109	-	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	-	29	108
Produits financiers	-1 844	-5 640	-5 158
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	30 642	5 930	2 720

En 2014, les charges financières atteignent un montant total de € 11,6 millions, en augmentation par rapport à 2013 (€ 7,9 millions). Cette augmentation est principalement due à la variation de juste valeur négative relative aux instruments financiers dérivés.

En 2015, suite à l'examen approfondi des deux projets dans une nouvelle configuration et au fait que les participations dans le groupe Urbanove ont une valeur nulle dans les comptes consolidés, un test d'impairment a été pratiqué sur les prêts accordés d'une valeur total de € 46,9 millions (intérêts capitalisés compris). À l'issue de cet examen, il s'est avéré que Banimmo ne pourrait récupérer qu'une partie des prêts accordés. En conséquence de quoi, Banimmo a décidé d'acter une réduction de valeur à hauteur de € 22,4 millions (€ 21 millions de valeur nominale et € 1,4 millions d'intérêts capitalisés) correspondant à la partie estimée comme non récupérable à l'issue des projets. Une information détaillée est donnée en annexe 8.

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires ont augmenté en 2015 suite à la nouvelle émission réalisée en 2015. Ces charges comprennent le coût :

- des obligations avec warrant émises en 2010 à un taux fixe de 5,15 % pour une durée de 5 ans non échangées à l'issue de l'offre inconditionnelle d'échange décrite à la note 15 (40 928 obligations sur un total de 75 000). Ces obligations ont donc été remboursées en 2015.
- des obligations émises en 2013 à un taux fixe de 5,20 % pour une durée de 5 ans et provenant de l'échange d'une partie des obligations avec warrant émises en 2010, à l'issue de l'offre inconditionnelle d'échange décrite à la note 15 (34 072 obligations sur un total de 75 000).

- des obligations émises en février 2015 auprès d'institutionnels privés pour une durée de 5 ans à un taux fixe de 4,25 % (voir note 15).

Les dividendes reçus d'actifs financiers proviennent essentiellement, pour les trois années présentées, de l'actif financier Montea.

En 2013, ce dividende est essentiellement constitué de la distribution de résultat 2012.

En 2014 ce dividende correspond d'une part à la distribution du résultat 2013 et d'autre part à la distribution de la quote part du résultat estimé 2014 pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2014 et la date d'augmentation de capital par émission de nouvelles actions le 24 juin 2014. (Voir le point c. de la note 9). Banimmo a également procédé à la vente de cet actif dans cette période.

En 2015, Banimmo ne possède plus aucune participation dans Montea. Le montant de € 0,066 million correspond à la différence entre la distribution de la quote part du résultat estimé 2014 pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2014 et la date d'augmentation de capital par émission de nouvelles actions le 24 juin 2014 et la quote part du résultat réel 2014 pour cette même période.

En 2013 et 2014, les pertes sur réalisation d'actifs financiers se rapportent à la levée d'option de vente de droits aux recettes dans le cadre d'une opération de Tax Shelter.

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 2022. Cette couverture implique une charge de € 2,7 millions (contre une charge de € 2,7 millions en 2014 et de € 2,9 millions en 2013) 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 31/12/2015 aurait un impact de € 0,8 million (€ 0,6 million en 2014 et € 0,6 million en 2013) 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.

NOTE 26: IMPÔTS

A. VENTILATION DES IMPÔTS

L'impôt de l'exercice se décompose comme suit:

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Impôts courants	-922	2 535	5 877
Impôts différés	469	-725	-3 954
	-453	1 810	1 923

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 résultera du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéfices des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Résultat avant impôts	-33 687	-7 512	-12 005
Taux de l'impôt	33,99	33,99	33,99
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	11 450	2 553	4 081
Ajustements d'impôts :			
– attribuables aux produits non imposables	1 401	583	149
– quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-692	-1 315	-4 005
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	656	1 412	6 985
– sur résultats d'exercices antérieurs	-	-	-
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-195	-1 774	-1 334
– sur variations de juste valeur non imposable	7	-558	-929
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-12 174	-2 096	-6 870
– impôts spécifiques complémentaires	-	-615	-
– autres ajustements	-	-	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	453	-1 810	-1 923
Résultat avant impôts	-33 687	-7 512	-12 005
Taux d'impôt effectif	-1,34	24,09	16,02

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 ou non (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)	2015	2014	2013
Résultat net de la période	-33 234	-9 322	-13 928
Profit de juste valeur / (extourne de profit de juste valeur) sur actif financier disponible à la vente	-369	352	-182
effet fiscal	125	-120	62
Autres variations des réserves sur actifs financiers à court terme	-	-	-
effet fiscal	-	-	-
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
RÉSULTAT NET GLOBAL, NET D'IMPÔTS	-33 478	-9 090	-14 185

NOTE 27: RÉSULTAT 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.

