



RECYCLING OUR CITIES



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016



SOMMAIRE

2	Lettre aux actionnaires
4	Faits marquants 2016
6	Chiffres-clés
10	Comité de direction
12	Conseil d'administration
16	Rapport de gestion sur les comptes consolidés
26	Rapport immobilier
32	Banimmo en bourse
36	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).





LETTRE AUX ACTIONNAIRES

L'année 2016 est une année très contrastée, marquée par la fin de l'aventure Urbanove qui a très lourdement pesé sur l'activité et les résultats de la société pendant six ans et par un succès éclatant, la réalisation et la vente du Marché Saint-Germain à Paris.

Durant l'exercice 2016 un travail important a été accompli pour ouvrir la voie à la reprise du développement de l'activité de la société : apurement total d'Urbanove, réduction massive des dettes bancaires et concentration du portefeuille d'actifs, cession des biens arrivés à maturité, qui doivent contribuer à l'amélioration des résultats de Banimmo.

Pour Urbanove, Banimmo a procédé à l'amortissement total du solde de sa créance. Il n'y a plus aucun engagement sur Urbanove ou ses filiales dans le bilan de Banimmo et cette page (douloureuse) peut être tournée.

La cession de la galerie du Marché Saint-Germain à Paris a contribué cette année aux résultats de manière exceptionnelle par la marge résultant du prix net vendeur de près de € 130 millions. Ce projet est emblématique du savoir-faire de Banimmo.

Une autre cession importante a concerné un immeuble de bureaux de 16 000 m² situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles),

entièrement loué à divers locataires. Elle témoigne de ce que des actifs présents dans le portefeuille depuis longtemps ont une réelle valeur de marché et que la vente peut être réalisée au montant de l'expertise portée dans les comptes.

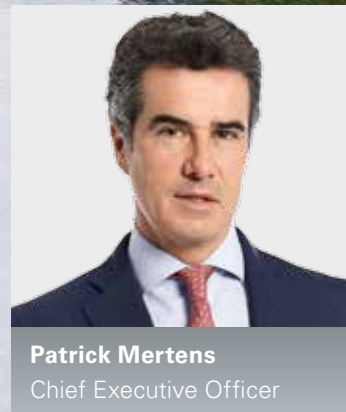
En fin d'année, tous les projets et immeubles en portefeuille ont été rigoureusement réexaminés, ce qui a conduit à une réduction de valeur importante complémentaire sur les immeubles en stocks, essentiellement sur l'immeuble North Plaza.

Pourtant, en dépit de tous les efforts déployés, et à notre grand regret, le résultat de l'exercice est négatif et il nous est apparu prématuré de rétablir la distribution d'un dividende.

C'est également l'année de la refondation de Banimmo. À la suite de la nomination du nouveau CEO en mai 2016 et des premières mesures fortes de redressement, le Conseil d'Administration a souhaité donner une nouvelle impulsion à Banimmo : une équipe de direction largement remaniée a été mise en place à la fin de l'année 2016 pour prendre en charge l'application du plan stratégique 2017-2020, renforcer le dynamisme des équipes et retrouver la rentabilité de la société.



Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil
d'Administration



Patrick Mertens
Chief Executive Officer

La stratégie approuvée par le Conseil d'administration de Banimmo s'articule sur la contraction de son bilan par des ventes importantes d'actifs pour alléger l'endettement, la poursuite de la réduction des frais généraux et le renforcement des fonds propres; elle s'appuie sur les métiers de base de Banimmo: le redéveloppement de galeries commerciales de centre-ville en France et le (re)développement de bureaux en Belgique, avec la mise en valeur des réserves foncières par la réalisation de « built-to-suit ».

Le programme de ventes portant sur € 190 millions qui est l'un des volets du plan stratégique a permis de désendetter significativement la société puisque le ratio d'endettement global a drastiquement diminué de 71,1 % 49,5 % fin 2016.

Sur les ressources financières ainsi dégagées, la société a prévu de consacrer en 2017 € 13,5 millions aux investissements de développement. Une partie de ces sommes ira vers les projets récemment remportés par Banimmo France à Paris / La Défense et Montpellier. En Belgique, la priorité sera donnée aux dossiers « built-to-suit » à développer sur les réserves foncières de Banimmo, e.a. à Gand, Ans et Bruxelles. Il est utile de rappeler que nos réserves foncières permettent de

développer jusqu'à 290 000 m² et constituent une réelle richesse. Les projets Groenloo (site Athena Business Center à Vilvorde) et The Loop (à Gand) évoluent favorablement, permettant d'introduire les demandes de permis d'urbanisme courant 2017.

Banimmo a évolué durant l'année 2016 sur un chemin de crête, mais la reprise en mains des dossiers par la nouvelle équipe de direction, ainsi que les mesures de redressement, permettent d'entrevoir un meilleur avenir.

Nos ambitions pour Banimmo sont fortes: continuer de rénover ou construire des immeubles dans la tradition d'excellence de la société tout en retrouvant la rentabilité; leur réalisation ne sera possible qu'avec l'implication et le travail de toute une équipe que nous tenons à remercier pour son travail au quotidien.

FAITS MARQUANTS 2016

AVRIL

Désignation de M. Patrick Mertens de Wilmars au poste de Chief Executive Officer de Banimmo



JUIN

Pour l'Athena Business Center, Banimmo a entamé la procédure de changement d'affectation du site. Banimmo souhaite en effet faire de ce site de 5 hectares utilisé actuellement comme entrepôts et bureaux, un nouvel espace résidentiel comprenant 250 logements.



SEPTEMBRE

Vente des actions de la société Alma Court Invest à un investisseur institutionnel. La société Alma Court Invest est propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles) développé par Banimmo et représentant une surface de 16000 m² répartie sur 7 niveaux hors sol. Il est entièrement loué à divers locataires.



JUILLET

Début des travaux sur le site de Verpantin (4 700 m²). Cette rénovation comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.



NOVEMBRE

Vente à Hines France, agissant pour le compte du fonds allemand BVK, du Marché Saint-Germain. Classé monument historique et situé dans le 6^{ème} arrondissement de Paris, Marché Saint-Germain consiste en une surface commerciale de 4 602 m². Cette galerie est louée à 100 % par des enseignes prestigieuses telles Apple, Nespresso, Marks & Spencer Food, Uniqlo...



SEPTEMBRE

Acquisition d'un ensemble commercial situé à Anglet (Pyrénées Atlantiques). Cet ensemble immobilier nouvellement construit s'inscrit dans une opération mixte comprenant environ 5 100 m² de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles de logement.

SEPTEMBRE

Banimmo et les banques du crédit syndiqué de € 120 millions mis en place en septembre 2011 ont conclu un accord sur un nouveau financement d'un an qui se substitue au crédit syndiqué qui venait à échéance le 5 septembre 2016. Il porte sur € 76,6 millions à rembourser d'ici le 31 octobre 2017.

DÉCEMBRE

Urbanove : le Tribunal de Commerce a validé et homologué le 22 décembre 2016 les plans PRJ.

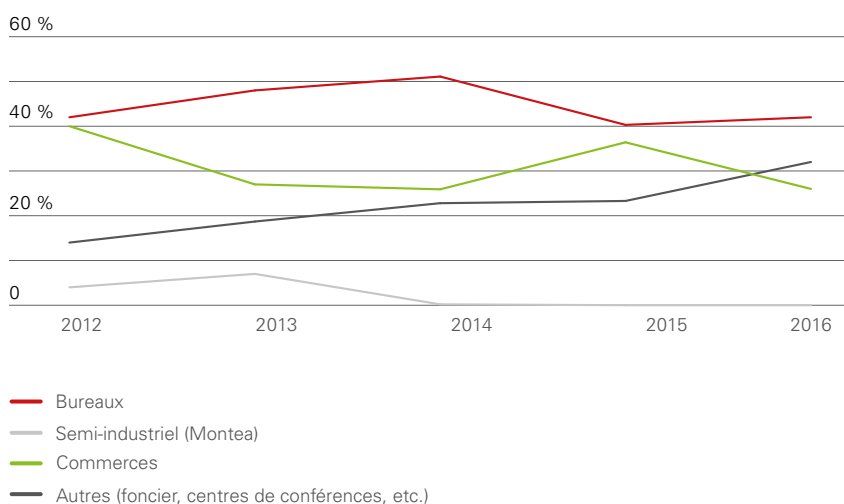
Banimmo a confirmé l'amortissement total de ses créances sur Urbanove.

CHIFFRES CLÉS

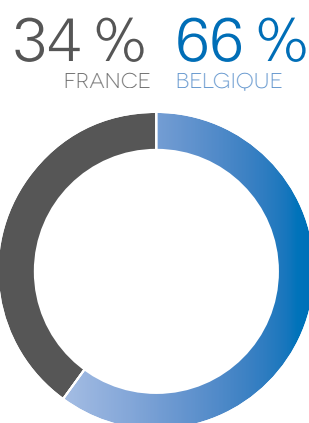
237,5

VALEUR DU
PORTEFEUILLE
(EN € MILLIONS)

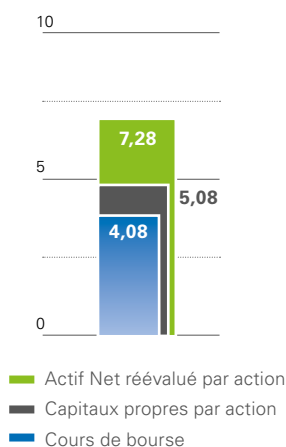
RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE



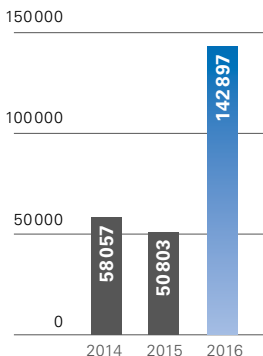
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



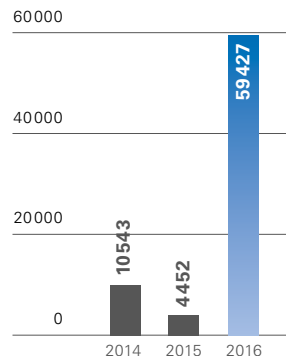
COMPARAISON AU 31/12/2016 (EN €)



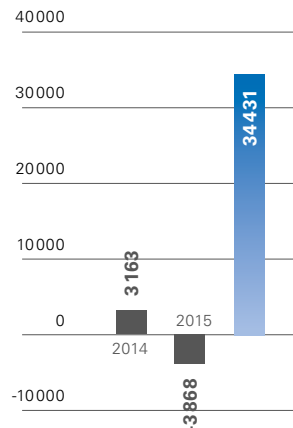
CHIFFRES D'AFFAIRES (EN '000 €)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



RÉSULTAT COURANT NET (EN '000 €)



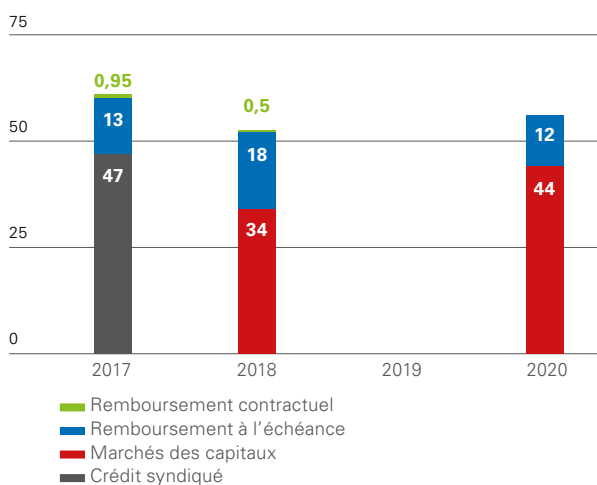
4 VENTES D'ACTIFS À
MATURITÉ POUR

€ 162,6
MILLIONS

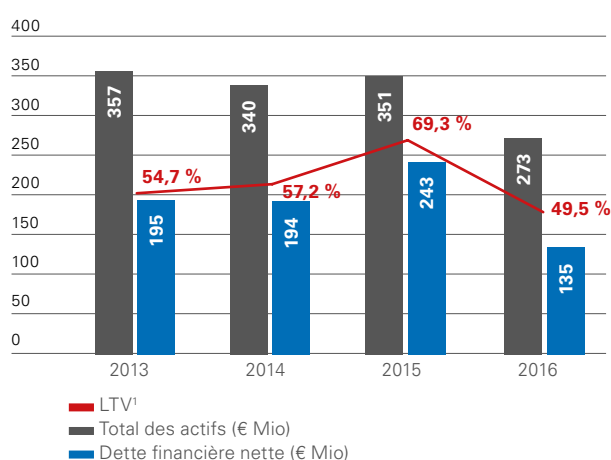
EN 2016

TOUS LES COVENANTS
BANCAIRES ET OBLIGATAIRES
SONT RESPECTÉS.

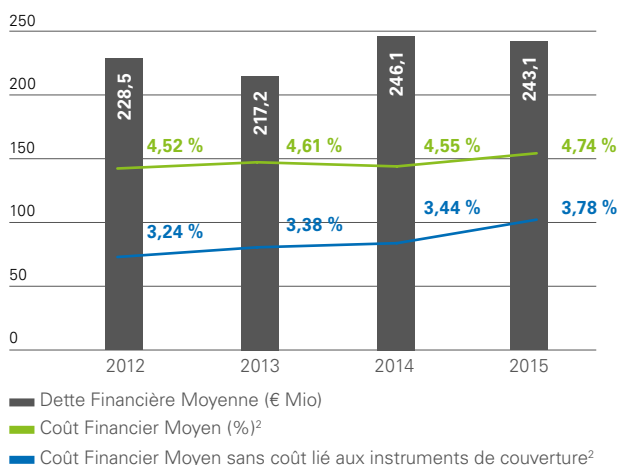
ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS
(SUR BASE DU MONTANT DE L'ENCOURS DES
SOURCES DE FINANCEMENT) (EN € MIO)



ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT



ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN DE FINANCEMENT



M² EN PORTEFEUILLE

155 000

M² À DÉVELOPPER

290 000
(NOTRE PART)

1 Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs

2 Sans tenir compte des éléments non-cash

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS – SCHÉMA ANALYTIQUE

(en '000 €) (au 31 décembre)	2016	2015	2014
A. RÉSULTAT COURANT NET			
Revenu locatif net des immeubles	8 196	8 119	8 998
Produits de cession des immeubles en stock	132 716	17 612	47 140
Produits de cession des commandes en cours d'exécution	0	23 093	1 016
Honoraires et commissions de gestion	548	1 092	978
Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	1 437	887	-75
Chiffres d'affaires	142 897	50 803	58 057
Prix de revient des immeubles en stock vendus	-72 092	-16 869	-38 186
Prix de revient des commandes en cours d'exécution vendues	0	-17 502	-918
Charges opérationnelles et administratives	-9 684	-9 077	-8 352
Autres charges opérationnelles	-424	-16	-58
Résultat opérationnel récurrent (REBIT)	60 697	7 339	10 543
Résultat net des cessions des immeubles de placement et des participations	-1 270	-2 887	0
Résultat opérationnel (EBIT)	59 427	4 452	10 543
Résultat financier	-9 331	-9 242	-4 845
Résultat courant avant impôt	50 096	-4 790	5 698
Impôts	-15 665	922	-2 535
Résultat courant net	34 431	-3 868	3 163
B. VARIATIONS DE VALEUR, RECLASSEMENTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-386	-575	-3 930
Gains/pertes de valeur sur immeubles détenus en stocks	-14 713	-4 000	-400
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence	449	0	-3 979
Gains/pertes de valeur sur créances des sociétés mises en équivalence	-27 713	-22 382	-325
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2 559	-2 922	185
Résultat de reclassement et dépréciation (dotation/reprises) sur participations des sociétés mises en équivalence	0	0	-4 001
Variations de juste valeur des instruments dérivés (IAS 39)	330	982	-760
Impôts différés	-5 249	-469	725
Total des variations de valeur, reclassements et impôts différés	-49 841	-29 366	-12 485
C. RÉSULTAT NET			
Résultat net de l'exercice	-15 410	-33 234	-9 322
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	-15 410	-33 234	-9 322

BILAN CONSOLIDÉ

(en '000 €) (au 31 décembre)	2016	2015	2014
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	37 879	65 948	82 283
Immobilisations corporelles	335	493	1 892
Immobilisations incorporelles	58	75	96
Participations dans des sociétés mises en équivalence	6 403	7 520	10 179
Actifs d'impôts différés	255	5 504	5 847
Actifs financiers à long terme	24 423	45 862	67 901
Créances commerciales et autres créances	1 628	4 982	2 454
ACTIFS COURANTS			
Stocks	138 613	192 387	148 009
Commandes en cours d'exécution	2 569	2 281	964
Actifs financiers à court terme	819	818	820
Créances commerciales et autres créances	22 424	20 516	13 635
Créances d'impôts courants	54	652	1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 157	3 551	4 631
Total de l'actif	272 617	350 589	339 744
CAPITAUX PROPRES	57 743	73 090	106 862
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières à long terme	108 213	159 570	179 014
Provisions	2 751	2 085	1 230
Instruments financiers dérivés à long terme	6 053	0	0
Dettes commerciales et autres dettes	2 591	4 256	4 328
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières à court terme	63 950	86 976	19 786
Instruments financiers dérivés à court terme	33	6 416	7 398
Dettes d'impôts courants	17 437	161	2 453
Provisions	74	76	73
Dettes commerciales et autres dettes	13 772	17 959	18 602
Total du passif et des capitaux propres	272 617	350 589	339 744
Endettement financier net sur total du bilan	49,5 %	69,3 %	57,2 %
Endettement financier sur capitaux propres	298,2 %	337,3 %	186,0 %
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)	5,08 €	6,44 €	9,41 €
Dividende ordinaire brut	0,00 €	0,00 €	0,00 €

COMITÉ DE DIRECTION

AU 31 DÉCEMBRE 2016



PATRICK MERTENS DE WILMARS

CEO et membre du comité de direction
depuis le 10 mai 2016

Patrick MERTENS, né en 1966, dispose d'une grande expérience immobilière. Il dirigeait depuis janvier 2008 les opérations immobilières de la Compagnie Le Zoute avant d'en devenir le Chief Executive Officer en avril 2012. Patrick Mertens a acquis une expérience de promotion immobilière en région Bruxelloise au sein de divers fonds privés qu'il gère entre 1998 et 2007. Il a débuté sa carrière auprès de Coopers & Lybrand et de la Générale de Banque (Corporate & Investment Banking). Patrick Mertens est licencié en droit de l'Université Libre de Bruxelles et est également titulaire de post graduats de la Fiscale Hogeschool et de la Solvay Business School.



OLIVIER DURAND

Président de Banimmo France, membre du comité de
direction

Olivier Durand, né en 1967, a obtenu une licence et une maîtrise de droit. Il a exercé les fonctions de Directeur du Développement de la société Jean-Louis David en France, Suisse et Belgique de 1994 à 1997. Il deviendra Directeur du Développement de la société A.Afflelou de 1997 à 1999.

Puis il intégrera la société Monoprix en tant que Directeur Immobilier Adjoint en 1999 pour devenir Directeur Immobilier et Expansion du groupe Monoprix en 2001, membre du Comité de Direction, en charge de la gestion immobilière et juridique des actifs et du développement des différents concepts de magasins du groupe. En 2008 il rejoint la société Banimmo en France en tant que Directeur des Investissements, puis à compter de 2011 il assure le poste de Directeur Général de la structure française, dont il est devenu président en 2016.



DAMIEN DARCHE

Chief Operations Officer Banimmo Belgique, membre du comité de direction depuis le 7 décembre 2016

Damien Darche, né en 1965, est diplômé ingénieur civil (UCL). Il a acquis diverses expériences professionnelles, d'abord en entreprise générale chez Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998), puis en consultation immobilière chez Colliers (ex-DBAssociates) (1998-2000).

Il a rejoint Banimmo en janvier 2001 où il a assuré avec succès différents projets de développement en Belgique et au Grand Duché de Luxembourg, notamment pour la Commission Européenne, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP,...



ANDRÉ BOSMANS

Secrétaire Général, membre du comité de direction depuis le 1^{er} avril 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 à nouveau secrétaire général et membre du Comité de Direction de Banimmo depuis le 1^{er} avril 2016.

CV complet en page 13.



PHILIPPE OPSOMER

Chief Financial Officer, membre du comité de direction depuis le 2 janvier 2017

Philippe Opsomer, né en 1962, a rejoint Banimmo en janvier 2017 comme CFO. Il était précédemment CFO d'Immobel qu'il a quitté fin 2015 après 8 années. Ses responsabilités antérieures l'ont menées chez Econocom où il a passé 10 ans dans diverses fonctions de Senior Management en Finance, IT& Operations, et chez Nestlé Belgilux où il est resté 9 ans au sein de divers départements. Il a débuté sa carrière professionnelle dans le secteur bancaire.

Il est ingénieur de gestion (Solvay Business School, 1987).

CONSEIL D'ADMINISTRATION



MARYSE AULAGNON

Représentant permanent de Affine R.E. SA (39, rue Washington, 75009 Paris, France)

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

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 12/12

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016: 6/6

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

Maryse AULAGNON, Présidente 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 exécutif de la FSIF...). Elle est par ailleurs administrateur d'Air France-KLM, membre du Conseil de Surveillance de BPCE, ainsi qu'administrateur de Veolia Environnement. Elle est également membre de diverses associations notamment culturelles et universitaires (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina...). ■



ALAIN CHAUSSARD

Représentant permanent de MAB Finances SAS (39 rue Washington 75008 Paris, France) à partir du 27/07/2016

Administrateur en nom propre jusqu'au 26/07/2016 et ensuite représentant permanent de MAB Finances SAS à partir du 27/07/2016; membre du comité d'audit et membre du comité d'investissement

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 12/12

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 3/3

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

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. ■



PATRICK MERTENS DE WILMARS

Représentant WIMER CONSULT SCS (avenue du Bois Soleil 40 à 1950 Kraainem)

Administrateur

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 9/9

Fin du mandat d'administrateur: mai 2018

Patrick MERTENS DE WILMARS dispose d'une grande expérience immobilière. Il dirigeait depuis janvier 2008 les opérations immobilières de la Compagnie Le Zoute avant d'en devenir le Chief Executive Officer en avril 2012. Patrick Mertens a acquis une expérience de promotion immobilière en région Bruxelloise au sein de divers fonds privés qu'il gère entre 1998 et 2007. Il a débuté sa carrière auprès de Coopers & Lybrand et de la Générale de Banque (Corporate & Investment Banking). Patrick Mertens est licencié en droit de l'Université Libre de Bruxelles et est également titulaire de post graduats de la Fiscale Hogeschool et de la Solvay Business School. ■



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 2016: 13/13

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

Didrik VAN CALOEN a obtenu une licence & maîtrise en sciences Economiques à l'UCL. Il a travaillé chez G.E.I.S (timesharing services de 1979 à 1980), chez Citibank N.A. Brussels comme Credit Officer, Corporate Finance Manager and Financial Institutions Business Head (de 1980 à 1993), chez Citibank (Luxembourg) en tant que Directeur Général en charge de l'institutionnel 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 de Banimmo. Il est actuellement chargé par le CA de Banimmo de missions spécifiques. Il a également été vice-président de l'Union professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI-BVS) jusqu'en février 2017. ■



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 2016: 12/13

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

André BOSMANS 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 à nouveau Secrétaire Général et membre du Comité de Direction de Banimmo depuis le 1^{er} avril 2016. 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 diverses participations de BelgianLand. Il est également administrateur et membre du Comité de Direction de Baluchon Alzheimer.

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



CATHERINE SABOURET

Administrateur indépendant

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 1/1

Fin du mandat d'administrateur: mai 2018

Catherine SABOURET est diplômée de l'ESSEC et est inscrite comme commissaire aux comptes.

Elle a réalisé la totalité de sa carrière en tant qu'Auditeur et Commissaire aux Comptes chez PwC. Après un premier poste d'auditeur junior en 1977, un passage au bureau de Melbourne, et une spécialisation en audit informatique, elle est cooptée Partner en 1988. Elle prendra alors la responsabilité du commissariat aux comptes de groupes industriels et de services tels que PSA Peugeot Citroën, Chargeurs, Sequana et Pathé. Elle a cessé d'exercer son rôle de partner, et de commissaire aux comptes, le 30 juin 2013.

Entre 1989 et 1998, elle occupe parallèlement les fonctions de Responsable des Ressources Humaines. À ce titre, elle supervise le management d'ensemble de la direction RH et organise les volets opérationnels et culturels de la fusion Coopers & Lybrand / PricewaterhouseCoopers en 1998.

Entre 2001 et 2009, elle prend la présidence du Conseil de Surveillance de PwC Audit en France.

Catherine Sabouret était par ailleurs membre du bureau national du syndicat Ifec et du comité des normes professionnelles de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Par décret en date du 11 décembre 2012, Catherine Sabouret a été nommée membre du Haut Conseil du commissariat aux comptes. Institué auprès du Garde des Sceaux, le Haut Conseil assure la surveillance de la profession du commissariat aux comptes. Son mandat s'est achevé en juin 2016.

Elle est depuis avril 2014 administrateur et présidente du comité d'audit de Chargeurs. ■

CONSEIL D'ADMINISTRATION



DIDIER MALHERBE

Représentant permanent de Access & Partners SPRL (39 avenue des Princes Brabançons à 1170 Bruxelles)

Administrateur indépendant

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 1/1

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

Didier MALHERBE a rejoint UCB en 2006, en tant qu'administrateur délégué d'UCB Belgium et Vice-Président Public Affairs d'UCB.

Licencié en droit de l'UCL, il débuta sa carrière comme Conseiller puis Chef de Cabinet au niveau des gouvernements wallon, bruxellois et fédéral.

Il a rejoint le secteur privé en 1993, après avoir obtenu un MBA à l'université G. Washington (USA) et a successivement travaillé pour Spadel, Bellsouth (USA) avant de prendre la direction des Relations Extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB).

Il est également le fondateur du Salon de l'Etudiant et de l'European Business Summit.

Didier Malherbe est Président du comité de gestion du FOREM (le service public wallon de l'emploi et de la formation) et Président du Conseil de Bel V (contrôles réglementaires dans les installations nucléaires).

Il est également Président du comité d'audit de l'Agence Belge du Commerce Extérieur.

Il est membre du conseil d'administration d'Essenscia, pharma.be, BioWin, European Biopharma Entreprises (EBE), Union Wallonne des Entreprises (UWE) et de l'Université Catholique de Louvain (UCL). ■



CYRIL AULAGNON

Représentant permanent de MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France) jusqu'au 26/07/2016. Représentant permanent de Lyric SARL (Boulevard de Beauséjour 11, 75016 Paris, France) à partir du 27/07/2016

Administrateur, membre du comité d'audit depuis le 27/07/2016

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 11/12

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 2/3

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

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 fonde en 2015 la société Stonup, société de conseil en stratégie spécialisée dans l'Immobilier.

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. ■



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 2016: 11/13

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016: 6/6

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

Patrick BUFFET 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

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

Administrateur et membre du comité
d'investissement et président du comité
d'audit

Présences au conseil d'administration au
cours de l'exercice 2016: 9/13

Présences au comité d'audit au cours de
l'exercice 2016: 3/3

Présences au comité d'investissement au
cours de l'exercice 2016: 3/3

Fin du mandat: mai 2017

Dominique de VILLE de GOYET 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 co-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)
jusqu'au 09/05/2016. Représentant
permanent de Alix SrlAU (Rue Soumaya,
Résidence Shahrzade 3, 5^e étage
N°22, Palmiers, Casablanca) à partir du
10/05/2016

Administrateur et membre du comité
d'audit

Présences au conseil d'administration au
cours de l'exercice 2016: 12/13

Présences au comité d'audit au cours de
l'exercice 2016: 3/3

Fin du mandat: mai 2017

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 et membre du comité de
nomination et de rémunération

Présences au conseil d'administration au
cours de l'exercice 2016: 10/13

Présences au comité de nomination et
de rémunération au cours de l'exercice
2016: 6/6

Fin du mandat d'administrateur: mai 2017

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 d'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 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 (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.

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. ■

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS





1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A. ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation global du portefeuille a baissé, passant de 78,1 % au 31 décembre 2015 à 70,4 % au 31 décembre 2016, en raison des ventes réalisées durant l'exercice des immeubles Alma Court et Marché Saint-Germain qui étaient entièrement loués. Les seules vacances importantes à fin 2016 concernent les immeubles North Plaza (14 000 m²) et Diamond (5 300 m² sur un total de 14 300 m²). Aucune location significative n'a eu lieu en Belgique ou en France au cours de l'année.

B. ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

i. En Belgique:

Sur le site d'Athena Business Center (Vilvorde), Banimmo a entamé en juin 2016 la procédure de changement d'affectation du site. Les bâtiments qui se trouvent sur ce site de 5 hectares sont en effet utilisés actuellement comme entrepôt et comme espace de bureaux. Avec la procédure entamée, l'avenir de ce site est de constituer un nouvel espace résidentiel, comprenant 250 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo ». La Ville de Vilvorde a arrêté le projet du plan communal d'aménagement (RUP) en janvier 2017 dont l'obtention est prévue lors du second semestre 2017. Les travaux d'aménagement pourront démarrer mi-2018.

ii. En France

Sur le site du Marché Saint-Germain (4 600 m²), les travaux de rénovation ont été terminés à la fin de l'année et l'ouverture a été réalisée en décembre. Pour rappel, 100 % des surfaces commerciales ont été louées. Cet actif a été cédé en fin d'année (cfr 2.c. Désinvestissements).

Sur le site de Verpantin (4 700 m²), Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc. Cet échange était un préalable nécessaire au lancement de la rénovation du site qui a débuté fin 2016. Elle comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

C. ACQUISITIONS

Le 23 septembre 2016, Banimmo a pris livraison d'un ensemble commercial situé à Anglet (Pyrénées-Atlantiques). Cet ensemble immobilier nouvellement construit s'inscrit dans une opération mixte comprenant environ 5100 m² de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles de logements, dans cette station balnéaire réputée de 40000 habitants de l'agglomération Bayonne-Biarritz. L'ensemble a été acquis dans le cadre d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement) signée en 2015. Le prix d'acquisition s'élève à € 17,4 millions, financé principalement par un crédit de la Banque Palatine (groupe BPCE). La pré-commercialisation a été lancée par Banimmo dès le début de 2016 et à ce jour, 57 % des surfaces sont déjà louées, dont 1100 m² par un supermarché Leclerc.

D. CESSIONS

i. En Belgique:

La situation de la joint-venture Urbanove, dans laquelle Banimmo détient une participation de 44 % aux côtés de la S.R.I.W. et d'autres investisseurs publics (NamurInvest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et la Banque Degroof Petercam, appelle les commentaires suivants:

- Suite à la Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ) du groupe Urbanove, le Tribunal de Commerce de Bruxelles a validé et homologué le 22 décembre 2016 les plans PRJ. Ces plans prévoient la reprise des projets « Côté Verre » à Namur et « Au fil de l'Eau » à Verviers par respectivement Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et la société City Mall.
- En décembre 2016, Banimmo a confirmé l'amortissement total du solde de sa créance, qui représente un montant de € 27,7 millions, intérêts inclus.

Banimmo a finalisé le 30 septembre 2016 la vente à un investisseur institutionnel de 100 % des actions de la société Alma Court Invest. Cette société est propriétaire d'un immeuble de bureaux développé par Banimmo et situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles), qui développe une surface de 16000 m² répartie sur 7 niveaux hors sol et dispose de 280 places de parking en sous-sol. Il est entièrement loué à divers locataires. Le prix net vendeur s'est basé sur une valeur de l'actif de l'ordre de € 30 millions. La transaction prévoit que Banimmo donne une garantie locative couvrant un éventuel risque de départ de certains locataires. Cette provision a été fixée par la société à € 1.5 million.

En fin d'année, Banimmo a vendu sa participation (50 %) détenue dans le projet Cauchy B (Namur) à son partenaire (Thomas et Piron Bâtiments). Banimmo garde sa participation de 50 % dans les projets Cauchy A et Cauchy C.

Enfin, la cession de la société Tervueren Invest NV qui détient l'immeuble Desguin a été réalisée en février 2017 (cfr 7. Éléments postérieurs à la clôture).

ii. En France:

Le 25 novembre 2016, la société Paris Marché Saint-Germain a signé l'acte de vente de la galerie Marché Saint-Germain pour un prix net vendeur de près de € 130 millions. Pour rappel, cette galerie avait été acquise en 2009 et a fait l'objet

d'une rénovation lourde entamée début 2015

Ces ventes permettent d'atteindre un volume de ventes de l'ordre de € 162 millions.

À côté de ces ventes réalisées, le processus de vente de la Halle Secrétan à Paris se déroule de façon satisfaisante avec la signature en octobre 2016 d'une promesse de vente avec un investisseur institutionnel, dont la réalisation devrait intervenir mi 2017.

Ces ventes s'inscrivent dans le programme de ventes portant sur € 190 millions qui est l'un des volets du plan stratégique proposé par Patrick Mertens, CEO, et approuvé par le Conseil d'administration de Banimmo; il a permis de désendetter significativement la société puisque le ratio d'endettement global (défini comme dette financière nette / total du bilan) est passé de 71,1 % au 30 juin 2016 à 49,5 % au 31 décembre 2016.

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 2016, Banimmo détenait 106620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire et n'a procédé à aucune cession ou attribution.

Au 31 décembre 2016, 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 en 2016 à € 8,2 millions contre € 8,1 millions en 2015. Cette légère hausse provient notamment des revenus de la Halle Secrétan (ouverte à l'automne 2015), contribuant pour une année complète, et des revenus locatifs liés à l'acquisition de Anglet, compensés par l'absence de revenus sur le 4^{ième} trimestre pour l'immeuble Alma Court suite à sa vente au 30 septembre 2016. Celle-ci impactera également négativement les revenus locatifs de 2017, comme la cession de l'immeuble Desguin en février 2017.

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

La société a enregistré en 2016 un produit de cession sur immeubles en stock de 132,7 millions, à comparer à un produit

de cession de € 17,6 millions au 31 décembre 2015. Ce produit se décompose comme suit :

- 129,4 millions sur la vente du Marché Saint-Germain,
- 1,8 million sur la vente de l'immeuble Cauchy B,
- 1,5 million sur la vente de parcelles sur le site Verpantin.

C. HONORAIRES

Les honoraires et commissions s'élèvent à € 0,5 million.

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

Les frais et charges de cession des immeubles en stock de € 72,1 millions représentent le prix de revient des immeubles vendus pendant l'année. Par comparaison au produit de cession de ces actifs (cfr supra), Banimmo a généré une plus-value de € 60,6 millions. Ce montant n'intègre pas la légère moins-value sur cession des immeubles de placement (Alma Court) de € 1,3 million.

E. RÉSULTAT SUR CESSIION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

La perte de € 1,3 million réalisée sur la cession des immeubles de placement est liée à l'immeuble Alma Court cédé fin septembre 2016. Le prix de vente des actions de la société détenant l'actif a été basé sur une valeur d'actif de l'ordre de € 30 millions d'euros. La perte reconnue est expliquée pour l'essentiel par la provision pour garantie locative de € 1,5 million prise sur cette vente.

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

Les immeubles de placement (IAS 40) ont subi un léger ajustement de valeur à la baisse de € 0,4 million. Les immeubles en stock ont connu une réduction de valeur importante d'un montant de € 14,7 millions. Cette réduction a été prise essentiellement sur l'immeuble North Plaza. Au niveau de cet immeuble, la société a décidé d'ouvrir son champ de possibilités, après avoir longtemps travaillé commercialement sur une approche mono occupant avec un bail longue durée pour laquelle les négociations n'ont pas abouti; elle décide donc aujourd'hui d'aborder le marché avec une offre multi occupants et des baux du type 6/9 avec même une éventuelle scission de l'actif pour proposer 5000 m² et 9000 m² au lieu de 14000 m² d'un seul tenant.

G. COÛTS OPÉRATIONNELS

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 9,7 millions contre € 9,1 millions durant l'année passée. Cette hausse est liée aux charges des départs (pour € 0,55 million) et de recrutement intervenus sur l'exercice.

Le plan stratégique mis en place durant 2016 prévoit en effet une réduction importante des coûts sur la période 2016-2018 (les équipes belges passent de 24 à 16 personnes) pour accompagner la concentration du portefeuille, tout en

garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement du pipeline en Belgique et en France.

H. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EBIT)

Le résultat opérationnel (EBIT) s'élève à un bénéfice de € 59,4 millions contre un bénéfice de € 4,5 millions en 2015.

I. CHARGES FINANCIÈRES

Pour l'année 2016, les charges financières nettes s'élèvent à € 9,4 millions contre € 9,2 millions au 31 décembre 2015.

Le coût moyen de la dette avant impact des instruments de couverture s'établit à 3,78 % et après impact à 4,74 %. Avec la fin en juillet 2016 de certains instruments de couverture, l'impact négatif de ceux-ci est devenu moins élevé par rapport aux précédents exercices.

Le rapport dettes financières nettes sur total du bilan s'élève au 31/12/2016 à 49,5 % contre 69,3 % au 31/12/2015. Cette baisse est le résultat du programme de ventes important réalisé sur le second semestre de 2016.

Banimmo et les banques du crédit syndiqué de € 120 millions mis en place en septembre 2011 (ING et KBC) ont conclu un accord sur un nouveau financement d'un an qui s'est substitué au crédit syndiqué qui était arrivé à échéance le 5 septembre 2016.

Ce nouveau crédit prévoit un amortissement progressif d'ici le 31 octobre 2017 de l'encours actuel de € 77 millions pour l'essentiel par la réalisation de trois ventes d'actifs: Marché St-Germain et la Halle Secrétan à Paris, et l'immeuble Alma Court à Bruxelles.

Les ventes réalisées en 2016 ont permis de ramener l'encours à € 46,9 millions à fin 2016. Suite à la vente de Tervueren Invest en février 2017 (cfr 7. Éléments post clôture) ce montant est descendu à € 40,5 millions.

De nouvelles cessions et des refinancements seront organisés d'ici octobre 2017 pour mener à bien le remboursement total dans le calendrier fixé.

Les opérations futures du groupe seront financées par des crédits bilatéraux.

Par ailleurs, dans le cadre du dossier Urbanove, suite aux jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire fin 2016, Banimmo a décidé d'acter une réduction de valeur totale sur le solde de ses créances sur Urbanove, soit une réduction de valeur de € 27,7 millions.

En conséquence de quoi, Banimmo n'a plus aucune exposition sur le groupe Urbanove.

J. ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

La contribution (cash et non cash) des entreprises associées et coentreprises s'élève à une perte de € 1,1 million contre une perte de € 2,0 millions en 2015.

- Conferinvest, qui regroupe les deux hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly, a une contribution globale équilibrée. La contribution opérationnelle est cependant positive pour un montant de € 1,7 million. Malgré les événements de mars 2016 à Bruxelles, le résultat opérationnel (EBITDA) du Dolce La Hulpe reste constant par rapport à l'année passée (€ 5 millions). Au Dolce Chantilly, le résultat

RAPPORT DE GESTION

opérationnel a progressé de 15 % pour atteindre un niveau de € 2,5 millions.

- Grondbank The Loop et Bureau Cauchy ont une contribution récurrente légèrement négative, représentant les coûts de structure.

K. IMPÔTS

La charge d'impôt s'élève à € 15,7 million contre un produit de € 1,0 million en 2015. Cette charge est liée à la cession de l'immeuble Marché Saint-Germain à hauteur de € 17,3 millions, légèrement compensée par un produit d'impôts courants de € 1,7 million suite à l'intégration fiscale horizontale en France qui a pu être appliquée sur les années antérieures.

Une reprise d'impôt différé de € 5,3 millions a également été actée.

L. RÉSULTAT NET

Le résultat net consolidé (IFRS) de l'année fait apparaître une perte de € 15,4 millions contre une perte de € 33,2 millions en 2015.

5. COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Le portefeuille immobilier direct se répartit entre immeubles de placement totalisant € 37,9 millions et stocks pour € 138,6 millions.

Ces postes ont été fortement réduits en 1 an suite au programme de cession d'actifs décidé en 2016.

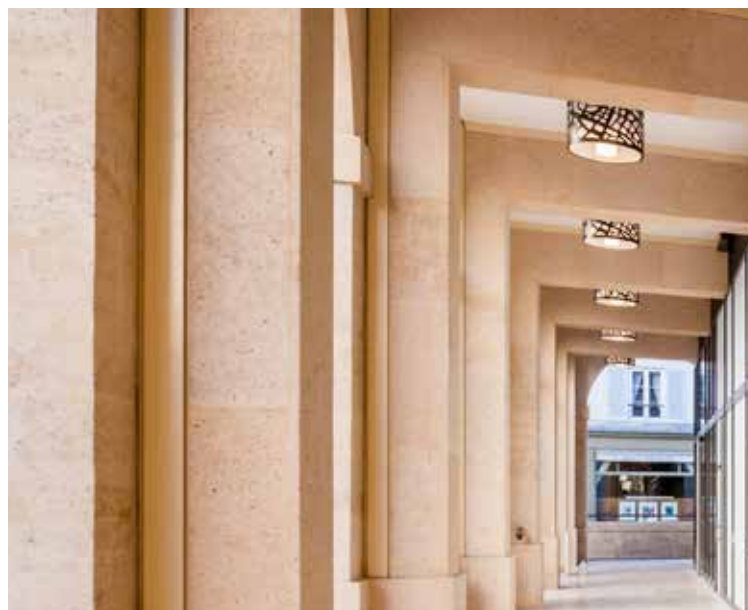
Le poste Actifs financiers à long terme évolue fortement se réduisant de € 45,9 millions à € 24,4 millions. La réduction de valeur sur la créance Urbanove en est la principale raison.

Les capitaux propres du groupe et avant distribution s'élèvent à € 57,7 millions soit € 5,1 par action à comparer à € 73,1 millions fin 2015.

Les dettes financières ont fortement été réduites et atteignent € 172,2 millions contre € 246,5 millions fin 2015.

6. COMPTES STATUTAIRES DE BANIMMO SA ET ARTICLE 633 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Les résultats bénéficiaires importants dégagés par les filiales ne sont pas reflétés dans les comptes annuels de Banimmo SA au 31 décembre 2016. Il en résulte qu'en raison de pertes cumulées, l'actif net (€ 32015298,51) de Banimmo SA était inférieur à cette date à la moitié du capital social. Le Conseil d'administration a toutefois constaté qu'entretemps la situation a été restaurée, puisque la filiale française SAS Paris Marché Saint Germain a distribué, par suite d'une décision du 16 mars 2017, un dividende de € 32000000 à Banimmo. Le Conseil d'Administration soumettra à l'assemblée générale du 9 mai 2017 le rapport spécial requis par l'article 633 du Code des sociétés, dans lequel il exposera les mesures prises et proposera aux actionnaires la poursuite des activités de la société.



7. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Conformément à la pratique de marché, la société fait évaluer l'ensemble de son portefeuille par des experts immobiliers afin de pouvoir calculer l'Actif Net Réévalué. Ce chiffre tient donc compte des valeurs de marché pour les immeubles comptabilisés en stocks, ainsi que pour les immeubles détenus par le biais de participations (Dolce et Grondbank The Loop). Au 31 décembre 2016, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 82,7 millions, soit 7,3 € par action, à comparer à 11,1 € au 30 juin 2016.

Cette réduction de 3,8 € par action est imputable à 3 dossiers : Urbanove pour 2,4 € par action, North Plaza pour 1,1 € par action et la reprise d'impôts différés actifs pour 0,4 € par action.

8. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Banimmo a signé en février 2017 la vente à un acteur immobilier de premier plan de 100 % des actions de la société Tervueren Invest NV.

Le société Tervueren Invest NV est propriétaire d'un immeuble de bureaux Desguinlei de 14000 m² le long du ring intérieur d'Anvers, acquis en 2014. L'immeuble est à ce jour loué à 100 % pour quelques années à la Province d'Anvers.

Le prix de vente des actions est basé sur une valeur de l'immeuble de 13,25 millions d'euros, en ligne avec la dernière expertise.

Le produit net de la cession contribue à la réduction de l'endettement de la société.