	2015	2014	2013
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	-33 227	-9 320	-13 928
Dividendes privilégiés revenant aux actions B (en milliers d'euros)			
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	-33 227	-9 320	-13 928
- dont revenant aux actions A	-33 227	-8 720	-12 853
- dont revenant aux actions B	-	-600	-1 075
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)			
- actions A	11 249 924	10 518 384	10 370 544
- actions B	-	730 706	876 702
Résultat de base et dilué par action (en euros)			
- actions A	-2,93	-0,82	-1,23
- actions B	-	-0,82	-1,23

NOTE 28: DIVIDENDES PAR ACTION

En 2013 et 2014, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2015 représente la proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2016.

	2015	2014	2013
Dividende ordinaire par action			
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (<i>en milliers d'euros</i>)	-	-	-
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>)	-	-	-
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	-	730 706	876 702
Dividende privilégié brut par action (<i>en euro</i>)	-	-	-
Dividende privilégié net par action (<i>en euro</i>)	-	-	-

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 2015, 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 2014 et 2013, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'imobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

Fin 2015, Banimmo a signé en France une promesse d'achat pour l'acquisition d'un ensemble commercial situé à Anglet (Sud-Ouest de la France). La réitération de cette promesse et le transfert des principaux risques et avantages sont prévus pour le deuxième trimestre 2016. Un montant de € 3,4 millions a été versé à titre d'acompte.

Depuis juillet 2009, Atlantic Certificates disposait d'une option de vente vis-à-vis de Banimmo, à la valeur de marché à dire d'expert, de l'ensemble immobilier du bâtiment Atlantic House. Cette option est arrivée à échéance en 2015 et n'a pas été exercée.

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)	2015	2014	2013
Loyers à payer	1 700	1 531	612
Canons emphytéotiques à payer	19 960	20 332	18 682
	21 660	21 863	19 294
Loyers à payer			
À moins d'un an	332	249	259
Entre 1 an et 5 ans	1 006	846	353
À plus de 5 ans	362	436	-
	1 700	1 531	612
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	595	559	465
Entre 1 an et 5 ans	2 379	2 359	2 431
À plus de 5 ans	16 986	17 414	15 786
	19 960	20 332	18 682

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 € 5,398 millions en 2015, € 25,632 millions en 2014 et € 25,927 millions en 2013.

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 avait octroyé une option de

vente d'actions de LEX 84 s.a. Cette option de vente a été levée en 2015. Banimmo a ainsi cédé 51 % de ses participations à Imocobel et RH Venture.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2015 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 115,8 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 112,8 millions 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 € 1,6 million en 2015, € 2,3 millions en 2014 et € 1,9 million en 2013.

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)	2015	2014	2013
À moins d'un an	9 774	10 589	11 914
Entre 1 an et 5 ans	35 250	29 129	37 594
À plus de 5 ans	11 993	8 344	25 199

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 a

conclu avec Dolce La Hulpe sa (entreprise associée du groupe Banimmo), qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

	2015	2014	2013
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	225 000	232 500	240 000

NOTE 31: STRUCTURE DU GROUPE

FILIALES COMPRIS DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays		% d'intérêts 31.12.2015	% d'intérêts 31.12.2014	% d'intérêts 31.12.2013
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Contrôle			
ALMA COURT INVEST SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LEX 84 SA (Changement de périmètre de consolidation suite à la perte de contrôle en 2015 lors de la cession de 51 % des participations - voir Entreprises associées mises en équivalence)	Belgique	Contrôle	-	100,00 %	100,00 %
EUDIP TWO SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO KONINGSLO SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RHONE ARTS SA (cession en 2015)	Belgique	Contrôle	-	100,00 %	100,00 %
TERVUEREN INVEST SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RAKET INVEST SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MAGELLIN SA	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LUSO INVEST SA (cession en 2014)	Belgique	Contrôle	-	-	100,00 %
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA (acquisition en 2014, anciennement mise en équivalence par l'intermédiaire du groupe Urbanove)	Belgique	Contrôle	100,00 %	100,00 %	-
TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE SA (constitution en 2014 - cession en 2015)	Belgique	Contrôle	-	85,01 %	-
BANIMMO FRANCE SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LES CORVETTES INVEST SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MFSB SAS (fusion avec Banimmo en 2015)	France	Contrôle	-	100,00 %	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS DE LA HALLE SECRETAN	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO ERAGNY SAS (fusion avec Banimmo en 2015)	France	Contrôle	-	100,00 %	100,00 %
FON.COM SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
POINT COURSE BAGATELLE SC	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	France	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Évaluation du contrôle

L'ensemble de ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo et aucun élément de fait ne vient modifier ce contrôle.

ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays	Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2015	% d'intérêts 31.12.2014	% d'intérêts 31.12.2013
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Influence notable	75,00 %	75,00 %	75,00 %
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Influence notable	25,04 %	25,04 %	25,04 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique	Influence notable	50,00 %	50,00 %	50,00 %
CONFERINVEST SA	Belgique	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE SA	Belgique	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY SA	France	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
LEX 84 SA (Changement de périmètre de consolidation suite à la perte de contrôle en 2015 lors de la cession de 51 % des participations - voir Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale)	Belgique	Influence notable	49,00 %	-	-
CITY MALL DEVELOPMENT SA (cession en 2014)	Belgique		-	-	25,00 %
URBANOVE SA - (ex CITY MALL INVEST SA)	Belgique	Influence notable	44,38 %	49,38 %	33,75 %
LES RIVES DE VERVIER SA	Belgique	Influence notable	44,70 %	49,67 %	41,62 %
LE COTE VERRE SA	Belgique	Influence notable	46,60 %	51,40 %	41,62 %
CHARLEROI CENTER DEVELOPMENT SA	Belgique		-	-	41,62 %
BUREAU CAUCHY A SA (acquisition et scission partielle en 2014)	Belgique	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	-
BUREAU CAUCHY B SA (constitution par scission partielle en 2014)	Belgique	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	-
BUREAU CAUCHY C SA (constitution par scission partielle en 2014)	Belgique	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	-
CHARLEROITIROU DEVELOPMENT SA (acquisition en 2014 - cession en 2015)	Belgique	Contrôle conjoint	-	50,00 %	-

Évaluation du contrôle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey et Grootbank The Loop

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 cvba 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 %). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten sa et Project Development Survey and Management cvba ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop sa. La valeur des ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop dont Banimmo n'a qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'a qu'une influence notable sur l'ensemble de ces trois sociétés.

Groupe Conferinvest

Depuis septembre 2007, Banimmo détient 49 % de la société Conferinvest sa qui détient elle-même 100 % de la société Dolce La Hulpe sa et de la société Dolce Chantilly sas. Deux associés possèdent chacun 25,5 % des participations restantes. Banimmo sa et Conferinvest sa n'ont que 3 administrateurs communs alors que les associés en ont nommé chacun deux. L'ensemble de ces faits confère à Banimmo une influence notable sur l'ensemble des trois sociétés du groupe Conferinvest.

Groupe Urbanove

Depuis 2010, Banimmo et L'Immobilière Huon étaient associés dans le groupe City Mall. Banimmo détenait 25 % dans City Mall Development sa qui contrôlait la société City Mall Invest sa dans laquelle Banimmo sa détenait également une participation de 30 %. Economiquement, par l'intermédiaire de ces deux sociétés, Banimmo sa détenait 38,25 % dans les trois sociétés porteuses des projets de centres commerciaux à Verviers, Namur et Charleroi jusqu'à 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 sociétés porteuses des trois projets est passé à 41,62 %. Banimmo n'ayant pas la possibilité de nommer la majorité des administrateurs de City Mall Invest sa et de Citymall Development sa, elle considérait qu'elle avait une influence notable, le contrôle étant assuré par l'Immobilière Huon qui possédait la majorité des participations restantes.

En 2014, plusieurs opérations ont modifié la structure de l'actionnariat du groupe City Mall:

- Banimmo a acheté la Société de Développement Européen de Charleroi, filiale de la société Charleroi Center Development, elle-même filiale de City Mall Invest. Cette acquisition a permis à Banimmo la prise de contrôle dans le projet de Charleroi.
- Banimmo et l'immobilière Huon ont mis fin à leur collaboration d'un commun accord, ce qui a eu les conséquences suivantes :

- Banimmo a cédé sa participation dans City Mall Development sa.
- Banimmo a cédé sa participation dans Charleroi Center Development sa.
- La société City Mall Invest sa a modifié sa dénomination sociale en Urbanove Shopping Development sa.
- Une modification de la structure de l'actionnariat de la société Urbanove Shopping Development sa.

En conséquence de quoi, Banimmo sa devient actionnaire à concurrence de 49,38 % d'intérêt dans la société Urbanove Shopping Development sa; 49,67 % d'intérêts dans la société Les Rives de Verviers sa et 51,40 % d'intérêts dans la société Le Coté Verre sa.

En 2015, Banimmo a cédé 5 % de sa participation dans le groupe Urbanove et détient donc 44,38 % d'intérêts dans la société Urbanove Shopping Development sa; 44,70 % d'intérêts dans la société Les Rives de Verviers sa et 46,60 % d'intérêts dans la société Le Coté Verre sa.

Le solde des participations de la société Urbanove Shopping Development est réparti entre 6 autres actionnaires. Banimmo a le droit de nommer 2 administrateurs sur un total de 5. Un pacte d'actionnaires limite les pouvoirs de Banimmo et répartit ce pouvoir de telle façon que Banimmo ne puisse prendre aucune décision sans l'accord d'au moins deux autres administrateurs en ce qui concerne les décisions de gestion journalière et sans l'accord de tous les autres administrateurs en ce qui concerne une liste exhaustive de décisions reprises dans le pacte d'actionnaires. Ces éléments justifient le fait que Banimmo considère qu'elle a une influence notable sur le groupe Urbanove qui est dès lors considéré comme une entreprise associée. (IFRS 11).

BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B ET BUREAU CAUCHY C

En 2014, Banimmo a fait l'acquisition de 50 % des participations de la société Bureaux Cauchy. Les autres 50 % étaient détenus par la société Thomas & Piron

Bâtiment. À la suite d'une scission partielle par création de deux nouvelles sociétés et d'un changement de dénomination sociale de cette société, Banimmo possède maintenant 50 % des participations des sociétés Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B et Bureau Cauchy C. Les autres 50 % de ces trois sociétés étant détenus par Thomas & Piron Bâtiment. Selon un pacte d'actionnaires, les deux partenaires nomment le même nombre d'administrateurs et ne peuvent prendre de décision sans l'accord de l'autre. De fait, Banimmo considère qu'elle a le contrôle conjoint de ces trois sociétés.

CHARLEROI TIROU PROMOTION

En 2014, Banimmo a fait l'acquisition de 50 % des participations de la société Charleroi Tirou Promotion, les autres 50 % étant détenus par la société Inter Real Estate Trusty. Selon un pacte d'actionnaires, les deux partenaires nomment le même nombre d'administrateurs et ne peuvent prendre de décision sans l'accord de l'autre. De ce fait, Banimmo considère qu'elle a le contrôle conjoint de cette société.

En 2015, Banimmo a vendu à la société IRET les participations qu'elle détient dans la société Charleroi Tirou Promotion, IRET devenant propriétaire de 100 % des participations à l'issue de la transaction (voir note 8).

LEX 84

En 2015, le groupe Banimmo a vendu 51 % des participations de la la société Lex 84 sa à RH Venture et à Imocobel, détenant également ensemble indirectement 51 % des participations de la société Dolce La Hulpe sa. Le groupe Banimmo, n'ayant plus le contrôle sur ces actifs mais une influence notable, a déconsolidé totalement la société Lex 84 sa et a intégré les 49 % des participations qui lui restent en tant que société associée mise en équivalence (voir note 8 et 31). L'influence notable découle principalement du fait que les décisions à prendre dans cette société dépendent étroitement de celles qui seraient prises par le groupe Conferinvest.

NOTE 32: INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2013, 2014 et 2015 Banimmo a enregistré des honoraires et commissions de gestion envers le groupe Conferinvest pour un montant de € 400 000.

En 2015, des honoraires de gestions ont été facturés aux sociétés Bureau Cauchy A, B et C pour un montant de € 75 500 ainsi qu'à la société Charleroi Tirou Promotion pour un montant de € 121 550. En 2014, pour l'ensemble de ces sociétés un montant total de € 110 000 a été facturé.

Banimmo a également facturé un montant de € 100 000 au groupe Urbanove pour son intervention dans les projets.

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 (€ 1,4 million) demeurent ouvertes au 31 décembre 2015. Ces créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée, un plan d'apurement de ces créances a été mis en place.

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)	2015	2014	2013
Honoraires et rémunération du comité de direction	2091	1717	1285
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	93	73	58
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (Missions spécifiques)	253	205	
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	83	72	85

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 six personnes dont une ayant quitté le Management de Banimmo fin octobre 2015 et deux ayant rejoint le Management début novembre 2015) s'élève en 2015 à un montant total de € 2091435 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

Le dividende privilégié constituait 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 était déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité sur fonds propres économiques. En 2015, les actions de catégorie B ont été transformées en actions de catégorie A. De ce fait plus aucun dividende privilégié n'est attribuable.

Aucun avantage du personnel à court terme, avantage postérieur à l'emploi, autre avantage à long terme, paientement fondé sur les actions n'est attribué aux principaux dirigeants.

Une indemnité de fin de contrat de services a été payée à un dirigeant sortant fin octobre 2015.

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 au CEO courant 2015 s'élève à € 364487 (hors indemnité) pour Stratefin SPRL, représenté par Christian Terlinden de janvier 2015 à octobre 2015 inclus, et s'élève à € 20000 nets d'impôts pour Alain Chaussard de novembre 2015 à décembre 2015. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres du comité de direction est de € 1051448.

Fin octobre 2015, Stratefin sprl a quitté le Management exécutif de Banimmo. Outre sa rémunération brute globale portant sur la période de janvier à octobre 2015 de € 364487, une indemnité de fin de contrat de € 655500 en application du contrat qui le liait à la société été versée.