9. PERSPECTIVES

Les équipes de Banimmo ont réalisé au cours de l'exercice 2016 un travail important ouvrant la voie à la reprise du développement de l'activité de la société : sortie d'Urbanove, réduction massive des dettes bancaires et ré-ajustement du portefeuille des actifs, en optimisant les cessions des biens



arrivés à maturité qui doivent contribuer à l'amélioration des résultats de Banimmo.

La cession de la galerie Marché Saint-Germain à Paris pour un prix net vendeur de près de € 130 millions a permis de dégager une marge importante pour Banimmo. Ce projet est emblématique du savoir faire de Banimmo : produire ou transformer un actif immobilier offrant des prestations de haut niveau, à des conditions optimales de financement pour les investisseurs immobiliers. De plus, la trésorerie générée par cette vente permet d'accélérer le désendettement de la société et de dégager des ressources financières pour les projets en cours.

La société a d'ailleurs prévu de consacrer sur ces bases € 13,5 millions en 2017 en investissements de développement des projets déjà en portefeuille.

Une partie de ces sommes ira vers les projets récemment remportés par Banimmo France à Paris / La Défense et Montpellier.

Au niveau belge, priorité sera donnée aux dossiers Built-to-Suit à développer sur les réserves foncières de Banimmo, e.a. à Gand, Ans et Bruxelles.

Le Conseil d'administration a pris acte des étapes à franchir en 2017 et 2018 et est confiant dans la capacité de la société d'y arriver. La société travaille à renforcer ses fonds propres tant au niveau de Banimmo qu'au niveau de Banimmo France.

10. 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.

11. 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.

12. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Banimmo est confrontée aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier. Parmi ceux-ci, et sans que cette liste ne soit exhaustive, nous pouvons notamment mentionner :

RISQUE DE MARCHÉ

Des changements des conditions économiques globales sur les marchés dans lesquels Banimmo possède des biens peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et, partant, sur ses perspectives de croissance.

Banimmo dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux en Belgique, le marché du retail en France.

Cette diversification tant dans les métiers que les pays lui permet d'adresser des clients, des cycles économiques et des volumes de vente différents.

Les changements liés aux indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou en France ou sur une échelle globale, pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux et retail, un accroissement des taux d'inoccupation et une multiplication du risque de défaillance des prestataires de services, des constructeurs, des locataires et autres contreparties, qui pourraient chacun exercer un impact matériel négatif sur la valeur du portefeuille immobilier de Banimmo, et partant, sur ses perspectives de développement.

Banimmo a réparti son portefeuille de projets en cours de développement ou à développer de façon à essayer de limiter l'impact de la dégradation du marché immobilier via une répartition dans le temps et la nature des projets.

RISQUE OPÉRATIONNEL

Banimmo pourrait ne pas réussir à céder une partie ou la totalité de ses réalisations immobilières.

Les revenus de Banimmo sont essentiellement tributaires des cessions de réalisations immobilières. Par conséquent, les résultats de Banimmo peuvent varier sensiblement d'une année à l'autre selon le nombre de projets qui peuvent être mis en vente et qui peuvent être vendus l'année donnée.

De plus, rien ne garantit que Banimmo trouvera acquéreur pour la cession de ses actifs ou que le prix de cette cession atteindra un certain niveau. L'incapacité de Banimmo à conclure des ventes peut générer des variations significatives des résultats.

La stratégie de développement immobilier adoptée par Banimmo peut s'avérer inappropriée.

En ce qui concerne les investissements de développement immobilier, Banimmo procède à une série d'estimations quant aux conditions économiques, du marché et autres, dont des estimations relatives à la valeur (potentielle) d'un bien et au retour sur investissement potentiel. Ces estimations pourraient s'avérer différentes de la réalité, rendant la stratégie de Banimmo inappropriée, avec pour conséquence des effets négatifs pour les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières de Banimmo.

Banimmo a une approche prudente dans l'acquisition et le développement de nouveaux projets avec des critères de sélection précis. Chaque investissement suit un processus clair et strict d'approbation.

Les projets de développement de Banimmo pourraient être confrontés à des retards et d'autres difficultés.

Avant d'acquiescer un nouveau projet, Banimmo procède à des études quant à sa faisabilité en termes urbanistiques, technologiques, environnementaux et financiers, généralement en faisant appel à des consultants spécialisés. Ces projets sont néanmoins toujours sujets à divers risques, qui chacun pourraient provoquer un retard de livraison d'un projet et partant, augmenter son délai de vente, un dépassement de budget, entraîner la perte ou la diminution des revenus escomptés d'un projet ou, dans certains cas, y mettre carrément un terme.

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction: (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services d'urbanisme des deux pays dans lesquels Banimmo est active; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

Compte tenu de ces risques, Banimmo ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court.

En outre, Banimmo possède certains projets pour lesquels un bien en développement est pré-loué ou pré-vendu à une tierce partie et pour lesquels Banimmo pourrait encourir une responsabilité importante si et lorsque de tels projets ne sont pas réalisés dans les délais convenus.

Banimmo pourrait être tenue pour responsable de facteurs environnementaux liés à son portefeuille de développement immobilier.

Les activités et le portefeuille de développement immobilier de Banimmo sont soumis, dans les 2 pays où elle est active, à diverses lois et réglementations de protection de l'environnement, y compris et sans restriction, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des contrôles portant sur des substances dangereuses ou toxiques et des directives touchant à la santé et la sécurité.

De telles lois et réglementations pourraient aussi nécessiter l'obtention par Banimmo de certains permis ou licences, qu'elle pourrait ne pas obtenir dans les délais, voire pas du tout. Banimmo pourrait se voir contrainte de payer des coûts de dépollution (et dans certaines circonstances, des frais de traitement) pour un quelconque bien contaminé dont elle est ou aurait été propriétaire.

En tant que développeur immobilier, Banimmo pourrait également être exposée à des amendes ou d'autres pénalités pour tout écart aux réglementations environnementales et pourrait être amenée à débours des frais d'assainissement. Les biens contaminés pourraient en outre subir une dépréciation de valeur.

Banimmo pourrait perdre ses principaux dirigeants et son personnel-clé ou ne pas parvenir à recruter du personnel compétent.

La perte de son équipe de direction et d'autres membres-clés du personnel ou l'incapacité à recruter du personnel compétent pourrait menacer la capacité de Banimmo à réaliser avec fruits ses stratégies commerciales.

Banimmo pense que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de sa capacité à conserver ses cadres et les membres de son équipe de direction qui disposent d'une expérience des marchés et des activités propres à Banimmo. Banimmo pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés ad hoc, tant pour étendre ses activités qu'en vue de remplacer ceux qui souhaiteraient démissionner. De même, le recrutement d'employés ad hoc pourrait impliquer des frais onéreux, tant en termes de salaires que de programmes de gratification.

La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières de Banimmo.

La gestion de ses équipes dirigeantes est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Rémunération & de Nomination, organe du Conseil d'Administration.

Banimmo encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités de Banimmo, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant de Banimmo et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant Banimmo et ses filiales ne sont pas à exclure. Banimmo pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, Banimmo pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus de Banimmo mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés.

Banimmo pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par Banimmo au moment de la cession.

Banimmo veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates.

Banimmo est exposé à un risque en termes de liquidités et de financement.

Banimmo est exposé à un risque en terme de liquidités et de financement qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement en cours ou d'incapacité de sa part à trouver de nouveaux financements.

Banimmo n'initie pas le développement de projets si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée de développement estimée, tant via des sources internes qu'externes.

Banimmo se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges et français de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte. Le dossier Urbanove a causé des préjudices au niveau de l'image de Banimmo auprès

de certaines institutions financières et les équipes dirigeantes travaillent au rétablissement de cette image et à la consolidation d'une relation de confiance réciproque.

Pour l'horizon 2017-2020, la société doit faire face à des échéances bancaires et obligataires importantes. Elle mettra en œuvre, si besoin en est, un plan de cessions complémentaire et de refinancements bilatéraux.

Banimmo s'expose à un risque lié au taux d'intérêt susceptible d'avoir un impact matériel sur ses résultats financiers.

En raison de son endettement actuel et futur, Banimmo est soumise à une variation à court ou long terme des taux d'intérêt, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

Le financement de Banimmo est principalement assuré sur la base de taux d'intérêts à court terme (basés sur les taux Euribor pour 1 à 12 mois), à l'exception des émissions obligataires de 2013 et 2015 qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, Banimmo a instauré une politique visant à mettre en place une couverture adéquate contre les risques liés aux taux d'intérêt sur ses dettes au moyen d'instruments financiers.

Les études de faisabilité de chaque projet sont basées sur des prévisions de taux sur le long terme.

Banimmo s'expose au risque réglementaire.

Tout projet de développement est soumis à l'obtention du permis d'urbanisme, d'urbanisation, de bâtir et d'environnement. Un retard dans l'octroi de ces permis ou le non-octroi de tels permis pourraient avoir un impact sur les activités de Banimmo.

Par ailleurs, l'octroi d'un permis ne veut pas dire qu'il est immédiatement exécutoire. Il peut faire l'objet de recours.

De plus, Banimmo doit respecter plusieurs règles d'urbanisme. Les autorités ou administrations pourraient procéder à une révision/modification de ces règles, ce qui pourrait avoir un impact matériel sur les activités de Banimmo.

Banimmo s'expose au risque de contrepartie.

Banimmo entretient des liens contractuels avec diverses parties, telles que partenaires, investisseurs, locataires, contractants, institutions financières et architectes. L'incapacité de l'une de ses contreparties à satisfaire à ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur les activités et la situation financière de Banimmo. Banimmo accorde une attention particulière, par le biais d'études ad hoc, au choix de ses contreparties.

Des modifications des règles de fiscalité directe ou indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière de Banimmo.

Banimmo est active en Belgique et en France. Des changements des législations relatives aux règles de fiscalité directe et indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière de Banimmo.



13. CONTRÔLE INTERNE ET DISPOSITION « CORPORATE GOVERNANCE »

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

Les systèmes de contrôle interne tiennent cependant compte de la taille de la société (small cap), du nombre réduit des collaborateurs 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 poursuivis pour chaque actif.

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

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

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

Pour Conferinvest, Grondbank The Loop et Urbanove Shopping Development, Banimmo est présente aux 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'éthique 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 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 2016, 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.

14. 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.

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

La 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 agissant de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société est arrivée à échéance le 28 février 2016 et n'a pas été renouvelée. Une nouvelle convention d'actionnaires entre Affine RE et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

Ces deux actionnaires contrôlent ainsi plus de 60 % du capital.

La convention d'actionnaires ne prévoit pas de mécanismes de droit de préemption en cas de volonté de cession de leurs titres.

En cas de changement de contrôle entraînant un changement dans la Direction de la société, aucun des membres du Management ne dispose de convention particulière garantissant une quelconque indemnité de dédit exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration.

16. DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice et la nécessité de reconstruire des bases solides, le Conseil ne proposera pas à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende.

17. 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 2016.

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

La société ne peut pas confirmer conformément à l'article 96,9° du Code des sociétés, l'indépendance d'un membre du comité d'audit depuis l'Assemblée générale du 10 mai 2016. Il sera procédé au plus vite à la reconstitution du Comité d'Audit afin de pouvoir faire cette confirmation.

Fait à Bruxelles, le 23 mars 2017.

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 en Belgique (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces en France ou dans les segments de niche (hôtels ou autre).

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

COMPOSITION

Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier était composé de 18 immeubles (dont 4 détenus en joint-venture) pour une surface développée de 155 000 m², et de 5 terrains (dont 1 détenu en joint-venture) sur lesquels le potentiel de développement pour Banimmo représente 290 000 m².

VALEUR DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 237,5 millions, en forte baisse suite aux ventes des actifs Marché Saint-Germain, Alma Court et Cauchy B, contre une acquisition à Anglet. Cette valeur se décomposait comme suit :

- Immeubles de placement : € 37,9 millions
- Immeubles détenus en stock : € 138,6 millions
- Participations et immeubles détenus en joint-venture : € 61,0 millions
 - dont Atlantic Certificates : € 2,3 millions
 - dont Bureau Cauchy : € 3,8 million
 - dont Grondbank The Loop : € 16,7 millions
 - dont centres de conférences Dolce (y compris immeuble de bureaux B14) : € 38,2 millions

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation¹ global du portefeuille d'immeubles² est de 70,4 %, en baisse par rapport à celui au 31/12/2015 (78 %) en raison des ventes durant l'exercice de deux immeubles avec un taux d'occupation de 100 % (Alma Court et Marché Saint-Germain). Seuls les immeubles North Plaza (13 000 m²) et Diamond (14 000 m²) ont encore des surfaces disponibles non occupées.

Le taux d'occupation des centres de conférences³ s'établit à 64 % à La Hulpe et à 58 % à Chantilly, un taux identique à celui enregistré l'année passée et ce malgré les événements qui ont touché les villes de Paris et de Bruxelles en novembre 2015 et mars 2016.

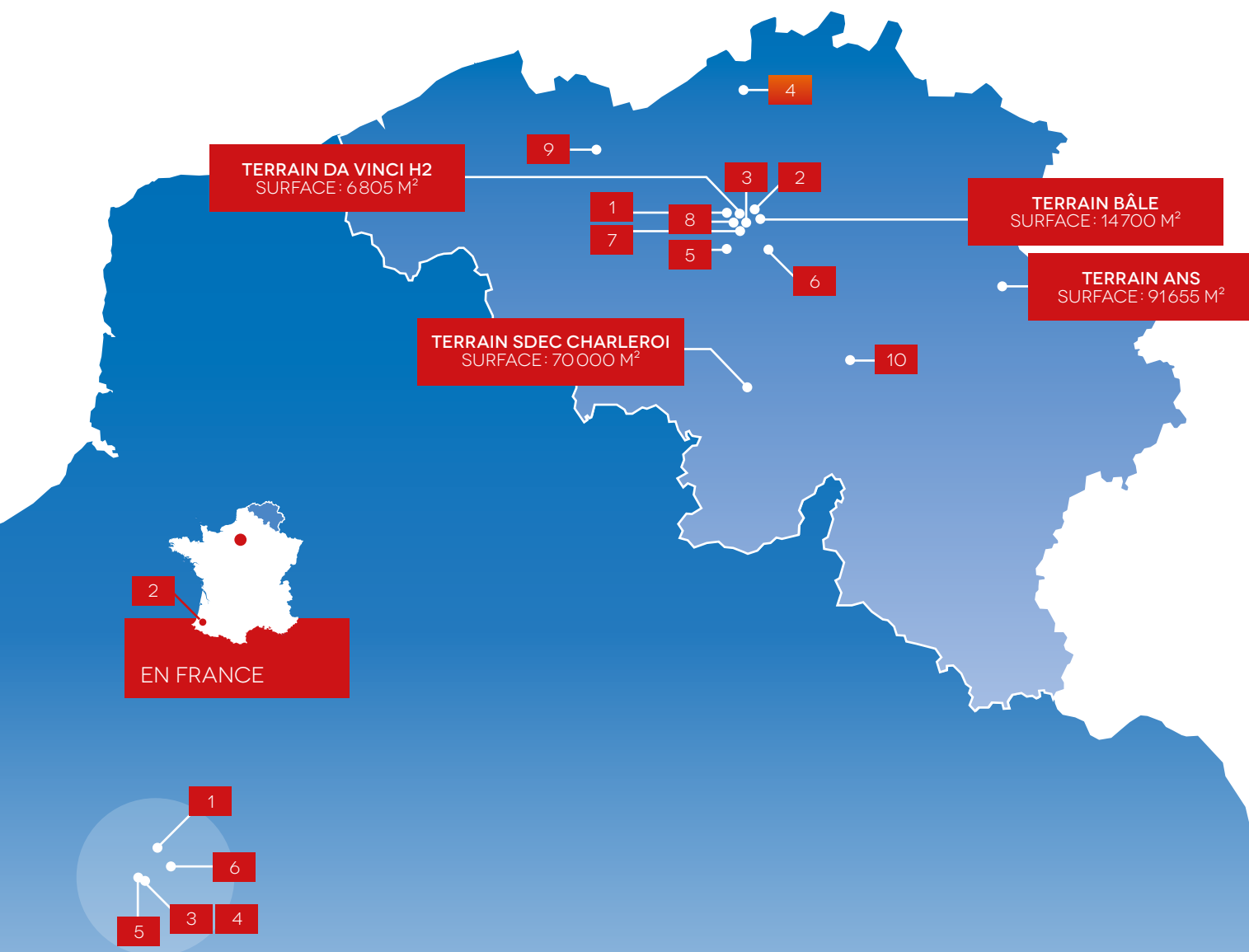
¹ Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable de ces immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

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

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

RAPPORT IMMOBILIER

EN BELGIQUE





1 ATHENA BUSINESS CENTER IMMEUBLE DE PLACEMENT

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Surface: 18 180 m²

Parking: 333

Année de rénovation:
partiellement rénové en 2003

Niveaux hors sol: Rez +1

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 51 % (baux non renouvelés car actif destiné à un changement d'affectation)



2 DA VINCI H3 IMMEUBLE DE PLACEMENT

Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles

Surface: 12 449 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)



3 DA VINCI H5 IMMEUBLE EN STOCK

Avenue de Schiphol 3, 1140 Bruxelles

Surface: 3 785 m²

Parking: 74

Année de rénovation: 2010

Niveaux hors sol: Rez +2

Taux d'occupation: 100 %



4 DESGUINLEI IMMEUBLE EN STOCK

Desguinlei 100, 2018 Antwerpen

Surface: 13 996 m²

Parking: 155

Année de construction: 1975

Niveaux hors sol: Rez +6

Niveaux sous sol: 2

Taux d'occupation: 100 %



5 DIAMOND BUILDING IMMEUBLE DE PLACEMENT

Boulevard de l'Humanité 292,
1190 Bruxelles

Surface: 12 771 m²

Parking: 269

Année de construction: 1994

Niveaux hors sol: Rez +5

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 63 %



**6 DOLCE LA HULPE
BRUSSELS**
IMMEUBLE D'ENTREPRISE
ASSOCIÉE

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 %



7 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 %



8 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 %



9 THE LOOP
IMMEUBLE D'ENTREPRISE
ASSOCIÉE

Maaltekouter, 9051 Gent

Type d'immeuble: Terrain
Surface constructible: 105000 m²



10 CAUCHY
IMMEUBLE DE COENTREPRISE

Boulevard Cauchy, 5000 Namur

Surface: 2 immeubles de
3000 m² et 7000 m²
Parking: 150 (parking commun
aux 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)



1 DOLCE CHANTILLY
IMMEUBLE D'ENTREPRISE ASSOCIÉE

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

Surface: 17000 m²
Parking: 300
Année de rénovation: 2007-2008
Niveaux hors sol: Rez +2
Taux d'occupation: 58 %



2 ANGLET
IMMEUBLE EN STOCK

Avenue de Bayonne 44, 64600 Anglet

Surface: 4675 m²
Parking: 169
Année de construction: 2016
Niveaux hors sol: pieds d'immeubles
Taux d'occupation: 57 %



3 VAUGIRARD
IMMEUBLE EN STOCK

Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

Surface: 2083 m²
Parking: 28
Année de rénovation: 2011-2012 2e phase de travaux en 2015
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 93 %



4 HALLE SECRÉTAN
IMMEUBLE EN STOCK

Avenue Secrétan, 75019 Paris

Surface: 3800 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: 21389 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 % (immeuble en cours de réaffectation; permis hôtelier obtenu en 2015)



6 VERPANTIN
IMMEUBLE EN STOCK

Rue du Pré Saint Gervais, 93500 Pantin

Surface: 4710 m²
Parkings: 250 places
Année de construction: 1990
Niveaux hors sol: Rez
Taux d'occupation: 90 %



BANIMMO EN BOURSE



1. L'ACTION BANIMMO

L'action Banimmo (BANL) est cotée sur le segment C de NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007.

2. LES OBLIGATIONS

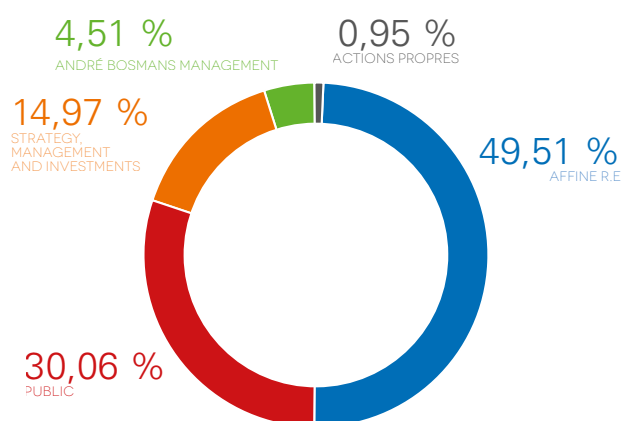
En mai 2010, Banimmo a lancé une émission d'obligations assorties de warrants remboursée le 10 juin 2015 à sa valeur nominale de € 75 millions. Cette obligation portait un intérêt de 5,15 %.

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 contre 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. Ces obligations sont cotées sur NYSE Euronext Brussels. Les 40 923 obligations qui n'ont pas été apportées à l'offre ont été remboursées à leur échéance en juin 2015.

En février 2015, 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 génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25 %. Ces obligations sont cotées sur NYSE Alternext Brussels.

3. ACTIONNARIAT

Le graphique représenté ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2016 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo recensant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions.



ACTION BANIMMO

31/12/2016

Nombre d'actions

Nombre d'actions émises	11 356 544
-------------------------	------------

Cours de bourse (en €)

Plus haut de l'année	7,08 €
Plus bas de l'année	3,70 €
À la clôture	4,08 €
Moyenne de l'année	5,05 €

Volume

Volume journalier moyen	7 331
-------------------------	-------

Capitalisation boursière à la clôture

46,4 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 pour une durée de 18 mois.

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 9 mai 2017 de distribuer un dividende.

5. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	9 mai 2017
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2017	28 juillet 2017

6. COUVERTURE DES ANALYSTES

Institution financière	Nom	Adresse	Téléphone	Email
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Avenue du Port 12 1080 Bruxelles	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be



CORPORATE GOVERNANCE



Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts 27, à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation Lenneke Marelaan, 8, à 1932 Zaventem (tél. : 02 710 53 11, 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 (SIR).

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. La société ne dispose plus de trois administrateurs indépendants (art. 526 ter Code des Sociétés) depuis l'assemblée générale du 10 mai 2016, date à laquelle leur mandat a été reconduit afin de maintenir le Conseil d'Administration en place dans cette phase cruciale de la société. Le conseil d'administration du 7 décembre 2016 a désigné deux administrateurs indépendants.

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 2016, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 12 membres, dont 2 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code Daems.

Durant l'exercice 2016, le conseil d'administration s'est réuni 15 fois, dont 3 fois par conférence call et 2 fois par consentement unanime écrit, pour discuter des points principaux suivants :

- la préparation des comptes annuels 2015 (notamment rapport de gestion) ;

- le budget 2016 et la suite des prévisions de trésorerie ;
- l'analyse et la prise de décision sur des dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France ; dont un projet à Montpellier (France) ;
- la démission et la nomination de membres du comité de direction ;
- le renouvellement du mandat du commissaire ;
- les relations bancaires et financières, la gestion du crédit syndiqué et la conclusion d'un nouveau crédit syndiqué ;
- le recrutement et la désignation d'un nouveau CEO ;
- la modification des statuts de Banimmo ;
- la vente de la société Alma Court Invest ;
- la vente de Paris Marché Saint Germain ;
- la vente de la Halle Secrétan (France) ;
- le suivi de négociations en cours à Gand en vue du développement du champ 12 ;
- la location/rénovation de l'immeuble North Plaza ;
- la vente de la SA Tervueren Invest
- le suivi du dossier Urbanove ;
- l'augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain
- la recherche de financement et le renforcement des fonds propres ;
- le plan stratégique et
- la recherche et la désignation d'administrateurs indépendants.

1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni trois fois en 2016 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2015 et des comptes du premier semestre 2016.

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 et
- l'avancement des dossiers en portefeuille.

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

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni six fois en 2016 pour délibérer sur :

- l'évolution de l'organisation et de la structure du management au sein de la société ;
- la démission et la nomination de membres du Comité de direction ;

- la politique salariale ;
- la recherche d'un nouveau CEO et
- la recherche d'administrateurs indépendants.

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 nominations intervenues lors de l'assemblée générale du 10 mai 2016 ont fixé la durée de ces mandats à 1 an.

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Maryse AULAGNON

- Représentant permanent de Affine R.E. SA (39 rue de Washington, 75008 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 2016: 12/12
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016: 6/6
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Alain CHAUSSARD

- Administrateur en nom propre jusqu'au 27 juillet 2016, membre du Comité de direction jusqu'au 27 juillet 2016
- Représentant permanent de MAB Finances SAS (39, rue de Washington 75008 Paris, France) à partir du 27 juillet 2016, et à partir de cette date Vice Président du Conseil
- Membre du comité d'investissement et membre du comité d'audit
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 12/12
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 2/3
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Didier MALHERBE.

- Représentant permanent de Access & Partners SPRL (Avenue des Princes Brabançons 39, 1170 Bruxelles) RPM (Bruxelles) 0452 367 319)
- Administrateur Indépendant à partir du 07 décembre 2016
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 1/1
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Catherine SABOURET

- Administrateur Indépendant à partir du 07 décembre 2016
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 1/1
- Fin du mandat d'administrateur: 8 mai 2018

Cyril AULAGNON

- Représentant permanent de MAB Finances SAS (39, rue de Washington, 75008 Paris, France) jusqu'au 27 juillet 2016
- Représentant permanent de Lyric SaRL (11, boulevard de Beauséjour, 75016 Paris, France) à partir du 27 juillet 2016
- Administrateur et membre du comité d'audit
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 11/12
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 2/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

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 2016: 13/13
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

André BOSMANS

- Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577)
- Administrateur
- Management exécutif, membre du Comité de direction et secrétaire général à partir du 1^{er} avril 2016
- Compliance officer
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 12/13
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

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 jusqu'au 10 mai 2016.
Administrateur à partir du 10 mai 2016
- Président du comité d'audit et membre du comité d'investissement
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 9/13
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Patrick BUFFET

- Représentant permanent de PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France)
- Administrateur Indépendant jusqu'au 10 mai 2016.
Administrateur à partir du 10 mai 2016
- Membre du comité de nomination et de rémunération
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 11/13
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016: 6/6
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Emmanuel van INNIS

- Représentant permanent de EVI Consult SPRLU (avenue Louise 351, B-1050 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0849 246 975)
- Administrateur indépendant jusqu'au 10 mai 2016.
Administrateur à partir du 10 mai 2016
- Membre du comité de nomination et de rémunération
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 10/13
- Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016: 6/6
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

- Représentant permanent de Alter SA. (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxembourg) jusqu'au 9 mai 2016
- Représentant permanent de Alix SARL (Rue Soumaya, Résidence Shahrzade 3, 5^e étage n° 22- Palmiers, Casablanca, Maroc) à partir du 9 mai 2016
- Administrateur indépendant jusqu'au 10 mai 2016.
Administrateur à partir du 10 mai 2016
- Membre du comité d'audit

- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 12/13
- Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016: 3/3
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Petra SOBRY

- Administrateur jusqu'au 10 mai 2016
- Management exécutif et Secrétaire Général jusqu'au 31 mars 2016
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 4/6
- Démission en tant qu'administrateur le 11 mai 2016

Patrick MERTENS de WILMARS

- Représentant permanent de Wimer Consult SCS (avenue du Bois Soleil 40, 1950 Kraainem, RPM (Bruxelles) 0834 927 993)
- Administrateur
- Management exécutif, membre du Comité de direction et Chief Executive Officer à partir du 10 mai 2016
- Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016: 9/9
- Fin du mandat d'administrateur: 8 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 conformément au Code des sociétés. Nonobstant cette délégation, certains pouvoirs et responsabilités restent de la compétence du conseil d'administration (liste exhaustive art 21 (c) des statuts).

Au 31 décembre 2016, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au Code des sociétés, est composé des membres suivants:

1. Wimer Consult SCS, représentée par son représentant permanent Patrick Mertens de Wilmars, Chief Executive Officer.
2. Damien Darche, Chief Operations Officer. Il remplace Filip De Poorter qui a quitté l'entreprise.
3. ASAP Consulting SPRL représentée par son représentant permanent Philippe Opsomer, Chief Financial Officer (à partir du 2 janvier 2017). Il remplace Cédric De laet qui a démissionné fin d'année 2016 et a quitté l'entreprise mi février 2017.
4. Olivier Durand Management SPRL représentée par son représentant permanent Olivier Durand, Président de Banimmo France.
5. André Bosmans Management SPRL, représentée par son représentant permanent André Bosmans, Secrétaire Général.

1.5 POLITIQUE EN CAS DE 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

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 2016 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 2016, pour élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

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

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2016 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.

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 2015 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2016:

- Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15 000 HTVA 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 HTVA 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 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) Il n'y pas de primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquies de actions.

- c) 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 2016, les administrateurs indépendants Icode SPRL, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU perçoivent chacun un montant de € 15 000 HTVA, Alter SA perçoit un montant de € 6 250 HTVA, Alix SaRL perçoit un montant de € 8 750 HTVA, Access & Partners SA et Madame Catherine Sabouret perçoivent chacun un montant de € 1 250 HTVA.

Les administrateurs non-exécutifs Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, et SMI SPRL perçoivent chacun le même montant de € 15 000 HTVA, André Bosmans Management SPRL perçoit un montant de € 3 750 HTVA, Lyric SaRL perçoit un montant de € 6 250 HTVA.

Pour l'exercice 2016 une rémunération de € 3 000 HTVA a été attribuée à Icode SPRL, € 2 000 HTVA ont été attribués à Alix SaRL, € 1 000 HTVA ont été attribués à Alter SA, MAB Finances SAS et Lyric SaRL pour leur participation aux comités d'audit.



Une rémunération de € 6 000 HTVA 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 HTVA a été attribuée à lcode SPRL, Affine R.E. SA et Strategy Management & Investments SPRL et une rémunération de € 1 000 HTVA à MAB Finances SAS pour leur participation aux comités d'investissement.

Pendant l'exercice 2016 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 € 15 000 HTVA et € 248 191 HTVA.

1.8.4 Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement aux CEO.

1.8.4.1. Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement à Wimer Consult SCS, représenté par Patrick Mertens de Wilmars (CEO) est de € 326 697 HTVA, pour la période du 10 mai au 31 décembre 2016

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération globale s'élève à € 226 697 HTVA ;
- b) la rémunération variable : € 100 000 HTVA ;
- 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.

1.8.4.2. Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement en tant qu'administrateur exécutif jusqu'au 31 juillet 2016 à Alain Chaussard (CEO jusqu'au 10 mai 2016) est de € 130 338 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 130 338 HTVA ;
- 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 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 € 2 396 908 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 1 424 984 HTVA ;
- b) la rémunération variable : € 792 200 HTVA ;
- 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 : € 56 391 HTVA 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 : € 123 333.

1.8.6 Au cours de l'exercice social 2016, 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 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. Banimmo est d'ailleurs très soucieuse de la représentativité de son Conseil d'administration en termes de mixité des genres. Le Conseil d'administration compte aujourd'hui deux femmes sur douze membres, et des propositions seront faites dans le cadre du renouvellement du Conseil d'administration pour atteindre, en tout cas avant le 1^{er} janvier 2019, l'objectif minimal prévu à l'article 518 bis du Code des sociétés, soit un tiers des membres du conseil d'administration de sexe différent de celui des autres membres.

3. RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à l'annexe B du Code, Madame Petra Sobry, Secrétaire Général, a été remplacée comme compliance officer par André Bosmans par décision du conseil d'administration du 24 mars 2016. Le compliance officer a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de prévenir l'abus de marché.

3.1 SUPERVISION DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES SUR LES ACTIONS BANIMMO

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

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

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

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

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

Les dirigeants et les employés ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des

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

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

4. RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS

À la connaissance de Banimmo, les administrateurs et les membres du comité de direction n'ont pas d'intérêt privé, y compris de nature patrimoniale, susceptible de les placer dans une situation de conflit d'intérêt à son égard.

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 2016, cette procédure a uniquement été appliquée pour l'augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain. Aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

Article 523 du Code des sociétés

Les administrateurs Affine R.E., MAB Finances SAS et Alain Chaussard avaient, lors du Conseil d'Administration du 9 mai 2016, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision du Conseil d'Administration.

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

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

Pour satisfaire à cet article, le texte du procès-verbal du Conseil d'Administration ad hoc du 9 mai 2016 suit ci-après.

Mise à disposition par Affine à travers A) la cession d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain par Banimmo SA à Affine RE au prix de 3 069,75 € et B) une augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain de maximum 20 mio € avec une 1^{ière} tranche de 5 mio € au prix de 10 € (montant nominal) majoré de 3 059,75 € au titre de prime d'émission avec rachat par la Société Paris Marché Saint Germain des parts détenues par Affine au même prix (3 059,75 €) majoré des frais supportés par Affine et ce au moment de la réalisation de la vente de l'actif.

Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA ont informé les autres administrateurs qu'ils avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du code des sociétés dans le cadre de la transaction entre Banimmo SA à Affine RE décrite ci-dessous. Ils en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée les trois administrateurs Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.

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

1. Description de l'opération.
2. Conséquence patrimoniale pour la société : cette opération permettra à Banimmo de bénéficier de liquidités en attendant la réalisation de la vente du projet Paris Marché Saint Germain. L'opération sera neutre pour Banimmo en dehors des frais qu'Affine aura supportés dans le cadre du financement des fonds apportés.
3. Rapport du comité indépendant au conseil d'administration Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés qui a émis un avis favorable.
4. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité indépendant et de ses annexes délibère quant à l'opération prévue.

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

À l'issue de la délibération le conseil décide à l'unanimité de suivre l'avis du comité indépendant et d'approuver l'opération telle que décrite ci-dessus.

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

Le conseil d'administration prend acte du rapport du Comité indépendant au conseil d'administration de Banimmo conformément à l'article 524 du code des sociétés daté au 4 mai 2016.

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



RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS SUITE À LA DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA EN DATE DU 9 MAI 2016

Conformément aux dispositions de l'article 524 du Code des sociétés et à la mission y relative que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de votre société, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées au regard des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant la succession d'opérations suivantes : (i) vente d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain détenue par Banimmo SA à Affine RE, (ii) augmentation de capital par Affine RE dans la SAS Paris Marché Saint Germain pour un maximum de 20 millions EUR par émission de 6 515 actions et (iii) réduction de capital non motivée par pertes, par laquelle la SAS Paris Marché Saint Germain rachètera les actions détenues par Affine RE, puis les annulera (ci-après l'« Opération »).

Considérant d'une part que l'Opération concerne une transaction entre Banimmo SA et une de ses sociétés liées, soit Affine RE, et d'autre part que les statuts de Banimmo SA requièrent l'accord du Conseil d'administration de Banimmo SA pour cette Opération, le Conseil d'administration de Banimmo SA a mis en œuvre la procédure prévue par l'article 524 § 2 et § 3 du Code des sociétés. L'Opération constitue également un conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des sociétés.

Le Comité des administrateurs indépendants a demandé à un expert indépendant de l'assister dans l'examen des conditions financières de l'Opération.

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



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

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

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

- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité. Nous relevons que le rapport du Comité des administrateurs indépendants indique d'une part que la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain est déterminée sur la

base de l'estimation de la valeur de la société arrêté au 31 décembre 2015 et de la valorisation de son actif immobilier à la valeur de marché à cette date et d'autre part, que l'Opération devra être neutre pour Banimmo SA et Affine RE en dehors des frais qu'Affine RE aura à supporter dans le cadre du financement des fonds apportés ;

- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants et
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

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

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

Bruxelles, le 10 mai 2016

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL

Commissaire

Représenté par

Xavier Doyen

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

e-mail : julie.vanderauwera@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.



RECYCLING OUR CITIES



COMPTES ANNUELS ET
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 2016

SOMMAIRE



1	COMPTES ANNUELS	68	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
2	Compte de résultats consolidé	69	Capital social
2	État consolidé du résultat global	69	Actes constitutifs et statuts
3	Bilan consolidé	75	Contrôle de la société
4	Tableau consolidé des flux de trésorerie	75	Déclarations
6	État consolidé des variations des capitaux propres	75	Employés
7	Notes aux comptes consolidés	76	Environnement
64	Rapport des commissaires	76	Procédures judiciaires et d'arbitrage
66	Comptes annuels abrégés de Banimmo	76	Commissaire
		78	Organigrammes
		80	LEXIQUE



COMPTES ANNUELS



COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2016	2015	2014
Revenus locatifs	19	11 640	11 402	12 953
Produits de cession d'immeubles de stock	20	132 716	17 612	47 140
Produits des commandes en cours d'exécution		-	23 093	1 016
Produits des activités ordinaires		144 356	52 107	61 109
Charges locatives	19	-3 444	-3 283	-3 955
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	-72 092	-16 869	-38 186
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	-	-17 502	-918
Charges des activités ordinaires		-75 536	-37 654	-43 059
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES		68 820	14 453	18 050
Honoraires et commissions de gestion		548	1 092	978
Résultat net des cessions d'immeuble de placement	20	-1 269	-3 925	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	-386	-575	-3 930
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	-14 713	-4 000	-400
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-424	-16	-57
RÉSULTAT IMMOBILIER		52 576	7 029	14 641
Charges administratives	23	-9 683	-9 077	-8 352
Autres revenus		-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		42 893	-2 048	6 289
Charges financières	25	-38 729	-32 486	-11 570
Produits financiers	25	1 925	1 953	5 668
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	-1 122	-2 035	-3 869
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	449	-	-4 001
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	-1	1 038	-
Résultat des autres actifs financiers	25	90	-109	-29
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		5 505	-33 687	-7 512
Impôts	26	-20 915	453	-1 810
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		-15 410	-33 234	-9 322
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-15 410	-33 234	-9 322
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-15 410	-33 227	-9 320
- Intérêts minoritaires		-	-7	-2
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)				
- Actions A	27	-1,36	-2,93	-0,82
- Actions B	27	-	-	-0,82

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes	2016	2015	2014
Résultat net		-15 410	-33 234	-9 322
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		47	-369	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		-	-	352
Impôts différés		-	-	-120
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		47	-369	232
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		-	125	-
Impôts différés		-	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures		-	125	-
Résultat global de la période		-15 363	-33 478	-9 090
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		-15 363	-33 471	-9 088
- Intérêts minoritaires		-	-7	-2

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2016.

BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2016	2015	2014
ACTIFS				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	6	37 879	65 948	82 283
Immobilisations corporelles	7	335	493	1 892
Immobilisations incorporelles		58	75	96
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	6 403	7 520	10 179
Actifs d'impôts différés	16	255	5 504	5 847
Actifs financiers à long terme	9	24 423	45 862	67 901
Créances commerciales et autres créances	10	1 628	4 982	2 454
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		70 981	130 384	170 652
ACTIFS COURANTS				
Immeubles de stock	11	138 613	192 387	148 009
Immeubles des commandes en cours d'exécution	11	2 569	2 281	964
Actifs financiers à court terme	9	819	818	820
Créances commerciales et autres créances	10	22 424	20 516	13 635
Créances d'impôts courants		54	652	1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	37 157	3 551	4 631
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		201 636	220 205	169 092
TOTAL DES ACTIFS		272 617	350 589	339 744
CAPITAUX PROPRES				
Capital	14	79 539	107 050	107 050
Réserves consolidées		-21 796	-33 960	-489
Capitaux propres part du groupe		57 743	73 090	106 561
Intérêts minoritaires		-	-	301
TOTAL CAPITAUX PROPRES		57 743	73 090	106 862
PASSIFS				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières à long terme	15	108 213	159 570	179 014
Instruments financiers dérivés à long terme	12	6 053	-	-
Provisions	17	2 751	2 085	1 230
Dettes commerciales et autres dettes	18	2 591	4 256	4 327
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		119 608	165 911	184 571
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières à court terme	15	63 950	86 976	19 786
Instruments financiers dérivés à court terme	12	33	6 416	7 398
Dettes d'impôts courants		17 437	161	2 453
Provisions	17	74	76	72
Dettes commerciales et autres dettes	18	13 772	17 959	18 602
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		95 266	111 588	48 311
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		272 617	350 589	339 744

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2016.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	2016	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
RÉSULTAT NET		-15 410	-33 235	-9 322
- Impôts	26	20 914	-453	1 810
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement ¹	20	1 269	3 925	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles		-	398	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	20	1	-1 038	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers		19	-	29
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock ²	20	-60 624	-743	-8 954
- (Gains) / pertes sur réalisation de commandes en cours d'exécution	20	-	-5 591	-98
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	21	386	575	3 930
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stock ³	21	14 713	4 000	400
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		-22	-113	-25
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		-109	109	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	162	172	175
- Amortissement des immobilisations incorporelles		46	54	112
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		-133	-355	177
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées	8	673	2 035	7 869
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées ⁴	25	26 234	22 382	325
- Charges d'intérêts	25	8 621	8 294	7 622
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-1 925	-1 953	-5 668
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	2 338	1 766	3 429
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		-2 847	229	1 811
Variations du fonds de roulement:				
Acquisitions d'immeubles de stock ⁵		-13 880	-31 859	-20 174
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock		-15 763	-43 531	-19 878
Encaissements de cessions sur immeubles de stock ²		126 191	16 407	36 642
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution		-1 122	-15 414	-833
Encaissements sur commandes en cours d'exécution		-	20 573	375
Créances commerciales et autres créances		3 775	-3 908	-1 967
Dettes commerciales et autres dettes		-2 219	-25	5 425
Provisions		-817	-692	-651
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		96 165	-58 449	-1 061
Impôts payés		-322	-1 426	-6 502
Impôts reçus		2 531	438	353
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		95 527	-59 208	-5 399

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2016.

(en milliers d'euros)	Notes	2016	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement		-1 214	-1 179	-2 976
Encaissements de cessions sur immeubles de placement ¹		13 761	14 700	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-4	-91	-242
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles		-	323	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-29	-34	-79
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées		-	-	-3 390
Cessions de coentreprises et entreprises associées		444	2 196	-
Dividendes reçus d'actifs financiers		-	67	2 533
Cessions d'actifs financiers		-19	216	26 961
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-4 663	-1 127	-11 720
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		25	1 905	-
Intérêts perçus sur prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		186	266	339
Autres		-	-	-1
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		8 487	17 242	11 425
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		-26 218	8 815	5 245
Nouveaux emprunts bancaires		16 458	43 920	2 035
Remboursements d'emprunts bancaires ⁶		-50 190	-4 571	-2 463
Emission publique d'obligations (net de frais)		-	43 498	5
Remboursement d'obligation		-	-40 928	-
Intérêts payés		-8 363	-7 095	-7 184
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-2 667	-2 748	-2 668
Autres intérêts perçus		41	9	9
Dividendes versés aux actionnaires		-	-25	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		-70 939	40 875	-5 021
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		33 075	-1 091	1 005
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	1 847	2 938	1 933
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	34 922	1 847	2 938

Pour l'année 2016 :

1. Les postes « (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement » et « Encaissements de cessions sur immeubles de placement » concernent la cession de la filiale Alma Court Invest» détenant l'immeuble Alma Court (voir note 6 et 20). Les montants reçus pour la cession de cette participation sont présentés nets de la trésorerie cédée et de l'emprunt bancaire de € 15,2 millions transféré à l'acquéreur.
2. Les postes « (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock » et « Encaissements de cessions sur immeubles de stock » concernent la cession des immeubles Marché Saint-Germain, Cauchy B et Verpantin. (voir note 11 et 20).
3. Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stock » se rapporte aux immeubles

North Plaza, Desguinlei er Rocquencourt (voir note 11 et 21).

4. Le poste « (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées » se rapporte essentiellement aux réductions de valeur sur créances Mezzanine Urbanove et ses filiales (hors intérêts non cash de l'année).
5. Le poste « Acquisitions d'immeubles de stock » concerne l'acquisition de l'immeuble Anglet (voir note 11).
6. Les postes « Remboursements d'emprunts bancaires » et « Nouveaux emprunts bancaires » correspondent à la variation des emprunts bancaires du bilan consolidé corrigée de l'emprunt de € 15,2 millions transféré à l'acquéreur de la filiale Alma Court (voir point 1 ci-dessus).