D. PRÊTS CONSENTEIS À DES PARTIES LIÉES

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Prêts consentis à des parties liées			
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	980	980
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	980	980	980
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	245	245	-
Dolce Chantilly SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	490	486	490
Conferinvest SA - échéance 20.02.2019 (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	735
Urbanove SA - échéance 24.10.2019	45 516	44 923	35 000
Urbanove SA - intérêts capitalisés	1 707	325	1 446
Schoonmeers-Bugten SA	100	89	31
PDSM SCARL	76	72	68
Bureau Cauchy A SA	40	45	-
Bureau Cauchy B SA	25	25	-
Bureau Cauchy C SA	40	30	-
Charleroi Tirou Promotion SA	0	1 394	-
Lex 84 SA	432	-	-
Total des prêts consentis à des parties liées	66 556	65 519	54 920
Réductions de valeur cumulées sur prêts consentis à des parties liées			
Urbanove SA - réduction de valeur sur créances (intérêts capitalisés compris)	-22 707	-325	-
Total des réductions de valeur cumulées sur prêts consentis à des parties liées	-22 707	-325	-

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Produits d'intérêts sur les prêts consentis			
Dolce La Hulpe SA	92	95	62
Dolce Chantilly SA	11	12	6
Conferinvest SA	290	394	326
City Mall Invest SA	1 382	2 591	2 865
Les Jardins des Quais SNC			230
Schoonmeers-Bugten SA	6	3	2
PDSM SCARL	4	3	3
Bureau Cauchy A SA	-	-	-
Bureau Cauchy B SA	-	-	-
Bureau Cauchy C SA	-	-	-
Charleroi Tirou Promotion SA	93	28	-
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	1 878	3 126	3 494
Charges de réductions de valeur sur prêts consentis à des parties liées			
Urbanove SA - réduction de valeur sur créances (intérêts capitalisés compris)	-22 382	-325	-
Total des charges de réductions de valeur sur prêts consentis à des parties liées	-22 382	-325	-

Sauf les prêts Conferinvest SA, Dolce Chantilly, Dolce La Hulpe SA et Urbanove SA, 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, 245 K€ prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 30 mai 2014)
- 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 Urbanove SA, 47 223 K€ prêt subordonné au taux fixe de 3,00 %
 - Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6 %
 - Envers PDSM SCARL, au taux fixe de 5 %
 - Envers Charleroi Tirou Promotion, au taux fixe de 7 %
- Aucune garantie n'a été reçue.

NOTE 33: STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Actions	Pourcentage
ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE		
AFFINE	5 622 072	49,51
MANAGEMENT DE BANIMMO		
Strategy, Management and Investments sprl	1 931 895	17,01
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
Stratefin Management bvba	199 203	1,75
TOTAL MANAGEMENT de Banimmo	2 643 789	23,28
Autres collaborateurs de Banimmo	35 000	0,31
Banimmo actions propres		
FREE FLOAT	107 454	0,95
Reste du public	2 948 229	25,96
TOTAL	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	112 747 €
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	32 118 €
- Missions de conseils fiscaux	-
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	-

B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉS

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	48 028 €
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	-
- Missions de conseils fiscaux	-
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	-

NOTE 35: ACTIF NET RÉEVALUÉ

L'Actif net réévalué est calculé en tenant compte, pour chaque immeuble détenu par le groupe Banimmo ou par une de ses sociétés associées, de la valeur de marché déterminée par un expert indépendant sur base de la capitalisation de la valeur locative de l'immeuble ou, dans le cas d'immeubles dont la cession est envisagée à court ou moyen terme, sur la meilleure estimation du prix de cession déterminée par un tiers indépendant.

Lorsqu'il est possible que l'immeuble soit cédé dans le cadre d'une convention de cession d'action (share deal),

la valeur de marché est ajustée de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale. Dans le cas contraire (asset deal), le gain de juste valeur est ajusté de l'impôt qui serait dû à l'administration du fait de la vente, tenant compte, le cas échéant, des pertes fiscales antérieures imputables.

Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 127,0 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de 11,2 €.

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 13928.

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2014

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 2014

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 2014, 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 2014 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 2014, 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 339 744 et dont le compte de résultat consolidé se solde par une perte de l'exercice (part du Groupe) de KEUR 9 322.

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 2014, 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.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe 3 des états financiers consolidés qui décrit les incertitudes relatives au recouvrement des créances envers le groupe Urbanove.

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 16 avril 2015

MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Commissaire
représentée par
Xavier DOYEN

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2015

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 2015

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 2015, 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 2015 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – OPINION AVEC RÉSERVE EN RAISON D'UNE LIMITATION À L'ÉTENDUE DES TRAVAUX D'AUDIT

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 350 589 et dont le compte de résultat consolidé se solde par une perte de l'exercice (part du Groupe) de KEUR 33 227.

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 consolidés 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 avec réserve en raison d'une limitation à l'étendue des travaux d'audit.

Motif de l'opinion avec réserve en raison d'une limitation à l'étendue des travaux d'audit

Banimmo SA détient une créance sur Urbanove Shopping Development SA d'un montant net de KEUR 24 515, après une réduction de valeur de KEUR 22 382 comptabilisée en 2015. Cette réduction de valeur fait l'objet de commentaires dans les notes 3 et 8 de l'annexe où, comme le conseil d'administration, nous constatons que des mesures visant à faire face aux difficultés financières rencontrées dans le développement des projets sont à l'étude par les organes de gestion des sociétés du groupe Urbanove et que le risque de déviation des hypothèses retenues pourrait être important. À la date de ce rapport, toutes les informations probantes suffisantes et appropriées permettant de juger du caractère adéquat de la valeur à laquelle cette créance est valorisée, ne sont pas disponibles. Par voie de conséquence, nous n'avons pas été en mesure de déterminer si une réduction de valeur complémentaire serait nécessaire.