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 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 des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées		-	-	-	-	-		303	
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
Cessions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées		-	-	-	-	-		-294	
Reprises de (Profits) / pertes de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9	-	-	-	-	-244		-	
Résultat de l'exercice 2015		-	-	-	-33 227	-		-7	
Dividendes		-	-	-	-	-		-	
Solde au 31 décembre 2015		106 500	550	-1 862	-32 206	108	73 090	-	73 090
Réduction de capital par incorporation de pertes		-27 000	-	-	27 000	-		-	
Acquisitions/cessions d'actions propres		-	-	19	-	-		-	
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9	-	-	-	-	47		-	
Résultat de l'exercice 2015		-	-	-	-15 410	-		-	
Dividendes		-	-	-	-	-		-	
Autres		-	-	-	-3	-		-	
Solde au 31 décembre 2016		79 500	550	-1 843	-20 619	155	57 743	-	57 743

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2016.

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 2016, 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 23 mars 2017 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 9 mai 2017.

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 2016 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 2016.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilanciers 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 2016

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2016 :

- 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 19 décembre 2015 et applicable au niveau européen à partir du 1^{er} janvier 2016 ;
- 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 ;
- 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 ;

- 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;
- 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;
- Amendement à la norme IAS 41 – « Agriculture » 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;
- 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;
- 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;
- Amendement 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, adopté par l'UE le 23 septembre 2016 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016;
- Amendement 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, adopté par l'UE le 23 septembre 2016 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016;
- Amendement 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, adopté par l'UE le 23 septembre 2016 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2016.

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

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

- IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients » - publiée par l'IASB le 05 juin 2014, adopté par l'UE le 29 octobre 2016 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2018 (application anticipative possible).

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 16 – « Contrats de location » - publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, et non encore adoptée par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 2 – « Paiements fondés sur des actions », intitulé « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » - publié par l'IASB le 20 juin 2016 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrats d'assurance », intitulé « Appliquer la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 » - publié par l'IASB le 20 juin 2016 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IAS 7 – « État des flux de trésorerie » intitulé « Initiative concernant les informations à fournir » et 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 » et 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 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 à la norme IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients », intitulé « Clarification », publié par l'IASB le 12 avril 2016 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.

Comme c'est le cas dans la majorité des acquisitions réalisées par le Groupe, lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs entités qui ne constituent pas une entreprise mais plutôt un groupe d'actifs ou d'actifs nets, le regroupement n'est pas qualifié de «business combination» (au sens de IFRS 3). Le coût d'acquisition est alors réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill. Ainsi, en cas d'acquisition d'actif, contrairement à une «business combination», le montant payé qui dépasse la juste valeur des actifs n'est pas comptabilisé séparément comme goodwill. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, non pas à leur juste valeur comme dans une «business combination», mais à leur juste valeur majorée du «surprix» payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

Si l'acquisition porte sur une entité répondant à la définition d'une entreprise, comme cela pourrait être éventuellement le cas dans des prises de participations majoritaires dans des entités opérant des immeubles investis dans des complexes hôteliers, centres de conférences ou autres, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'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. Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans

le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelle. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20 % des droits de vote.

Le résultat, les actifs et les passifs des coentreprises et des entreprises associées sont incorporés dans les états financiers suivant la méthode de la mise en équivalence (IAS 28) et ce, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable débute jusqu'à ce que ce contrôle conjoint ou cette influence notable cesse.

Lors de l'acquisition de la participation, toute différence entre le coût de la participation et la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la coentreprise ou de l'entreprise associée est comptabilisée comme goodwill. Le goodwill est inclus dans la valeur comptable de la participation et soumis à un test de dépréciation.

Lors de la perte d'un contrôle conjoint ou d'une influence notable, le Groupe évalue à la juste valeur tout investissement qu'elle conserve dans l'ancienne coentreprise ou entreprise associée. Le Groupe comptabilise en résultat toute différence entre (i) la juste valeur de tout investissement conservé et de tout produit lié à la sortie de la fraction de participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée et (ii) la valeur comptable de l'investissement à la date de la perte du contrôle conjoint ou de l'influence notable.

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, sauf lorsque les pertes non réalisées donnent l'indication d'une perte de valeur de l'actif transféré. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

Lorsque la quote-part du Groupe dans les fonds propres de la coentreprise ou de l'entreprise associée est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé, seulement dans la mesure où le Groupe a encouru une obligation légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de l'entreprise.

III. Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs. En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

- ses actifs, incluant sa quote-part de tous les actifs détenus conjointement ;
- ses passifs, incluant sa quote-part de tous les passifs assumés conjointement ;
- ses produits de la vente de sa quote-part de la production provenant de l'activité commune ;
- sa quote-part des produits de la vente de la production par l'activité commune ;
- ses dépenses, incluant sa quote-part de toutes les dépenses assumées conjointement.

Le coparticipant doit comptabiliser les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une entreprise commune en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges. En cas d'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise, les principes de comptabilisation des regroupements d'entreprises sont applicables à concurrence de la quote-part acquise par le Groupe.

Les activités conjointes dans lesquelles le Groupe a des intérêts sont généralement des sociétés momentanées constituées pour la construction d'un immeuble. L'immeuble est souvent construit pour être livré à une coentreprise détenant le terrain.

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 ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les activités de Banimmo dans le domaine immobilier peuvent conduire le Groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés.

- 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 (IAS 16). C'est notamment le cas des immeubles exploités par le Groupe dans une activité produisant des revenus ordinaires des hôtels et/ou centres de conférence aujourd'hui détenus par des entreprises associées. Ces immeubles sont évalués selon le modèle du coût, à leur coût déprécié, soit le coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des immeubles, sous déduction de leur valeur résiduelle probable (voir point D ci-dessous).
- Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente (voir point G ci-dessous).
- Les immeubles de placement (IAS 40), pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention

à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

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

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

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

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

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

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

Un immeuble acquis en vue d'une rénovation importante ou un immeuble en cours de construction ou de rénovation en vue d'une détention comme placement

à long terme est classé et évalué directement en tant qu'immeuble de placement.

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. 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 (voir point C ci-dessus), 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 œuvre, façades, installations et techniques) des immeubles.

E. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis.

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 résiduelle 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 projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks ((IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. Les immeubles en construction qui font l'objet d'un contrat de vente sont présentés sous la dénomination « Immeubles - commandes en cours d'exécution ». Le Groupe est un développeur immobilier et non un constructeur professionnel auquel s'appliquerait IAS 11 en matière de contrats de construction.

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. Au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, l'immeuble est reclassé en immeubles de placement s'il existe des indications probantes attestant un changement d'utilisation.

Ces immeubles sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à la terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente. Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunt. Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks comptabilisé en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

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

I. ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

- Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants. Les prêts et créances sont

respectivement comptabilisés au bilan aux postes actifs financiers et créances commerciales et autres créances à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

J. CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

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

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

K. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

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

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur juste valeur à la date de conclusion du contrat et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. La méthode de comptabilisation du gain ou de la perte afférent dépend de la désignation du dérivé en tant qu'instrument de couverture et,

le cas échéant, de la nature de l'élément couvert. Les variations de la juste valeur des instruments financiers (à l'exception de ceux désignés comme instruments de couverture) sont comptabilisées au compte de résultats, sous la rubrique « Charges financières ».

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

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

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

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

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

L. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

M. CAPITAL

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

N. DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, nettes des coûts de transaction encourus. Les emprunts sont ultérieurement maintenus à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux

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

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

O. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

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

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

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

P. SUBSIDES EN CAPITAL

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

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

Q. 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 ou à récupérer sur les revenus imposables de l'année écoulée, ainsi que tout ajustement aux impôts payés ou à récupérer relatifs aux années antérieures.

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporelles 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 de stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuities 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

I. Revenus locatifs et de gestion d'immeuble

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.

II. Revenus de cessions d'immeubles

Banimmo intervient dans des transactions immobilières sous des formes multiples, pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement, par des ventes d'actifs ou des cessions de titres. Les revenus provenant de ces cessions d'immeubles sont reconnus en compte de résultats en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part.

Compte tenu des spécificités de l'activité de développeur immobilier, la reconnaissance des revenus en résultats peut être faite à l'avancement [IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier, par analogie à IAS 11 (Contrats de construction) ou IAS 18 (Produits des activités ordinaires – contrats de fourniture de services)] ou à un moment donné dans le temps au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur en application des principes de IAS 18 (Produits des activités ordinaires – ventes de biens).

D'une manière générale, Banimmo a réalisé principalement jusqu'ici des cessions d'immeubles où le transfert effectif des risques et avantages de la propriété du bien à l'acquéreur est réalisée à un moment donné dans le temps (closing). Mais Banimmo a aussi conclu, de manière moins régulière, des ventes d'immeubles en état futur d'achèvement avec reconnaissance du résultat à l'avancement. Les immeubles concernés sont présentés au bilan sous la rubrique Immeubles - commandes en cours d'exécution.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis et mesurés de manière fiable, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par le Groupe à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

La quote-part du revenu qui se rapporte au terrain comme élément séparable est reconnue immédiatement en résultats si le transfert à l'acquéreur du contrôle et/ou des risques et avantages liés au terrain est substantiellement réalisé et qu'une partie identifiable des revenus peut lui être attribuée. La quote-part terrain est alors évaluée suivant les paramètres du marché (juste valeur) et du contrat.

La partie des revenus, attribuable à la construction (conjointement au terrain si ce dernier ne représente pas un élément séparable de la transaction), est constatée en résultat selon l'état d'avancement des travaux ou à l'achèvement, selon que les risques et avantages sont transférés à l'acquéreur pendant ou à l'issue de la construction. La reconnaissance des revenus à l'avancement, dans le cadre d'une vente de biens, suppose un transfert continu des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours au fur et à mesure que la construction progresse.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. Le Groupe utilise la méthode

qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat ;
- l'examen des travaux exécutés et de leur contribution respective à la création de valeur ; ou
- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

Les produits de cessions d'immeubles comprennent le montant initial des produits convenus 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.

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.

Le critère de classement de chaque flux est basé sur le principe de prééminence du fond sur la forme (substance over form).

Les flux de trésorerie générés par l'activité opérationnelle sont les flux des principales activités génératrices de produits et autres activités qui ne sont ni d'investissement, ni de financement. Ils se rapportent aux :

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles de stock et des commandes en cours d'exécution, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprise) ;
- entrées et sorties de trésorerie lié aux projets en cours de développement
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou du développement d'immeubles en stock ou en cours d'exécution, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprise) ;
- sorties de trésorerie à des fournisseurs de biens et services et les entrées de trésorerie des clients ;
- sorties de trésorerie aux membres du personnel ou pour leur compte ;
- entrées et sorties de trésorerie d'une entité d'assurance relatives aux primes et aux sinistres, aux annuités et autres prestations liées aux polices d'assurance ;
- sorties de trésorerie ou remboursements d'impôts sur le résultat.

Les flux de trésorerie générés par l'activité d'investissement sont les flux des opérations sur les actifs détenus à long terme et d'autres placements que les équivalents de trésorerie. Ils se rapportent aux :

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles de placement, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprise) ;
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou de la construction d'immeubles de placement, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprise) ;
- entrées de trésorerie provenant de la cession de créances à long terme
- entrées et sorties provenant de l'acquisition ou cession d'immobilisation corporelles, incorporelles et des coentreprises et entreprises associées
- entrées et sorties provenant des augmentations et diminutions des prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées ;
- des entrées provenant des dividendes reçus des coentreprises et entreprises associées.

Les flux de trésorerie générés par l'activité de financement sont les flux liés aux changements dans l'importance et la composition des capitaux propres et des emprunts de l'entreprise. Ils se rapportent aux :

- entrées et sorties de trésorerie provenant de l'augmentation et diminution des emprunts bancaires, des emprunts obligataires et des intérêts se rapportant à ceux-ci ;

- entrées de trésorerie provenant des intérêts perçus sur les prêts consentis à des coentreprises et des entreprises liées ;
- sorties de trésorerie provenant de la distribution de dividende ;
- entrées et sorties provenant de l'augmentation ou diminution de capital et à l'acquisition ou cessions d'actions propres.

Les montants payés ou reçus pour les acquisitions ou les cessions de participations sont présentés, nets de la trésorerie acquise ou cédée.

X MODIFICATION DES PRINCIPES COMPTABLES

Il n'y a eu aucune modification des principes comptables appliqués par le Groupe durant l'exercice 2016.

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.

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 à 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 2016 ;

- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 42,7 millions ;
- sur une ligne de crédit syndiqué dont le montant nominal est de € 46,9 millions et l'échéance finale le 31 octobre 2017.

Le taux d'endettement du Groupe se situe à un niveau de 49,5 % du total bilantaire fin 2016.

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 :

31/12/2016							
ACTIFS FINANCIERS	Notes	Valeurs Comptables				Justes Valeurs	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Hierarchie de la juste valeur	Total
<i>(en milliers d’euros)</i>							
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	-	2326	-	2326	niveau 3	2326
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	578	22 338	22 916	niveau 3	22 916
Clients et créances rattachées	10	-	-	14 490	14 490	niveau 3	14 490
Autres créances (*)	10	-	-	663	663	niveau 3	663
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	37 157	37 157	niveau 3	37 157

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

La juste valeur des créances, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ne diffère pas significativement de la valeur comptable, compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces actifs et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

31/12/2016						
PASSIFS FINANCIERS	Notes	Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hierarchie de la juste valeur	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Emprunts obligataires	12	-	80 132	80 132	niveau 1	72 647
Instruments dérivés à la juste valeur	12	6 086	-	6 086	niveau 2	6 086
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	92 030	92 030	niveau 3	92 030
Dépôts de garantie	18	-	1 780	1 780	niveau 3	1 780
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	18	-	13 803	13 803	niveau 3	13 803

PASSIFS FINANCIERS	Échéances				
	2017	2018	2020	2021	2022
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Emprunts obligataires	2 665	33 780	43 687	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	33	2 692	1 157	-	2 204
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	61 284	18 746	12 000	-	-
Dépôts de garantie	773	1 007	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	13 752	51	-	-	-

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

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés. La juste valeur des emprunts, dettes financières, dettes commerciales et autres dettes ne diffère pas significativement de leur valeur comptable compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces passifs, et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

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. Grondbank The Loop ou Conferinvest)
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels d'autres investisseurs apportent une compétence immobilière et/ou financière (p.ex les projets Cauchy)

Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces coentreprises et entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, le caractère recouvrable des avances faites par Banimmo à ces entreprises dépend de la rentabilité du projet immobilier. La valeur de revente du projet devra permettre de rembourser non seulement les crédits bancaires octroyés par les institutions financières, mais également les avances faites par Banimmo (et les autres actionnaires). L'évaluation du caractère recouvrable de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo d'estimer la valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

Urbanove

Au 31 décembre 2015, une réduction de valeur de 22,7 millions a été actée sur les prêts consentis par Banimmo faisant suite à l'examen approfondi des deux projets de centre commercial logés dans l'entreprise associée Urbanove et ses filiales. La valeur comptable des créances sur le groupe Urbanove était ainsi réduite à 26,0 millions à cette date.

En 2016, Banimmo a consenti des prêts complémentaires de € 1,7 million dans le cadre de la procédure en réorganisation judiciaire des sociétés du groupe Urbanove. Suivant les accords homologués par le Tribunal de commerce dans le cadre de la réorganisation judiciaire, Banimmo a acté une réduction de valeur totale sur le solde de ces créances, soit un montant de € 27,7 millions. En conséquence de quoi, Banimmo n'a plus aucune exposition et n'encourt plus aucun risque sur le groupe Urbanove.

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

NOTE 4 : ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser 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 sur un bénéfice imposable dans un horizon prévisible ;
- 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 2016, 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 entreprises associées ou des coentreprises 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 2016 (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	4 150	-	-	4 150
Charges locatives des immeubles de placement	-784	-	-	-784
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	3 366	-	-	3 366
Revenus locatifs des immeubles de stock	3 613	3 877	-	7 490
Charges locatives des immeubles de stock	-1 069	-1 591	-	-2 660
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 544	2 286		4 830
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	1 798	130 918	-	132 716
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-1 157	-70 935	-	-72 092
Revenus de cession des immeubles de stock	641	59 983	-	60 624
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	6 551	62 269	-	68 820
Honoraires et commissions de gestion	548	-		548
Produits de cession des immeubles de placement (voir note 20)	30 585	-	-	30 585
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-31 854	-	-	-31 854
Revenus de cession des immeubles de placement	-1 269	-	-	-1 269
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-386	-	-	-386
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-13 138	-1 575	-	-14 713
Autres charges et produits opérationnels	-368	-56	-	-424
RÉSULTAT IMMOBILIER	-8 062	60 638	-	52 576
Charges administratives	-7 765	-1 918	-	-9 683
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	-15 827	58 720	-	42 893
Charges financières nettes				-36 804
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				-1 122
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				449
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				-1
Résultat sur autres actifs financiers				90
Impôts				-20 915
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				-15 410

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 2016 ventilées par secteur géographique sont:

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	1 214	-	-	1 214
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	1 986	31 168	-	33 154
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	-
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	158	49	-	207

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2016 :

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	108 770	70 292	-	179 062
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	24 016	-17 613	-	6 403
TOTAL DES ACTIFS	158 355	52 744	61 518	272 617
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	112 575	62 414	39 886	214 875

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 2015 (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	4 491	823	-	5 314
Charges locatives des immeubles de placement	-743	-180	-	-923
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	3 748	643	-	4 391
Revenus locatifs des immeubles de stock	3 659	2 354	-	6 013
Charges locatives des immeubles de stock	-1 572	-788	-	-2 360
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 087	1 566	-	3 653
Revenus locatifs des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Charges locatives des immeubles en immobilisations corporelles	-	-	-	-
Revenus locatifs nets des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	17 172	440	-	17 612
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Revenus de cession des immeubles de 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 de 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 coentreprises et entreprises associées				-2 035
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				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	-	1 120
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	21 512	62 744	-	84 256
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	45	79	-	124
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	172	54	-	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 coentreprises et entreprises associées	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 des immeubles de placement	3 967	1 172	-	5 139
Charges locatives des immeubles de placement	-1 024	-202	-	-1 226
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	2 943	970	-	3 913
Revenus locatifs des immeubles de stock	4 478	3 261	-	7 739
Charges locatives des immeubles de stock	-1 623	-1 106	-	-2 729
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 855	2 155	-	5 010
Revenus locatifs des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Charges locatives des immeubles en immobilisations corporelles	-	-	-	-
Revenus locatifs nets des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	20 140	27 000	-	47 140
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
Revenus de cession des immeubles de 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 de 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 coentreprises et entreprises associées				-3 869
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				-4 001
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 de 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 coentreprises et entreprises associées	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.

B. SECTEURS D'ACTIVITÉS

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

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	4 150	-	-	4 150
Charges locatives des immeubles de placement	-784	-	-	-784
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	3 366	-	-	3 366
Revenus locatifs des immeubles de stock	3 613	3 877	-	7 490
Charges locatives des immeubles de stock	-1 068	-1 591	-1	-2 660
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 545	2 286	-1	4 830
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	1 798	130 918	-	132 716
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-1 157	-70 935	-	-72 092
Revenus de cession des immeubles de stock	641	59 983	-	60 624
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	6 552	62 269	-1	68 820
Honoraires et commissions de gestion	548	-	-	548
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	30 585	-	-	30 585
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-31 852	-	-	-31 852
Revenus de cession des immeubles de placement	-1 267	-	-	-1 267
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-386	-	-	-386
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-13 138	-1 575	-	-14 713
Autres charges et produits opérationnels	-342	-82	-	-424
RÉSULTAT IMMOBILIER	-8 033	60 612	-1	52 578

Total des actifs (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	37 879	-	-	37 879
Immeubles de stock	67 012	70 292	1 309	138 613
Commandes en cours d'exécution non affecté	2 569	-	-	2 569
	-	-	-	-
TOTAL	107 460	70 292	1 309	179 061

Acquisition (en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2016			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	1 214	-	-	1 214
Immeubles de stock	1 366	29 891	332	31 589
Commandes en cours d'exécution	288	-	-	288
TOTAL	2 868	29 891	332	33 091

(en milliers d'euros)	Au 31 décembre 2015			
	Immeubles de bureaux	Espaces commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	5 314	-	-	5 314
Charges locatives des immeubles de placement	-923	-	-	-923
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	4 391	-	-	4 391
Revenus locatifs des immeubles de stock	3 659	2 354	-	6 013
Charges locatives des immeubles de stock	-1 567	-792	-1	-2 360
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 092	1 562	-1	3 653
Revenus locatifs des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Charges locatives des immeubles en immobilisations corporelles	-	-	-	-
Revenus locatifs nets des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	17 172	440	-	17 612
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Revenus de cession des immeubles de 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	12 756	1 698	-1	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 de stock	-4 000	-	-	-4 000
Autres charges et produits opérationnels	-157	141	-	-16
RÉSULTAT IMMOBILIER	4 789	2 240	-	7 029

Total des actifs (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 de stock	79 941	111 469	977	192 387
Commandes en cours d'exécution non affecté	2 281	-	-	2 281
	-	-	-	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 de 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 des immeubles de placement	5 139	-	-	5 139
Charges locatives des immeubles de placement	-1 226	-	-	-1 226
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	3 913	-	-	3 913
Revenus locatifs des immeubles de stock	4 665	3 074	-	7 739
Charges locatives des immeubles de stock	-1 907	-821	-1	-2 729
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	2 758	2 253	-1	5 010
Revenus locatifs des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Charges locatives des immeubles en immobilisations corporelles	-	-	-	-
Revenus locatifs nets des immeubles en immobilisations corporelles	75	-	-	75
Produit de cession des immeubles de stock (voir note 20)	20 140	27 000	-	47 140
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
Revenus de cession des immeubles de 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	9 342	8 709	-1	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 de 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 de stock	98 038	49 018	952	148 008
Commandes en cours d'exécution non affecté	964	-	-	964
	-	-	-	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 de stock	28 702	3 233	10	31 945
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
TOTAL	31 746	3 233	10	34 989

NOTE 6: IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	65 948	82 283	83 168
Dépenses capitalisées	1 214	1 120	3 044
Cessions (note 20)	-28 897	-16 880	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	-386	-575	-3 929
À LA CLÔTURE	37 879	65 948	82 283

En 2015, le poste des cessions concernait l'immeuble Les Corvettes situé à Colombes en France, avenue de Stalingrad 142-160.

En 2016, le poste des cessions concerne la vente de la société liée Alma Court Invest détenant l'immeuble Alma Court situé à Zaventem en Belgique, Lenneke Marelaan 4-8.

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

La détermination de la juste valeur est appuyée sur des indicateurs de marché, et son évaluation est fournie par des experts indépendants ayant une qualité professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement détenus. Cette approche est décrite dans la note 2 point C).

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données d'entrée de niveau 2 et 3 sur l'échelle de juste valeur (IFRS 13).

- Les données d'entrée de niveau 1 s'entendent des prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Les données d'entrée de niveau 2 sont des données d'entrée, autres que les prix cotés inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Les données d'entrée de niveau 3 sont les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui sont fondées sur des données non observables.

En conséquence la juste valeur est classée dans son ensemble au niveau 3. L'objectif de l'évaluation de la juste valeur demeure le même, à savoir l'estimation d'un prix de sortie du point de vue d'un intervenant du marché qui détient l'actif. Ainsi, les données d'entrée

non observables reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses concernant le risque.

Les évaluations de la juste valeur utilisant de manière significative des données d'entrée non observables (niveau 3) font l'objet d'une analyse de sensibilité quant à l'impact des évaluations sur les pertes et profits ou autres éléments du résultat global de la période.

Le portefeuille d'immeubles de placement est évalué au 31 décembre 2016 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que trois immeubles (H3, Diamond et Koningslo) qui se rapportent à des secteurs d'activité différents ayant un taux de capitalisation et une valeur locative spécifique. Etablir une moyenne pondérée des informations quantitatives n'apporterait aucune information au lecteur. De ce fait, pour chaque immeubles nous avons fait varier le taux d'actualisation de 50 points et la valeur locative de 5 %.

Une variation positive de 50 points de ce taux de capitalisation appliquée sur chaque immeuble entraînerait une variation globale négative de € 2,9 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points de ce taux de capitalisation appliquée sur chaque immeuble entraînerait une variation globale positive de € 3,5 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

Une augmentation ou diminution de 5 % de la valeur locative estimée (ERV) appliquée sur chaque immeuble entraînerait respectivement une augmentation ou diminution globale de € 1,9 millions de la juste valeur des immeubles de placement.

Les niveaux de valeur locative estimée et de taux de capitalisation des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

NOTE 7: IMMOBILISATIONS CORPORELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	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 / désaffectations	-	-	-
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 / désaffectations	-	-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
Exercice comptable 2016			
Valeur nette à l'ouverture	493	-	493
Acquisitions	4	-	4
Cessions / désaffectations	-	-	-
Amortissements	-162	-	-162
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	335	-	335
Au 31/12/2016			
Valeur d'acquisition	1 758	-	1 758
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-1 423	-	-1 423
VALEUR NETTE	335	-	335

Les autres immobilisations corporelles représentaient 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 qui était détenue à 100 % par le groupe Banimmo.

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

Imocobel, détenant également ensemble indirectement 51 % 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 et a intégré la participation qui lui reste (49 %) en tant qu'entreprise associée (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 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
À L'OUVERTURE	7 520	10 179	10 759
Acquisitions	-	312	3 390
Augmentations de capital	-	-	4 002
Cessions (note 20)	-445	-1 158	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-1 122	-2 035	-3 869
Reprise de (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	450	-	-4 001
Dividendes reçus	-	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	222	-102
À LA CLÔTURE	6 403	7 520	10 179
Dont :			
Valeur comptable des titres cotés	-	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-	-

Au 31 décembre 2016, les coentreprises ont une valeur globale de € 1,0 million et les entreprises associées une valeur globale de € 5,4 millions.

1. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE :

a. Plan de réorganisation judiciaire

La valeur consolidée de l'entreprise associée Urbanove dans les comptes de Banimmo a été entièrement amortie en 2014. Cette décision résultait d'importantes pertes de valeur constatées par Urbanove sur les projets portés par ses filiales à Namur et Verviers.

Fin 2016, Banimmo et ses partenaires ont obtenu un jugement d'homologation des plans de réorganisation

judiciaire (procédure de réorganisation judiciaire obtenue courant 2016 pour l'entreprise associée Urbanove et ses filiales). Ce plan de réorganisation sera mis en œuvre au premier semestre 2017 et prévoit la reprise des projets « Le Côté verre » à Namur et « Au Fil de l'eau » à Verviers respectivement par Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et la société City Mall.

Dans ce contexte Banimmo a acté une réduction de valeur sur l'ensemble de ses créances de toutes natures envers l'entreprise associée Urbanove et ses filiales (voir note 9).

Ainsi, Banimmo n'a plus la moindre exposition au risque Urbanove.

Résumé de la situation financière de l'entreprise associée Urbanove et ses filiales

Valeurs en quote part 100 % en milliers d'euros	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outre-pont	Avenir promotion	Le côté verre	Consolidation
Actifs non courants	2 000,00	28 690,00	32,00	277,00	47 224,00	78 223,00
Actifs Courants	533,00	89,00	8,00	2,00	176,00	808,00
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	1,00	4,00	2,00	2,00	86,00	95,00
Passifs non courants	79 283,00	5 897,00	-	-	4 028,00	89 208,00
- dont passifs financiers non courants	79 283,00	5 668,00	-	-	4 028,00	88 979,00
Passifs courants	844,00	25 098,00	20,00	17,00	8 055,00	34 034,00
- dont passifs financiers courants	190,00	22 029,00	-	-	7 372,00	29 591,00
Charges	2 515,00	81,00	14,00	24,00	24,00	2 658,00
- dont amortissements	-	-	-	-	-	-
- dont charges d'intérêts	2 376,00	2,00	1,00	1,00	4,00	2 384,00
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-	-
Produits	2 142,00	-1 626,00	-	-1,00	-477,00	38,00
- dont produits d'intérêts	2 142,00	-1 642,00	-	-1,00	-477,00	22,00
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-373,00	-1 707,00	-14,00	-25,00	-501,00	-2 620,00
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
Résultat global total	-373,00	-1 707,00	-14,00	-25,00	-501,00	-2 620,00
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	44,38 %	44,12 %	44,12 %	44,12 %	42,60 %	
Résultat Quote part Banimmo (voir note 8)	-165,54	-753,13	-6,18	-11,03	-213,43	-1 149,31

2. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,1 MILLION

L'entreprise associée 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 livrés (immeubles livrés à Deloitte et à Vlaamse Milieumaatschappij).

En 2016, aucune cession de terrain n'a été effectuée à des développeurs et par conséquent, la société dégage un résultat négatif en raison des frais de structure et des intérêts financiers non capitalisables sur les projets.

3. ENTREPRISE ASSOCIÉE CONFERINVEST : RÉSULTAT DE 0,0 MILLION

a. D'un point de vue opérationnel

L'entreprise associée Conferinvest détient deux filiales, chacune étant propriétaire d'un hôtel/centre de conférence, à savoir Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly. Conferinvest dégage en 2016 un résultat opérationnel positif de € 1,8 million contre € 1,2 million en 2015. La progression est observable tant sur le site de Dolce Chantilly (France), dont le résultat opérationnel (EBITDA) a progressé de 15 % à € 2,6 millions, que sur le site de Dolce La Hulpe (Belgique) dont le résultat opérationnel (EBITDA) atteint € 5,0 millions.

En ce qui concerne Dolce Chantilly (France), un programme de remise à neuf de certains espaces a été réalisé et contribue au redressement du site hôtelier.

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

Le groupe a décidé de mettre sur le marché de manière active l'actif immobilier de Dolce Chantilly. Ce dernier, actif non courant détenu en vue de la vente (IFRS 5), est donc évalué au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des coûts de vente. Il en résulte que la valeur de mise en équivalence consolidée de la participation détenue par Banimmo dans Conferinvest est négative pour € 1,5 million (contre € 2,9 millions fin 2015) malgré les résultats positifs dégagés (tableau ci-dessous). Banimmo n'a contracté aucune obligation légale ou implicite d'intervention au-delà de sa participation, et au surplus, la valeur comptable négative de mise en équivalence ne reflète pas le potentiel de plus-value latente sur l'actif de Dolce La Hulpe comptabilisé au coût déprécié (IAS 16).

Banimmo a donc réduit à zéro la valeur de la participation Conferinvest mise en équivalence, sans autres ajustements ou provisions. Conferinvest ne contribue donc pas au résultat de Banimmo au titre des entreprises mises en équivalence tant que les résultats mis en réserve n'ont pas résorbé la valeur négative de mise en équivalence.

La valorisation de Dolce Chantilly à la juste valeur diminuée des coûts de vente est basée sur un rapport d'expertise établi à l'époque du début du processus de vente. Cette valeur sera revue le cas échéant en fonction des marques d'intérêt et indications de marché reçues par Conferinvest.

Résumé de la situation financière de l'entreprise associée Conferinvest et ses filiales

Valeurs en quote part 100 % en milliers d'euros	Conferinvest	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Consolidation
Actifs non courants	-	43 976,00	30 079,00	74 055,00
Actifs Courants	529,00	4 513,00	3 628,00	8 670,00
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	529,00	1 008,00	1 913,00	3 450,00
Passifs non courants	28 000,00	30 984,00	7 447,00	66 431,00
- dont passifs financiers non courants	28 000,00	30 984,00	7 447,00	66 431,00
Passifs courants	2 649,00	7 998,00	7 134,00	17 781,00
- dont passifs financiers courants	1 514,00	1 800,00	1 220,00	4 534,00
Charges	607,00	20 082,00	13 347,00	34 036,00
- dont amortissements	-	1 354,00	1 269,00	2 623,00
- dont charges d'intérêts	562,00	593,00	218,00	1 373,00
- dont charges d'impôt sur le résultat	2,00	-	-	2,00
Produits	-	23 445,00	14 338,00	37 783,00
- dont produits d'intérêts	-	40,00	-	40,00
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-607,00	3 363,00	991,00	3 747,00
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Résultat global total	-607,00	3 363,00	991,00	3 747,00
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	49,00 %	49,00 %	49,00 %	
Résultat Quote part Banimmo (voir note 8)	-297,00	1 648,00	486,00	1 837,00

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

Les prêts à long terme consentis à l'entreprise associée Conferinvest sont garantis par des sûretés réelles. Ces prêts ne constituent donc pas (IAS 28.38) une partie de la participation nette de Banimmo dans Conferinvest. Il n'y a pas d'indication que ces prêts subiraient un risque de non recouvrement compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers sous-jacents.

La clôture des comptes des coentreprises et entreprises associées se réalise le 31 décembre excepté pour la participation suivante :

- Project Development Survey and Management CVBA: 30 septembre.

Nous vous renvoyons également à la note 31 pour de plus amples informations concernant les coentreprises et entreprises associées.

4. COENTREPRISES BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B ET BUREAU CAUCHY C: RÉSULTAT NÉGATIF DE RESPECTIVEMENT € 0,009 MILLION, € 0,006 MILLION ET € 0,014 MILLION

En 2014, Banimmo a racheté 50 % d'une société détentrice d'un foncier de 52 ares à Namur et est devenue ainsi co-développeur avec le groupe Thomas & Piron Bâtiment d'un projet de bureaux de 15000 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 (7000 m², 5000 m² et 3000 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 détient dorénavant une participation de 50 % dans les coentreprises 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 était complètement terminé. Un immeuble situé sur le terrain de Bureau Cauchy C a été achevé à hauteur de 80 % en 2016 et sera réceptionné dans le courant du premier semestre 2017. Il est entièrement loué au SPW.

En 2016, Banimmo a vendu à la société Thomas & Piron Bâtiments la quote-part qu'elle détenait (50 %) dans la coentreprise Bureau Cauchy B. Cette cession a dégagé un résultat négatif négligeable.

Les résultats négatifs dégagés par ces coentreprises sont dus aux frais de structure des sociétés.

5. ENTREPRISE ASSOCIÉE LEX 84: RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,057 MILLION

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 par Conferinvest (dont Banimmo détient 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 % du capital de Lex 84.

Au second semestre 2015, RH Venture et Imocobel ont levé leur option d'achat, ramenant à 49 % le pourcentage de détention de Banimmo. Le groupe Banimmo a donc déconsolidé Lex 84 et comptabilisé la participation restante par mise en équivalence au titre d'entreprise associée.

En 2016, le résultat négatif est principalement dû au paiement de droits d'enregistrement complémentaires suite au dépassement des délais de revente sous statut marchand de biens.

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2015								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 919	NC	-	-	50	-117
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	3	C	50	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	-64
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	145	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	80 760	NC	69 791	37 224	49,00	-1 763
Conferinvest SA	Belgique	C	7 345	C	18 314	-		
Urbanove SA	Belgique	NC	118 094	NC	114 838	-	44,38	-
Urbanove SA	Belgique	C	1 193	C	4 138	-		
Bureau Cauchy A SA	Belgique	NC	561	NC	-	-	50,00	-7
Bureau Cauchy A SA	Belgique	C	18	C	100	-		
Bureau Cauchy B SA	Belgique	NC	335	NC	-	-	50,00	-5
Bureau Cauchy B SA	Belgique	C	3	C	58	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	7 060	NC	3 396	-	50,00	-12
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	8	C	3 506	-		
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	NC	-	NC	-	-	50,00	-67
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	C	-	C	-	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES								-2035

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ¹
2016								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 926	NC	-	-	50	-87
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	1	C	58	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	-47
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	147	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	76 143	NC	66 431	37 633	49,00	-
Conferinvest SA	Belgique	C	8 069	C	17 755	-		
Lex 84 SA	Belgique	NC	1 316	NC	-	-	49,00	-58
Lex 84 SA	Belgique	C	80	C	480	-		
Urbanove SA	Belgique	NC	34 012	NC	89 208	-	44,38	-901
Urbanove SA	Belgique	C	808	C	34 034	-		
Bureau Cauchy A SA	Belgique	NC	566	NC	-	-	50,00	-9
Bureau Cauchy A SA	Belgique	C	9	C	114	-		
Bureau Cauchy B SA	Belgique	NC	-	NC	-	-	50,00	-6
Bureau Cauchy B SA	Belgique	C	-	C	-	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	7 917	NC	2 352	-	50,00	-14
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	93	C	5 557	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES								-1 122

* NC = non courant, C = courant

1 La quote-part de Banimmo dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées 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 net¹
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	49,00	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	-	-	50,00	-18
Bureau Cauchy B SA	Belgique	C	13	C	52	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	244	NC	-	-	50,00	-13
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	9	C	62	-		
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	NC	1 792	NC	-	-	50,00	-102
Charleroi Tirou Promotion SA	Belgique	C	1 155	C	2 795	-		
QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES								-3 869

NOTE 9: ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Prêts à long terme	21 519	43 114	64 459
Autres actifs financiers à long terme	578	578	578
Prêts à court terme	819	818	820
Actifs financiers disponibles à la vente	2 326	2 170	2 864
À LA CLÔTURE	25 242	46 680	68 721

A. PRÊTS À LONG TERME

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	43 114	64 459	54 185
Prêts consentis pendant l'exercice	4 637	612	11 638
Remboursements reçus	-25	-1 492	-
Produits d'intérêts	1 506	1 484	2 674
Changements de périmètre de consolidation (note 31)	-	433	-
Prêts convertis en immobilisations financières	-	-	-4 003
Réductions de valeur sur créances	-27 713	-22 382	-326
Transferts vers prêts à court terme	-	-	291
À LA CLÔTURE	21 519	43 114	64 459

Durant l'année 2016, Banimmo a octroyé des avances de trésorerie à ses entreprises associées et à ses coentreprises pour un montant total de € 4,6 millions. Tenant compte des intérêts capitalisés de € 1,5 million et de la réduction de valeur actées de € 27,7 millions sur les créances octroyées à l'entreprise associée Urbanove et ses filiales, la valeur nette des créances s'élève à € 21,5 millions.

Les prêts à long terme consentis à l'entreprise associée Conferinvest sont garantis par des sûretés réelles. Ces prêts ne constituent donc pas (IAS 28.38) une partie de la participation nette dans de Banimmo dans Conferinvest. Il n'y a pas d'indication que ces prêts subiraient un risque de non recouvrement compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers sous-jacents (voir également note 8).

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SES FILIALES

En 2016, Banimmo a consenti des prêts complémentaires de € 1,7 million dans le cadre de la procédure en réorganisation judiciaire des sociétés du groupe Urbanove. La valeur totale des avances faites à Urbanove atteignait € 50,4 millions, sur laquelle une réduction de valeur de 22,7 millions a été actée en 2015. En 2016, suite aux jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire, Banimmo a constaté une perte complémentaire sous la forme d'une réduction de valeur de € 27,7 millions. En conséquence, Banimmo n'a plus aucune exposition sur le groupe Urbanove (voir également la note 8 en ce qui concerne la valeur de la participation dans le groupe Urbanove).

B. AUTRES ACTIFS FINANCIERS À LONG TERME

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	578	578	-
Acquisitions	-	-	578
Cessions / remboursements	-	-	-
À LA CLÔTURE	578	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)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	818	820	1042
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-	-
Remboursements reçus	-	-	-
Transfert des prêts à long terme	-	-	-291
Produits d'intérêts	1	-2	69
À LA CLÔTURE	819	818	820

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2016.

Les prêts à courts termes sont constitués d'avances de trésorerie aux entreprises associées et aux coentreprises de Banimmo.

D. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	2 170	2 864	29 405
Acquisitions	-	-	-
Cessions / remboursements	-	-216	-26 893
Profits (pertes) de juste valeur comptabilisés directement dans les capitaux propres	47	-369	352
À LA CLÔTURE	2 326	2 170	2 864
Dont actions détenues à court terme	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	2 326	2 170	2 864

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers. Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof-Petercam. En 2016, cette expertise a fait apparaître une légère hausse de la valeur des certificats, ce qui a permis de comptabiliser une reprise de réduction de valeur de € 0,11 million et une réévaluation pour un montant de € 0,05 million. Cette réévaluation est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Ceci porte la valeur des certificats à € 2,3 millions au 31 décembre 2016.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2016 pour un montant de € 24,4 millions

(€ 45,9 millions en 2015 et € 67,9 millions en 2014) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 21,5 millions (€ 43,1 millions en 2015 et € 64,5 millions en 2014), des autres actifs financiers à long terme de € 0,6 million (€ 0,6 million en 2015) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 2,3 millions (€ 2,2 millions en 2015 et € 2,9 millions € en 2014).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 0,8 million au bilan au 31 décembre 2016 (0,8 million en 2014 et 2015) 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)	2016	2015	2014
Créances commerciales brutes	15 533	18 557	10 317
Réductions de valeur sur créances douteuses	-991	-1 013	-537
Créances commerciales nettes	14 542	17 544	9 780
Comptes de régularisation	666	1 378	1 823
Autres créances	8 844	6 575	4 486
Créances commerciales et autres créances	24 052	25 497	16 089
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 628	-4 981	-2 454
Créances commerciales et autres créances courantes	22 424	20 516	13 635

Parmi les créances commerciales brutes, un montant de € 6,3 millions a été séquestré par l'acquéreur de l'immeuble de stock Marché Saint-Germain et un montant de 0,9 million a été séquestré par l'acquéreur de la filiale Alma Court Invest. Ces montants seront normalement libérés dans le courant de l'année 2017. Le solde des créances commerciales est composé essentiellement de loyers et décomptes de charges locatives facturés mais non encaissés, de factures à établir et de créances douteuses pour lesquelles des réductions de valeur ont été actées.

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 5,7 millions en 2016 (2015 :

€ 3,6 millions et 2014 : € 1,3 million). Ce montant correspond essentiellement à la TVA à récupérer sur l'acquisition de l'immeuble Anglet ainsi que sur les travaux de l'immeuble Marché Saint-Germain.

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).

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

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

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 5,7 millions dont € 2,1 millions avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 3,6 millions avec un retard de paiement supérieur à 3 mois.

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 2014, la réduction de valeur nette était de € -6914 (dont € 153 528 de réduction de valeur et € 160 442 de reprise de réduction de valeur). En 2015, la réduction de valeur nette était de € 594 980,33 (dont € 826 420,44 de réduction de valeur et € 231 440,11 de reprise de réduction de valeur). En 2016, la réduction de valeur nette était de € -21 742,43 (dont € 124 079,97 de réduction de valeur et € 145 822,40 de reprise de réduction de valeur).

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	1014	537	562
Réductions de valeur sur créances	124	826	153
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-	-118	-18
Reprises de montants inutilisés	-147	-231	-160
À LA CLÔTURE	991	1014	537

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2016, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 0,12 million (2015: € 0,83 million et 2014: € 0,15 million), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 0,15 million (2015:

€ 0,23 million et 2014: € 0,16 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.

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)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	192 387	148 009	152 060
Acquisitions	17 280	31 860	8 910
Dépenses capitalisées	15 586*	38 030	23 866
Reclassement vers les commandes en cours d'exécution	-	-8 867	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (voir note 21 point B)	-14 713	-4 000	-400
Cessions (note 20)	-71 927	-12 645	-36 427
À LA CLÔTURE	138 613	192 387	148 009

Détail à la clôture

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Prix d'acquisition	164 226	203 287	154 909
Réductions de valeur	-25 613	-10 900	-6 900
À LA CLÔTURE	138 613	192 387	148 009

* dont 0,597 million d'intérêts financiers capitalisés

Au cours de l'année 2016, Banimmo a créé la société liée Anglet et a pris livraison par l'intermédiaire de cette société de l'immeuble Anglet situé en France à Anglet, avenue de Bayonne 44, dans les Pyrénées Atlantiques. Banimmo a également procédé à la vente de deux immeubles à savoir la Galerie Marché Saint-Germain en France et l'immeuble de bureau Cauchy B dont Banimmo détenait 50 % au travers d'une activité conjointe (société momentanée Cauchy RED B). Des investissements à hauteur de 15,6 millions ont été réalisés et ce principalement sur l'immeuble Marché-Saint-Germain. Enfin, certaines surfaces de la galerie commerciale Verpantin (France, rue du Pré Saint-Germain), acquise en 2015 par la filiale Banimmo France, ont été échangées avec les autres opérateurs de l'ensemble commercial.