Opinion avec réserve en raison d'une limitation à l'étendue des travaux d'audit

À notre avis, sous réserve de l'incidence éventuelle du point décrit dans le paragraphe « Motif de l'opinion avec réserve en raison d'une limitation à l'étendue des travaux d'audit », les états financiers consolidés de la société BANIMMO au 31 décembre 2015 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.

Paragraphe relatif à d'autres points

La limitation à l'étendue des travaux d'audit mentionnée aux paragraphes précédents résulte de circonstances en dehors du contrôle de l'entité et de circonstances liées au calendrier des travaux d'audit.

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, 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 29 mars 2016

MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Commissaire
représenté 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 10 mai 2016. Le commissaire a émis une opinion avec réserve sur les comptes annuels de Banimmo s.a. en raison d'une

limitation à l'étendue des travaux d'audit. Le motif se retrouve in extenso dans le rapport du commissaire repris à la page précédente. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BILAN

(en euros)

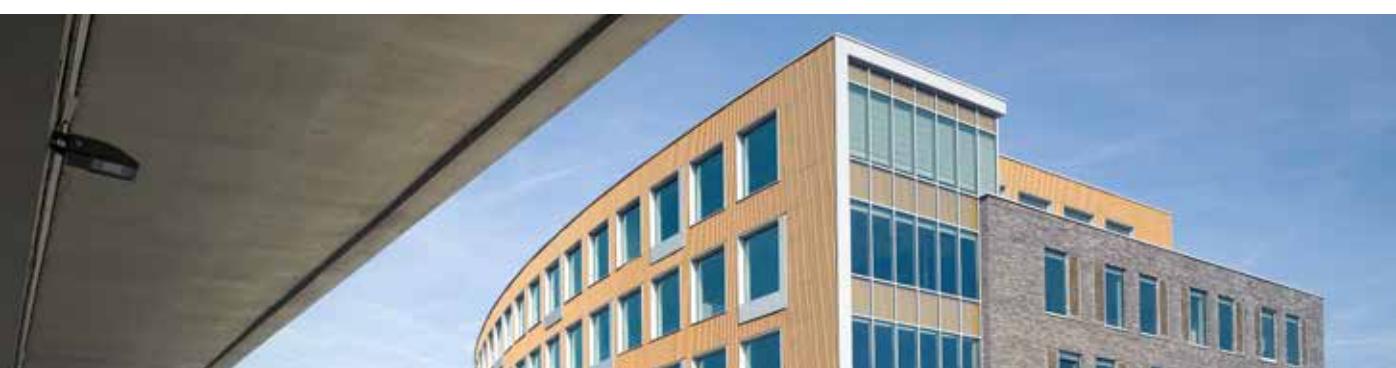
	2015	2014	2013
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISÉS	161 005 434	195 790 943	170 531 041
Frais d'établissement	910 837	793 767	1 216 376
Immobilisations incorporelles	42 235	55 203	125 237
Immobilisations corporelles	22 263 139	23 106 734	21 956 189
Immobilisations financières	137 789 223	171 835 239	147 233 239
ACTIFS CIRCULANTS	53 552 136	53 448 876	64 200 794
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	40 842 370	44 039 466	32 490 810
Créances à un an au plus	10 363 166	6 532 469	2 541 185
Placements de trésorerie	772 955	766 179	27 157 973
Valeurs disponibles	1 092 172	836 813	471 236
Comptes de régularisation	481 471	1 273 949	1 539 590
Total de l'actif	214 557 569	249 239 819	234 731 835
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	86 554 746	120 279 098	113 883 945
Capital	106 500 000	106 500 000	132 015 738
Primes d'émission	392 133	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	-	-	-
Réserves	7 171 880	7 165 104	7 055 140
Bénéfice reporté	-27 509 267	6 221 861	-25 579 066
Subsides en capital	-	-	-
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1 904 825	3 653 436	4 304 523
Provisions pour risques et charges	1 904 825	3 653 436	4 304 523
Impôts différés	-	-	-
DETTES	126 097 998	125 307 286	116 543 367
Dette à plus d'un an	79 686 252	95 676 819	87 786 695
Dettes à un an au plus	42 911 411	26 411 644	25 434 358
Comptes de régularisation	3 500 335	3 218 823	3 322 314
Total du passif	214 557 569	249 239 819	234 731 835

(en euros)