RÉDUCTION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE STOCK

Trois immeubles en stock ont fait l'objet de dépréciations en 2016 pour aligner la valeur comptable sur leur valeur nette de réalisation estimée. Ces ajustements ont porté sur un montant total de € 14,7 millions, concernant principalement North Plaza. Dans ce dernier cas, la dépréciation constatée résulte d'un changement de stratégie commerciale, décrit dans le rapport de gestion consolidé (voir également note 21).

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

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	2 281	964	-
Acquisitions	-	-	-
Dépenses capitalisées	288	14 365	964
Reclassement des immeubles de stock	-	8 867	-
Cessions (note 20)	-	-21 915	-
À LA CLÔTURE	2 569	2 281	964

Les commandes en cours d'exécution concernent l'immeuble Cauchy C détenu à 50 % en activité conjointe, totalement terminé et dont la livraison devrait avoir lieu en 2017.

Pour une description précise 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)	2016		2015		2014	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Options cap achetées	-	-	-	-	-	-
Options floor vendues	-	-	-	-	-	-
Collars (combinaisons de cap et floor)	-	33	-	1 058	-	2 205
Swaps de taux d'intérêts	-	6 053	-	5 358	-	5 193
TOTAL	-	6 086	-	6 416	-	7 398

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 2016 :

(en milliers d'euros)

Période	Collar	Taux cap	Taux floor	Montant
2009-2017	collar	3,60 %	1,75 %	6 250

Période	Dérivé ¹	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
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
2016-2018	irs	0,6650 %	Euribor 3 mois	12 500
2016-2020	irs	0,5850 %	Euribor 3 mois	12 500
2016-2020	irs	0,5850 %	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

Au 31 décembre 2016 le Groupe disposait d'un portefeuille d'instruments dérivés de type « collar » et « interest rate swaps » afin de couvrir les variations futures des taux d'intérêt 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 2 de la nomenclature IFRS 7 (note 3 C).

La valeur des instruments de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. A titre d'exemple, si au 31 décembre 2016 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 € 2,4 millions (€ 2,7 millions fin 2015 et € 2,0 millions fin 2014). À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 2,4 millions (€ 2,7 millions fin 2015 et € 2,1 millions fin 2014) sur la valeur des instruments de couverture.

1 irs : swap de taux d'intérêt

NOTE 13: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Placements à terme	-	-	-
Liquidités	31 157	3 551	4 631
	37 157	3 551	4 631

Depuis début 2012, Banimmo dispose d'un accord de « Cash Pooling » avec un des participants du 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)	2016	2015	2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 157	3 551	4 631
Découverts bancaires (note 15)	-2 235	-1 704	-1 693
	34 922	1 847	2 938

La « Trésorerie et équivalents de trésorerie » représentent les montants disponibles en compte courant.

NOTE 14: CAPITAL

	Nombre d'actions (en milliers)			Capital versé	Réserves liées au capital	Total
	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions	(en milliers d'euros)		
Au 31 décembre 2013	10 371	877	11 248	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	10 517	731	11 248	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	11 248	-	11 248	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	-	-	-	-27 000	-	-27 000
Au 31 décembre 2016	11 248	-	11 248	79 500	550	80 050

La réserve liée au capital est constituée fin 2016 d'une part de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 392 K (voir note 15) et d'autre part de la valorisation du plan d'option sur actions pour un montant de € 158 K (voir note 2.R.I.).

Les actions de catégorie A donnent droit à un dividende ordinaire.

Les actions de catégorie B ont été souscrites par l'équipe de direction et donnaient droit à un dividende privilégié 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 action 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 2016, 106620 actions propres destinées à couvrir un plan d'options sur actions pour le personnel.

Au 31 décembre 2016, 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)	2016	2015	2014
NON COURANTES			
Ligne de crédit — taux flottant	-	-	72 262
Emprunts bancaires — taux flottant	30 746	82 409	32 469
Emprunts obligataires — taux fixe	77 467	77 161	74 283
	108 213	159 570	179 014
COURANTES			
Ligne de crédit — taux flottant	46 902	73 200	222
Emprunts bancaires — taux flottant	12 147	9 402	15 640
Découvert bancaire (note 13)	2 236	1 704	1 692
Emprunts obligataires — taux fixe	2 665	2 665	2 227
Autres dettes financières	1	5	5
	63 951	86 976	19 786
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	172 164	246 546	198 800

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

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Emprunts à taux flottant	92 030	166 715	122 285
Emprunts à taux fixe	80 132	79 826	76 510
Dettes sans intérêt	2	5	5
	172 164	246 546	198 800

Toutes les dettes financières sont en euro et le Groupe n'est donc pas sujet à un risque de change. Par ailleurs, les emprunts du Groupe sont couverts contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt 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, renouvelée en septembre 2016 pour un an (31 octobre 2017) pour un montant de € 76,6 millions.

Banimmo poursuit un plan de cessions et de refinancements bilatéraux permettant de dégager progressivement les liquidités nécessaires au remboursement du crédit, dont le solde à rembourser atteignait 46,9 millions au 31 décembre 2016. Le taux d'intérêt afférant à la facilité de crédit est fixé à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge commerciale.

Dans le cadre de ce crédit, le groupe est tenu de respecter certains ratios (dont notamment des ratios d'endettement financier). Au 31 décembre 2016, le groupe respectait l'ensemble de ces covenants bancaires.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2016 pour un montant de € 31,5 millions (€ 49,2 millions au 31 décembre 2015 et € 49,8 millions au 31 décembre 2014). Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2016 une inscription hypothécaire s'élevant à € 60,7 millions (€ 60,7 millions fin 2015 et € 75,7 millions fin 2014) et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 28,0 millions (€ 45,8 millions au 31 décembre 2015 et € 88,5 millions au 31 décembre 2014) afin de garantir ses dettes financières.

B. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

Les taux d'intérêt applicables sur les emprunts bancaires correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

En plus de la ligne de crédit mentionnée au point A ci-dessus, Banimmo bénéficiait en 2016 de quatre lignes de crédit bilatérales pour un montant nominal total de € 42,7 millions et entièrement utilisées dont € 13,2 millions arrive à échéance en juin 2018, € 5,0 millions en décembre 2018 et € 12,0 millions en septembre 2020. La partie de ces lignes de crédit arrivant à échéance en 2017 est reprise dans les dettes financières courantes à hauteur de € 11,6 millions.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2016 une inscription hypothécaire s'élevant à € 14,4 millions (€ 55 millions fin 2015 et € 39,4 millions fin 2014) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 20,0 millions (€ 37,1 millions au 31 décembre 2015 et € 52,0 millions au 31 décembre 2014) afin de garantir ses emprunts bancaires.

C. 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 au titre de composante du taux d'intérêt effectif.

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 obligations non apportées à l'offre ont été remboursées le 10 juin 2015.

Banimmo a clôturé en février 2015 un autre 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 génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25 %. Dans ce contexte Banimmo s'est engagé à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2016 est de 49,5 %.

En plus de ce covenant, Banimmo a accepté l'obligation de garder libre de tout gage des actifs pour une valeur correspondant à au moins 2/3 de la valeur des obligations en circulation (€ 78 070 000), soit un niveau minimal de € 52 050 000. Malgré les réductions de valeur sur Urbanove, ce covenant est respecté (€ 54,1 millions d'actifs libres) au 31 décembre 2016. Un actif situé à Ans a été par ailleurs sorti du périmètre du crédit syndiqué de manière à le libérer de tout gage.

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)	2016	2015	2014
Actifs d'impôts différés	255	5 504	5 847
Passifs d'impôts différés	-	-	-
TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	255	5 504	5 847

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

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
À L'OUVERTURE	5 504	5 847	5 242
(Charges) produits dans le compte de résultats (note 26)	-5 249	-469	725
Autres mouvements	-	126	-120
À LA CLÔTURE	255	5 504	5 847

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

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Néant

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	Sur pertes reportables	Sur im- meubles de placement	Sur instru- ments finan- ciers dérivés	Divers	Total
(en milliers d'euros)					
Au 1^{er} janvier 2014	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
(Charges) produits dans le compte de résultats	-3 032	-818	-1 972	573	-5 249
Autres	-	-	-	-	-
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2016	281	-	1	-26	255

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée comme improbable dans un horizon prévisible et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'élève à € 103,0 millions en 2016 (€ 67,1 millions en 2015 et € 33,2 millions en 2014).

* 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^{er} janvier 2014	-	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 :					
- Augmentation 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 :					
- Augmentation 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
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
- Augmentation des provisions	-	1 480	-	-	1 480
- Reprises de montants inutilisés	-	19	-	-	19
- Utilisations durant l'exercice	-	793	2	2	797
Au 31 décembre 2016	-	2 334	74	417	2 825
Moins partie non courante	-	-2 334	-	-417	-2 751
Partie courante	-	-	74	-	74

Les garanties fiscales sur cessions immobilières reprennent des engagements pris par Banimmio 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 Banimmio vis-à-vis d'acquéreurs.

Ainsi, lors de la cession de l'immeuble Les Corvettes en 2015, 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 2016, le montant de la provision s'élève à € 0,4 million compte tenu de son utilisation. Cette provision étant constituée pour couvrir des surfaces vacantes au moment de la cession, et tenant compte qu'il est peu probable que de nouveaux locataires n'entrent dans l'immeuble durant la période garantie, le risque maximum est couvert par la provision.

Egalement en 2015, 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 2016, le solde de cette provision s'établit à 0,4 million et représente le risque maximum encouru.

En 2016, lors de la vente de l'immeuble Alma Court (voir note 20), Banimmio a donné à l'acquéreur des garanties de loyer pour les locataires principaux depuis le prochain break jusqu'à la fin du bail (2022 pour les plus longs). Le risque maximal pour Banimmio s'élève à € 8 millions si l'on fait l'hypothèse improbable d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance des baux. Banimmio a constitué une provision à concurrence de € 1,5 million qui reflète la meilleure estimation du risque en fonction des hypothèses retenues en matière d'occupation de l'immeuble sachant que Banimmio reste gestionnaire locatif actif de l'immeuble durant la période garantie. La provision est reconsidérée à chaque clôture et ajustée le cas échéant en fonction de nouvelles informations disponibles.

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'État. Du fait de ces événements, il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2016 à 0,4 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

NOTE 18: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Dettes commerciales	8 108	14 271	16 407
Dividendes à payer	-	-	25
Acomptes reçus	4 924	4 599	2 019
Dettes fiscales	368	255	1 072
Dettes sociales	503	492	659
Dettes de location financement	1 683	1 842	2 011
Autres dettes	777	756	737
Total des dettes commerciales et autres dettes	16 363	22 215	22 930
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-2 591	-4 256	-4 328
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 772	17 959	18 602

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

Au 31 décembre 2016, comme c'était le cas les années précédentes, 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 2016 comme en 2015, le poste des acomptes reçus se rapportent principalement à l'immeuble Cauchy C. Cet immeuble est construit par la Société Momentanée Cauchy Red C (activité conjointe) et sur base d'une commande spécifique de la société Bureau Cauchy C (coentreprise). Il est prévu dans la convention que la société momentanée verse des acomptes sur le prix final au fur

et à mesure de l'état d'avancement de l'immeuble.

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 emphytéotiques 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	210 566	150 404
Entre 1 an et 5 ans	842 265	522 574
À plus de 5 ans	2 334 368	1 009 752
	3 387 199	1 682 730

La dette de location financement de € 1,6 million 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015	2014
Produits locatifs	11 640	11 402	12 953
Loyers et droits emphytéotiques	-477	-343	-298
Charges sur vacances locatives	-598	-1 101	-1 850
Précomptes immobiliers et autres taxes	-2 427	-2 694	-3 122
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	1 364	1 612	2 038
Autres charges sur immeubles	-1 483	-1 534	-1 588
Récupérations des autres charges sur immeubles	171	170	203
Reprises et utilisations de provisions	6	607	662
Charges locatives	-3 444	-3 283	-3 955
Résultat locatif	8 196	8 119	8 998

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

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015	2014
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-1267	-3 925	-
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-398	-
Résultat net de cessions d'immeubles de stock	60 624	743	8 954
Résultat net des commandes en cours d'exécution	-	5 591	98
	59 357	2 011	9 052

En ce qui concerne les immeubles de placement :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015	2014
Produit de cessions d'immeubles de placement	30 585	15 000	-
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-1475	-1 163	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 6)	-28 897	-16 878	-
Dotations et reprises de provisions	-1 480	-884	-
	-1 267	-3 925	-

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015	2014
Produit de cessions d'immobilisations corporelles	-	919	-
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-	-13 17	-
Dotations et reprises de provisions	-	-	-
	-	-398	-

Et en ce qui concerne les immeubles de stock :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Produit de cessions des immeubles de stock	132 716	17 612	46 474
Coûts des transactions	-165	-685	-1 093
Valeur nette comptable immeubles de stock cédés (note 11)	-71 927	-15 518	-36 427
Dotations et reprises de provisions	-	-666	-
	60 624	743	8 954

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

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Produit des commandes en cours d'exécution	-	23 094	1 016
Coûts des transactions	-	-173	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-17 330	-918
	-	5 591	98

B. DE PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES LIÉES

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Produit de cessions des coentreprises et entreprises liées	444	2 198	-
Coûts des transactions	-	-2	-
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-445	-1 158	-
	-1	1 038	-

Le résultat de cession, qui s'élève à € 59,4 millions, a été réalisé sur les opérations suivantes :

a. Cession d'un immeuble de placement

Banimmo a conclu la vente à un investisseur institutionnel de l'immeuble de bureaux Alma Court situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles). Cet immeuble, valorisé en tant qu'immeuble de placement (IAS 40) a été vendu à un prix net de € 30,6 millions. Une garantie locative couvrant un éventuel risque de départ de certains locataires a été comptabilisée pour un montant de € 1,5 million (voir note 17),

b. Cession d'immeubles en stock

En 2016, le résultat de cession d'immeuble en stock est composé de trois opérations :

- Banimmo a vendu l'immeuble commercial Paris Marché Saint-Germain situé à Paris. Cet immeuble a été vendu au prix de € 129,4 millions.
- Banimmo et Thomas & Piron Bâtiments étaient en activité conjointe à parts égales sur le projet de construction de l'immeuble Cauchy B (Namur) au travers de la société momentanée Cauchy RED B. En fin d'année, Banimmo a vendu sa quote part à son partenaire qui est devenu seul propriétaire de l'actif. Au moment de la vente, l'actif est constitué des fondations et d'un étage parking au dessus duquel un immeuble doit être construit. L'actif a été vendu au prix de € 1,8 million (voir également point c. ci-dessous).

- Sur le site de Verpantin, Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc. Les surfaces acquises lors de cet échange ont été comptabilisées en valeur d'acquisition d'immeuble de stock.

c. Cession de société mises en équivalence

Banimmo et Thomas & Piron Bâtiments étaient également associés dans la coentreprise Bureau Cauchy B société anonyme (voir note 31) qui détenait le terrain sur lequel l'immeuble Cauchy B devait être construit. Banimmo a vendu à la société Thomas & Piron Bâtiments la quote part qu'elle détenait (50 %) dans Bureau Cauchy B, comptabilisée au bilan par mise en équivalence (voir également point b. ci-dessus). Ilisées en valeur d'acquisition d'immeuble de stock. irisées en valeur d'acquisition d'immeuble de stock.

NOTE 21: GAINS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-386	-575	-3929

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 1 453 €/m², iii) des honoraires (architecte, ingénieur stabilité, etc.) de 10 %, iv) des imprévus de 3 % et v) un taux de capitalisation de 6,50 %. Cette valeur résiduelle en 2023 a ensuite

été actualisée sur base d'un taux de 8 % pour obtenir sa valeur actuelle correspondant à € 4,8 millions. En 2016, une perte de juste valeur a été comptabilisée pour un montant de € 0,4 million (€ 0,4 million en 2015 et € 0,5 million en 2014).

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 € 2,3 millions. A l'inverse, une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de € 2,2 millions sur la valeur de ces droits résiduels.

La juste valeur des autres immeubles de placement n'a engendré aucune variation importante.

B. SUR IMMEUBLES DE STOCK

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
(Dotations) aux réductions de valeur	-14 713	-4 000	-400
Reprises de réductions de valeur	-	-	-
	-14 713	-4 000	-400

Les immeubles de stock sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation (IAS 2). Le coût et la valeur nette de réalisation sont déterminés conformément aux méthodes comptables résumées en note 2.

En 2016, trois immeubles ont fait l'objet d'une réduction de valeur pour aligner la valeur comptable sur la valeur nette de réalisation estimée.

A. Immeuble North Plaza

Banimmo a décidé d'ouvrir son champ de possibilités, après avoir longtemps travaillé commercialement sur une approche mono occupant avec un bail longue durée pour laquelle les négociations n'ont pas abouti. Banimmo approche donc maintenant le marché avec une offre multi occupants et des baux du type 6/9 avec même une éventuelle scission de l'actif pour proposer 5000 m² et 9000 m² au lieu de 14000 m² d'un seul tenant. Suite à ce changement de stratégie, Banimmo a ajusté la valeur comptable à la valeur nette de réalisation estimée de l'immeuble sur la base d'une valeur d'expertise et des travaux à réaliser pour amener cet immeuble dans un état adapté à la nouvelle stratégie de

commercialisation. La correction de valeur s'est élevée à € 12,9 millions.

B. Immeuble Desguinlei

Début 2017, Banimmo a vendu les participations de la société Tervueren Invest détenant l'immeuble de stock Desguinlei. Cette cession s'est faite sur base d'une valeur nette de l'immeuble de € 13,25 millions. L'immeuble a donc été ramené à cette valeur dans les comptes consolidés de Banimmo au 31 décembre 2016 ce qui a engendré la comptabilisation d'une réduction de valeur de € 0,2 million.

C Immeuble Rocquencourt

La valeur comptable de l'immeuble Rocquencourt a été alignée sur la valeur nette de réalisation estimée de l'immeuble, en constatant une réduction de valeur de € 1,6 million.

Banimmo n'a pas connaissance d'autres sources majeures d'incertitudes relatives aux estimations à la fin de période.

NOTE 22: AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Autres charges sur immeubles en cours	1 254	155	84
Dotations aux provisions	-	15	-
Reprises et utilisations de provisions	-826	-188	-2
Réductions de valeur sur créances	124	384	154
Reprises de réductions de valeur sur créances	-128	-350	-179
	424	16	57

En 2016, le poste « Autres charges sur immeubles en cours » est composé de trois éléments :

- Des notes de crédit à établir à Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly pour un montant total de € 0,4 million sur les honoraires de gestion pour les années 2014 et 2015. Le montant de ces honoraires est toujours en discussion aujourd'hui, cette charge a été prise par prudence.
- Des charges relatives à des immeubles vendus les années précédentes. Dans leur majorité, ces charges ont été provisionnées l'année de cession de l'immeuble, elles sont donc neutralisées par le poste de reprises et utilisations de provisions.
- Les réductions et reprises de réductions de valeur sur créances se rapportent principalement à l'immeuble Paris Vaugirard.

NOTE 23: CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Frais de personnel et honoraires du comité de direction (note 24)	5 725	5 247	4 774
Biens et services divers	3 742	3 051	3 172
Frais d'études de dossiers	9	155	119
Amortissements sur immobilisations corporelles	162	172	175
Moins-value sur réalisation d'immobilisations corporelles	-	398	-
Amortissements sur immobilisations incorporelles	45	54	112
	9 683	9 077	8 352

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 9,7 millions contre € 9,1 millions fin 2015 et € 8,3 millions fin 2014.

L'augmentation des frais de personnel est essentiellement liée à 2 événements : un bonus exceptionnel suite à la vente record de Paris Marché Saint Germain et

des frais non récurrents de réorganisation des équipes belges.

Les biens et services divers ont augmenté, encore impactés par la restructuration d'Urbanove.

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

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires du comité de direction	4 525	3 996	3 569
Charges de sécurité sociale	797	778	771
Charges de retraite — régime à cotisations définies	150	197	162
Autres	253	276	272
	5 725	5 247	4 774
Effectif moyen du personnel	28	31	30

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement de € 0,3 million en 2016 (€ 0,7 million en 2015 et € 0,0 million en 2014). Ces indemnités ne comprennent pas les autres charges patronales.

NOTE 25 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Charges d'intérêts sur :			
– Emprunts bancaires	2 147	1 962	1 433
– Ligne de crédit	3 097	1 873	1 751
– Emprunts obligataires	3 948	4 625	4 120
– Autres dettes financières	18	17	38
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	578	499	444
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-1 110	-638	-108
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	2 338	1 766	3 428
– Réductions de valeurs sur les créances	27 713	22 382	464
Charges financières	38 729	32 486	11 570
Revenus d'intérêts	-1 924	-1 886	-3 136
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	-67	-2 533
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-109	109	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	18	-	29
Produits financiers	-2 015	-1 844	-5 640
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	36 714	30 642	5 930

En 2014, les charges financières atteignent un montant total de € 11,6 millions.

En 2015, suite à l'examen approfondi des deux projets immobiliers portés par Urbanove à Namur et Verviers, une perte de valeur a été constatée à concurrence de € 22,4 millions sur un total de créances de € 46,9 millions (intérêts capitalisés compris).

En 2016, suite aux jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire, Banimmo a acté une réduction de valeur complémentaire portant sur le montant total des créances encore ouvertes sur l'entreprise associée Urbanove et ses filiales, soit une réduction de valeur de € 27,7 millions.

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires comprennent le coût :

- 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.

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 comme en 2015 et 2014, provenant des intérêts payés sur ces produits de couverture.

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 %) aurait un impact de € 0,5 million (€ 0,8 million en 2015 et € 0,6 million en 2014) 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)	2016	2015	2014
Impôts courants	-15 665	-922	2 535
Impôts différés	-5 249	469	-725
	-20 914	-453	1 810

B. RAPPROCHEMENT ENTRE LE TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE ET LE TAUX D'IMPÔT EFFECTIF

Le montant de l'impôt sur le résultat du Groupe est différent du montant théorique qui résulterait du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéfices des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Résultat avant impôts	5 505	-33 687	-7 512
Taux de l'impôt	33,99 %	33,99 %	33,99 %
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-1 871	11 450	2 553
Ajustements d'impôts :			
– attribuables aux produits non imposables	-	1 401	583
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-381	-692	-1 315
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	2 043	656	1 412
– sur résultats d'exercices antérieurs	1 667	-	-
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-753	-195	-1 774
– sur variations de juste valeur non imposable	117	7	-558
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-21 736	-12 174	-2 096
– impôts spécifiques complémentaires	-	-	-615
– autres ajustements	-	-	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	-20 914	453	-1 810
Résultat avant impôts	5 505	-33 687	-7 512
Taux d'impôt effectif	-379,91	-1,34	24,09

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015	2014
Résultat net de la période	-15 410	-33 234	-9 322
Profit de juste valeur / (extourne de profit de juste valeur) sur actif financier disponible à la vente	-	-369	352
effet fiscal	-	125	-120
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)	-	-	-
RÉSULTAT NET GLOBAL, NET D'IMPÔTS	-15 410	-33 478	-9 090

NOTE 27: RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires 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.