	2015	2014	2013
COMPTE DE RÉSULTATS			
Ventes et prestations	22482 696	24415 149	12506 798
Coût des ventes et prestations	31 909 746	28 100 103	21 256 237
Bénéfice (perte) d'exploitation	-9 427 050	-3 684 954	-8 749 439
Produits financiers	14 355 619	27 062 771	10 764 971
Charges financières	8 179 274	7 988 143	5 630 088
Bénéfice (perte) courant avants impôts	-3 250 705	15 389 674	-3 614 556
Produits exceptionnels	9 549 240	11 861 570	433 588
Charges exceptionnelles	40 022 887	20 856 091	24 846 565
Bénéfice de l'exercice avants impôts	-33 724 351	6 395 153	-28 027 533
Prélèvements sur les impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-	-	-
Bénéfice de l'exercice	-33 724 351	6 395 153	-28 027 533
Transfert aux réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-33 724 351	6 395 153	-28 027 533
 AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS			
Bénéfice (perte) à affecter	-27 502 490	-19 183 913	-25 645 738
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-33 724 351	6 395 153	-28 027 533
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	6 221 861	-25 579 066	2 381 795
Prélèvements sur les capitaux propres	0	25 733 241	66 672
Sur le capital et les primes d'émission	0	25 515 738	-
Sur les réserves	-	21 750 3	66 672
Affectations aux capitaux propres	6 776	327 466	-
À la réserve légale	-	327 466	-
Aux autres réserves	6 776,48	-	-
Résultat à reporter	-27 509 267	6 221 861	-25 579 066
Bénéfice à distribuer	-	-	-
Rémunération du capital	-	-	-



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



1. CAPITAL SOCIAL

1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2015, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 106 500 000, divisé en 11 356 544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées. Depuis le 19 mai 2015, il n'y a plus de catégories d'actions.

1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

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 afin de prolonger son emprunt obligataire existant à des conditions similaires.

Suite à cette offre d'échange, l'échéance de € 75 millions en juin 2015 a été scindé de manière équilibrée en une échéance de € 40,9 millions en juin 2015 et de € 34,1 millions en mai 2018. En février 2015 une nouvelle émission obligataire a eu lieu avec une souscription pour un montant de 44 Mio €.

Au 31 décembre 2015, 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 2015, Banimmo détenait 106 620 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	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 ^{re} augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^e augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-255 157 38	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	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 (€ 250 000) 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 (€ 5 000 000),
- l'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq millions d'euros (€ 5 000 000),
- 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 délégue 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, et le comité d'investissement composé de 3 administrateurs à l'exception du comité d'investissement lequel est composé de 4 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

Depuis le 19 mai 2015, les actions ne sont plus divisées en catégories.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 deuxième 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 20 mai 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 20 mai 2014, 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.

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 20 mai 2014. 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 28 août 2015, les participations des actionnaires s'établissaient comme suit:

Pour le détail de la structure actuelle de l'actionnariat veuillez consulter page 65 (note 33 structure de l'actionnariat).

Actionnaires de référence :

	Nombre de titres avec droit de vote	Pourcentage
AFFINE	5 622 072	49,51 %
STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS	1 931 895	17,01 %
ANDRE BOSMANS MANAGEMENT	512 691	4,51 %

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 susmentionnées 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 six millions cinq cent mille euros (€ 106 500 000,00), 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 7 août 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 Stratefin, SMI et André Bosmans 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 est resté en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle a pris fin. Une nouvelle convention entre Affine RE et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016. 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. La présidence du Conseil d'Administration est assurée par Affine.

Concertation entre les actionnaires qui 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.

4. DÉCLARATIONS

4.1. PERSONNES RESPONSABLES

Le conseil d'administration assume 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 du conseil d'administration, 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 sa 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 sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le conseil d'administration atteste 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 précédant la publication du document.

5. EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2015, Banimmo employait 26 salariés (21 à temps plein et 5 à temps partiel, tous actifs au siège d'exploitation). En outre, Banimmo France employait 7 salariés (6 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 2014, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 22 (20 à temps plein et 2 à temps partiel), comparé à 20 en 2013 et 22 employés fin 2012. Pour Banimmo France, ce nombre était de 6 salariés de 2012 à 2014, à comparer avec 5 salariés fin 2011.

6. ENVIRONNEMENT

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles de la société sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la « due diligence » préalable et d'éventuelles garanties reçues. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de la société.

Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, a été constituée. Il s'agit de la seule provision enregistrée par la société 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, le seul dossier contentieux est décrit ci-dessous. Il concerne la société Dolce La Hulpe, filiale de Conferinvest, dont le Groupe détient 49 % des actions, l'action a été introduite contre Dolce La Hulpe et Banimmo au sujet d'un 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. Le tribunal correctionnel du Brabant wallon a condamné le 25 février 2016 Dolce La Hulpe et Banimmo à respectivement 180 000 euros et 90 000 euros d'amende ferme reconnaissant les deux sociétés coupables d'homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution. Dolce La Hulpe et Banimmo ont décidé de ne pas faire appel de la décision.

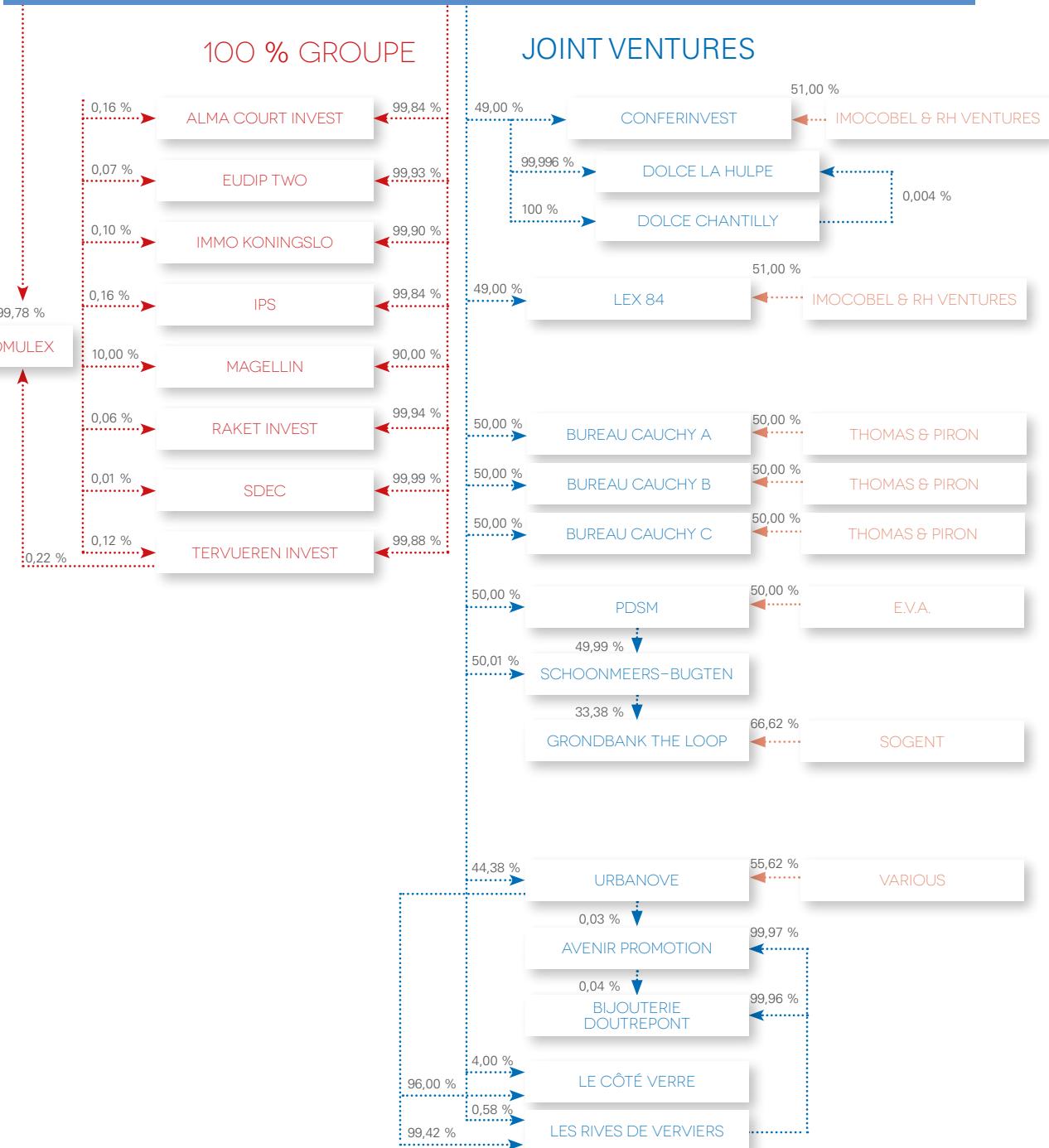
8. COMMISSAIRE

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.

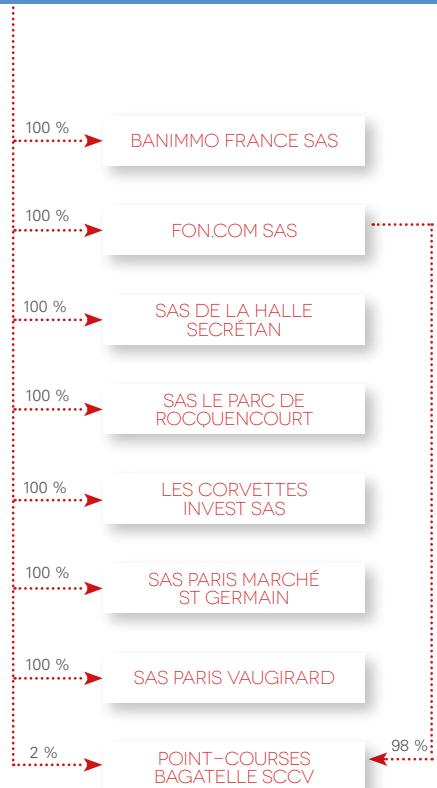
Mazars est représenté par M. Xavier Doyen.

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 2015 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).

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

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