	2016	2015	2014
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société <i>(en milliers d'euros)</i>	-15 410	-33 227	-9 320
Dividendes privilégiés revenant aux actions B <i>(en milliers d'euros)</i>			
Résultat net résiduel <i>(en milliers d'euros)</i>	-15 410	-33 227	-9 320
- dont revenant aux actions A	-15 410	-33 227	-8 720
- dont revenant aux actions B			-600
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation <i>(en actions)</i>			
- actions A	11 249 924	11 249 924	10 518 384
- actions B			730 706
Résultat de base et dilué par action <i>(en euro)</i>			
- actions A	-1,36	-2,93	-0,82
- actions B			-0,82

NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2014 et 2015, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2016 représente la proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mai 2017.

	2016	2015	2014
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
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 2016, 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

Fin 2016 il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations 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 ont été réalisés au deuxième trimestre 2016. Le montant de € 3,4 millions versé en 2015 à titre d'acompte a été intégré à ce moment dans la valeur d'acquisition de l'immeuble.

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)	2016	2015	2014
Loyers à payer	1 873	1 700	1 531
Canons emphytéotiques à payer	19 365	19 960	20 332
	21 238	21 660	21 863
Loyers à payer			
À moins d'un an	321	332	249
Entre 1 an et 5 ans	832	1 006	846
À plus de 5 ans	720	362	436
	1 873	1 700	1 531
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	595	595	559
Entre 1 an et 5 ans	2 379	2 379	2 359
À plus de 5 ans	16 391	16 986	17 414
	19 365	19 960	20 332

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'État, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 4,0 millions en 2016, € 5,4 millions en 2015 et € 25,6 millions en 2014.

D. AUTRES ENGAGEMENTS

Autres engagements donnés :

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

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2016 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 75,1 millions et une

promesse d'inscription hypothécaire de € 47,9 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 € 0,5 million en 2016, € 1,6 million en 2015 et € 2,3 millions en 2015.

Dans le cadre de son emprunt obligataire et de sa ligne de crédit, Banimmo doit respecter certains covenants bancaires. Des informations à ce sujet sont données dans la note 15.

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)	2016	2015	2014
À moins d'un an	7 091	9 774	10 589
Entre 1 an et 5 ans	19 048	35 250	29 129
À plus de 5 ans	4 447	11 993	8 344

La valeur cumulée des futurs canons emphytéotiques à recevoir jusqu'à la première échéance de la convention de droit réel d'emphytéose que LEX 84 sa a conclu avec Dolce La Hulpe sa (entreprise associée du groupe Banimmo), qui ne peuvent être résiliés, présentait les échéances jusqu'en 2015.

Suite à la déconsolidation de la société liée Lex 84 (réintégrée en tant qu'entreprise associée avec une détention de 49 %), le groupe Banimmo ne perçoit plus de canon emphytéotique de Dolce La Hulpe (filiale d'une entreprise associée).

	2016	2015	2014
À moins d'un an	-	75 000	75 000
Entre 1 an et 5 ans	-	300 000	300 000
À plus de 5 ans	-	2 250 000	2 325 000

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autre le remboursement des financements octroyés aux filiales de l'entreprise associée Urbanove pendant la procédure de

réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances sur lesquelles porte ce droit ont fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

NOTE 31: STRUCTURE DU GROUPE

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays			% d'intérêts 31.12.2016	% d'intérêts 31.12.2015	% d'intérêts 31.12.2014
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Société liée	Contrôle			
ALMA COURT INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	Société liée	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	Société liée	Contrôle	-	-	100,00 %
EUDIP TWO SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO KONINGSLO SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TERVUEREN INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MAGELLIN SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE SA (constitution en 2014 - cession en 2015)	Belgique	Société liée	Contrôle	-	-	85,01 %
BANIMMO FRANCE SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
ANGLET SNC	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	-	-
LES CORVETTES INVEST SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MFSB SAS (fusion avec Banimmo en 2015)	France	Société liée	Contrôle	-	-	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS DE LA HALLE SECRETAN	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO ERAGNY SAS (fusion avec Banimmo en 2015)	France	Société liée	Contrôle	-	-	100,00 %
FON.COM SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
POINT COURSE BAGATELLE SC	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	France	Société liée	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.

COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays		Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2016	% d'intérêts 31.12.2015	% d'intérêts 31.12.2014
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	75,00 %	75,00 %	75,00 %
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten	Influence notable	25,04 %	25,04 %	25,04 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	50,00 %	50,00 %	50,00 %
CONFERINVEST SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Conferinvest	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY SA	France	Filiale de l'entreprise associée Conferinvest	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	Entreprise associée	Influence notable	49,00 %	49,00 %	0,00 %
URBANOVE SA (ex CITY MALL INVEST SA)	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	44,38 %	44,38 %	49,38 %
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	44,12 %	44,12 %	49,67 %
LE COTE VERRE SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	46,60 %	46,60 %	51,40 %
BUREAU CAUCHY A SA (acquisition et scission partielle en 2014)	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	50,00 %
BUREAU CAUCHY B SA (constitution par scission partielle en 2014 - cession en 2016)	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	-	50,00 %	50,00 %
BUREAU CAUCHY C SA (constitution par scission partielle en 2014)	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	50,00 %
CHARLEROI TIROU PROMOTION SA (acquisition en 2014 - cession en 2015)	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	-	-	50,00 %

Évaluation du contrôle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey et Grondbank 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 2015, Banimmo détient un intérêt de 44,38 % dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,12 % dans la société Les Rives de Verviers et de 46,60 % dans la société Le Coté Verre.

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 en tant qu'entreprise associée.

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. A 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.

En 2016, Banimmo a vendu à Thomas & Piron sa participation dans la société Bureau Cauchy C qui devient seul propriétaire de cette société.

En ce qui concerne encore Bureau Cauchy A et Bureau Cauchy C et 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 exerce un contrôle conjoint sur ces trois coentreprises.

Lex 84

En 2015, le groupe Banimmo a vendu 51 % du capital de la société Lex 84 à RH Venture et à Imocobel, ramenant à 49 % le pourcentage de détention de Banimmo. Le groupe Banimmo a donc déconsolidé Lex 84 et comptabilisé la participation restante par mise en équivalence au titre d'entreprise associée (voir note 8 et 31) sur laquelle elle exerce une influence notable.

NOTE 32: INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

De 2013 à 2015, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion envers l'entreprise associée Conferinvest pour un montant de € 400 000 par an. En 2016 par contre, aucun honoraire n'a été facturé. Des négociations en cours avec les deux autres partenaires de cette entreprise associée vont dans le sens d'une révision des montants facturés depuis 2013. Une charge de 0,4 million a donc été enregistrée dans les « Autres charges opérationnelles » par prudence.

En 2016, des honoraires de gestion ont été facturés aux coentreprises Bureau Cauchy A, B et C pour un montant de € 17 000. En 2015, pour l'ensemble de ces sociétés un montant total de € 75 500 a été facturé. Banimmo a également facturé un montant de € 225 000 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 de € 1,2 million demeurent ouvertes au 31 décembre 2016 (€ 1,4 million en 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)	2016	2015	2014
Honoraires et rémunération du comité de direction	2 297	2 091	1 717
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	70	93	73
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (Missions spécifiques)	263	253	205
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	84	83	72

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, versée par la société et ses filiales aux membres du comité de direction (soit au total sept personnes dont deux ayant quitté le Management de Banimmo respectivement fin mars 2016 et fin juillet 2016 et deux ayant rejoint le Management respectivement début mars 2016 et

début mai 2016) s'élève en 2016 à un montant total de € 2 296 907 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

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

Une indemnité de fin de contrat de services a été provisionnée pour un dirigeant sortant fin janvier 2017 (décision datant de fin 2016).

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 de janvier 2016 à juillet 2016 s'élève à € 130338 pour Alain Chaussard, et de mai 2016 à décembre 2016 s'élève à € 226697 pour Wimer

Consult SCS, représentée par Patrick Mertens de Wilmars. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres du comité de direction est de € 1939873.

Fin 2016, une indemnité de fin de contrat de € 123333 a été provisionnée pour un des membres du Management exécutif de Banimmo, suivant une décision du CA prise fin 2016. La fin de contrat est effective début 2017.

Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

D. COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées			
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	245
Dolce La Hulpe SA - échéance 20,02,2019 (prêt subordonné)	176	-	-
Dolce Chantilly SA - échéance 20,02,2019 (prêt subordonné)	490	490	486
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	47 234	45 516	44 923
Urbanove SA - intérêts capitalisés	3 186	1 707	325
Schoonmeers-Bugten SA	109	100	89
PDSM SCARL	79	76	72
Bureau Cauchy A SA	55	40	45
Bureau Cauchy B SA	-	25	25
Bureau Cauchy C SA	2 761	40	30
Charleroi Tirou Promotion SA	-	-	1 394
Lex 84 SA	453	432	-
Total des prêts consentis à des parties liées	72 673	66 556	65 519
Réductions de valeur cumulées sur prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées			
Urbanove SA - réduction de valeur sur créances (intérêts capitalisés compris)	-50 420	-22 707	-325
Total des réductions de valeur cumulées sur prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-50 420	-22 707	-325
Produits d'intérêts sur les prêts consentis			
Dolce La Hulpe SA	95	92	95
Dolce Chantilly SA	11	11	12
Conferinvest SA	273	290	394
Urbanove SA	1 479	1 382	2 591
Schoonmeers-Bugten SA	6	6	3
PDSM SCARL	4	4	3
Bureau Cauchy B SA	1	-	-
Charleroi Tirou Promotion SA	-	93	28
Lex 84 SA	15	-	-
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	1 884	1 878	3 126
Charges de réductions de valeur sur prêts consentis à des parties liées			
Urbanove SA - réduction de valeur sur créances (intérêts capitalisés compris)	-27 713	-22 382	-325
Total des charges de réductions de valeur sur prêts consentis à des parties liées	-27 713	-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 La Hulpe SA, 176 K€ prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 15 février 2016)

- 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, 12250 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, 1470 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, 50420 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 %

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	1 702 625	14,99
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
TOTAL MANAGEMENT de Banimmo	2 348 936	20,68
Autres collaborateurs de Banimmo	35 000	0,31
Banimmo actions propres	106 620	0,94
FREE FLOAT		
Reste du public	3 377 536	29,74
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	105 360 €
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	4 500 €
- Missions de conseils fiscaux	-
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	-

B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	38 500 €
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	700 €
- Missions de conseils fiscaux	-
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	-

NOTE 35 : ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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 2016, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 82,7 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de 7,3 €.

NOTE 36 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les opérations de l'année 2016 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

1. ACQUISITION

Le 23 septembre 2016, Banimmo a pris livraison dans le cadre d'une VEFA d'un ensemble commercial situé à Anglet (Pyrénées-Atlantiques). L'immeuble, comptabilisé en stock, est porté par la société de droit français Anglet snc nouvellement constituée. Cette société est une société liée détenue à 100 % par Banimmo. Cette acquisition est reprise en note 11.

2. CESSIONS

Le 25 novembre 2016, Banimmo a procédé à la vente de la Galerie Marché Saint-Germain ayant fait l'objet d'une rénovation lourde. Cet immeuble était détenu par la filiale Paris Marché-Saint-Germain détenue à 100 % par Banimmo et qui demeure dans le périmètre de consolidation de Banimmo. Cette cession est reprise en note 11 en ce qui concerne la diminution de valeur des immeubles en stock et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession.

Banimmo a finalisé le 30 septembre 2016 la vente de la filiale Alma Court Invest détenant l'immeuble de placement Alma Court. Cette cession est reprise en note 6 en ce qui concerne la diminution de valeur des immeubles de placement et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession de l'opération.

Banimmo a également procédé à la cession de l'actif Bureau Cauchy B. Cette cession a été réalisée au moyen de deux opérations distinctes :

- Banimmo a vendu la participation de 50 % qu'elle détenait dans la coentreprise Bureau Cauchy B sa. Cette société détenait uniquement un terrain à Namur. La cession de cette coentreprise a engendré un résultat négatif négligeable. La cession de cette participation est reprise en note 8 en ce qui concerne la diminution de valeur des sociétés mises en équivalence et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession.
- Dans le même temps, Banimmo a également procédé à la vente de sa quote part dans l'activité conjointe de construction de l'immeuble Cauchy B logée dans la Société Momentanée Cauchy Real Estate Development B. Cette cession d'immeuble en stock est reprise en note 11 en ce qui concerne la diminution de valeur des immeubles en stock et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession.

3. OPÉRATION D'ÉCHANGE

Dans le cadre du repositionnement de la galerie commerciale Verpantin en France, Banimmo a procédé à des opérations d'échange de surface avec les autres opérateurs de l'immeuble. Ces opérations d'échange ont été décomposées en acquisitions d'une part et en cessions d'autre part. L'immeuble est comptabilisé en stock et logé dans la filiale de droit français Banimmo France sas détenue à 100 % par Banimmo. Au niveau de l'augmentation et diminution de la valeur des immeubles de stock, l'information est reprise en note 11, la note 20 reprend quant à elle le résultat net de cession des opérations.

4. RÉDUCTION DE VALEUR

Banimmo a procédé à des réductions de valeur sur trois immeubles en stock à savoir North Plaza et Desguinlei en Belgique et Mercedes en France. Ces réductions de valeur sont reprises en note 11 et 21.

IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO ET SES FILIALES

Nom de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	Pourcentage de détention	Particularité de l'année
Diamond	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	
North Plaza	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
Quentris	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	
Factor Three	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	
Veld 12	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00 %	
Veld 05 A	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00 %	
Veld 05B	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00 %	
Diamond	BE	Immeuble de placement	Emphythéose	Comulex sa	100,00 %	
North Plaza	BE	Immeuble de stock	Emphythéose	Comulex sa	100,00 %	
Alma Court	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Alma Court Invest sa	100,00 %	la société Alma Court Invest a été vendue en 2016 (voir note 6 et 20)
H3 OIB	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	European District Properties Two sa	100,00 %	
H5	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	European District Properties Two sa	100,00 %	
Ans	BE	Immeuble de stock	Terrain	European District Properties Two sa	100,00 %	
Athena Business Center	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Immo Koningslo sa	100,00 %	
H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Magelin sa	100,00 %	
Electrolux	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00 %	
Charleroi Expo	BE	Immeuble de stock	Terrain	Société de développement Européen de Charleroi sa	100,00 %	
Desguinlei	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Tervueren Invest sa	100,00 %	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
Verpantin	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	Banimmo France sas	100,00 %	Opération d'achat et de vente de surface (échange) (voir note 11 et 20)
Anglet	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	Anglet snc	100,00 %	Création de la société et acquisition de l'immeuble (voir note 11)
Secretan	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	De la Halle Secretan sas	100,00 %	
Marché Saint-Germain	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	Paris Marché Saint Germain sas	100,00 %	Immeuble vendu en 2016
Vaugirad	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	Paris Vaugirard sas	100,00 %	
Rocquencourt	FR	Immeuble de stock	repositionnent	Le Parc Rocquencourt sas	100,00 %	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)

IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO EN ACTIVITÉ CONJOINTE

Nom de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	Pourcentage de détention	Particularité de l'année
Cauchy A	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Cauchy Real Estate Development A sm	50,00 %	
Cauchy B	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Cauchy Real Estate Development B sm	50,00 %	Immeuble vendu en 2016 (voir note 8 et 20)
Cauchy C	BE	Commande en cours d'exécution	Immeuble de bureau	Cauchy Real Estate Development C sm	50,00 %	

IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES COENTREPRISES DANS LESQUELLES BANIMMO EST ASSOCIÉE

Nom de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	Pourcentage de détention	Particularité de l'année
Cauchy A	BE	Coentreprise	Immeuble de stock	Terrain	Bureau Cauchy A sa	50,00 %	
Cauchy B	BE	Coentreprise	Immeuble de stock	Terrain	Bureau Cauchy B sa	50,00 %	Vente en 2016 (voir note 11 et 20)
Cauchy C	BE	Coentreprise	Immeuble de stock	Terrain	Bureau Cauchy C sa	50,00 %	

IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

Nom de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans l'entreprise associée pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	Pourcentage de détention	Particularité de l'année

Entreprise associée Urbanove détenue à 44,38 % dont les immeubles sont les suivants :

Au fil de l'eau	BE	Filiale de la société Urbanove sa	Immobilisation corporelle	Repositionnement shopping	Les Rives de Verviers	44,12 %	Valeur de la participation et de la valeur des créances Mezzanine dans le groupe Urbanove ramenée à 0,00. Banimmo n'a plus aucune exposition au risque dans ce groupe
	BE	Filiale de la société Les Rives de Verviers sa	Immobilisation corporelle	Repositionnement shopping	Avenir Promotion sa	44,12 %	
	BE	Filiale de la société Les Rives de Verviers sa	Immobilisation corporelle	Repositionnement shopping	Bijouterie D'Outrepont sa	44,12 %	
Le Côté Verre	BE	Filiale de la société Urbanove sa	Immobilisation corporelle	Repositionnement shopping	Le Côté Verre sa	46,60 %	

Entreprise associée Conferinvest détenue à 49 % dont les immeubles sont les suivants :

Entreprises associées dont le montant est inférieur à 10 % dont les immeubles sont les suivants:							
Hôtel Dolce Chantilly	FR	Filiale de la société Conferinvest sa	Immobilisation corporelle	Exploitation	Dolce Chantilly	49,00 %	Valeur de la participation dans Conferinvest ramenée à 0,00 en 2015
Hôtel Dolce La Hulpe	BE	Filiale de la société Conferinvest sa	Immobilisation corporelle	Exploitation	Dolce La Hulpe	49,00 %	
Bâtiment 14	BE		Immeuble de placement	Immeuble de bureau			
Tréfond Dolce La Hulpe	BE	Entreprise associée	Immobilisation corporelle	Terrain	Lex 84 sa	49,00 %	
Veld	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04 %	

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2016



N° d'entreprise : BE 0888.061.724

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DE LA SOCIETE BANIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2016, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les annexes.

Rapport sur les états financiers consolidés – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de la société BANIMMO SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à EUR 272.617.(000) et dont le compte de résultats consolidé se solde par une perte de l'exercice de EUR 15.410.(000).

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des états financiers consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de 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) telles qu'adoptées en Belgique. 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 de l'entité relatif à l'établissement de 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 de l'entité. 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.

AVENUE MARCEL THIRY 77 B. 4 – B 1200 BRUXELLES
TEL : + 32 (0)2 779 02 02 – FAX : + 32 (2) 779 03 33 – WWW.MAZARS.BE

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES – SOCIÉTÉ CIVILE À FORME DE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE
TVA : BE 0428.837.889 – RPM BRUXELLES





N° d'entreprise : BE 0888.061.724

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

A notre avis, les états financiers consolidés de la société BANIMMO SA au 31 décembre 2016, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur les notes 3, 8, 9 et 25 des états financiers consolidés qui décrivent l'impact sur les états financiers consolidés de BANIMMO des réductions de valeur complémentaires actées sur les actifs exposés au risque Urbanove par suite du plan de réorganisation judiciaire de cette entité intervenu en 2016 et qui conduit à un changement d'estimation comptable.

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 par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 29 mars 2017

Mazars Réviseurs d'entreprises SCRL

Commissaire

Représentée par

Philippe GOSSART

COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 9 mai 2017. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les compte annuels de Banimmo. Les comptes annuels, le

rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponible sur simple demande à l'adresse suivante : Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BILAN

(en euros)

ACTIF	2016	2015	2014
ACTIFS IMMOBILISÉS	110 262 579	161 005 434	195 790 943
Frais d'établissement	604 826	910 837	793 767
Immobilisations incorporelles	34 597	42 235	55 203
Immobilisations corporelles	21 082 713	22 263 139	23 106 734
Immobilisations financières	88 540 443	137 789 223	171 835 239
ACTIFS CIRCULANTS	34 481 941	53 552 135	53 448 876
Stocks et commandes en cours d'exécution	28 252 992	40 842 371	44 039 466
Créances à un an au plus	3 971 281	10 363 166	6 532 469
Placements de trésorerie	435 756	772 955	766 179
Valeurs disponibles	1 486 675	1 092 172	836 813
Comptes de régularisation	335 237	481 471	1 273 949
Total de l'actif	144 744 520	214 557 569	249 239 819
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	32 015 298	86 554 746	120 279 098
Capital	79 500 000	106 500 000	106 500 000
Prime d'émission	392 133	392 133	392 133
Réserves	6 834 680	7 171 880	7 165 104
Bénéfice reporté	-54 711 515	-27 509 267	6 221 861
Subsides en capital	-	-	-
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	2 609 485	1 904 825	3 653 436
Provisions pour risques et charges	2 609 485	1 904 825	3 653 436
DETTES	110 119 737	126 097 998	125 307 286
Dettes à plus d'un an	78 123 291	79 686 252	95 676 819
dettes à un an au plus	28 881 546	42 911 411	26 411 644
Comptes de régularisation	3 114 900	3 500 335	3 218 823
Total du passif	144 744 520	214 557 569	249 239 820

(en euros)

COMPTE DE RÉSULTATS	2016	2015	2014
Ventes et prestations	5 793 360	22 482 696	24 415 149
Coût des ventes et prestations	27 072 442	31 909 746	28 100 103
Bénéfice (perte) d'exploitation	-21 279 082	-9 427 050	-3 684 954
Produits financiers	5 793 152	14 355 619	27 062 771
Charges financières	8 128 171	8 179 274	7 988 143
Bénéfice (perte) courant avant impôts	-23 614 101	-3 250 705	15 389 674
Produits exceptionnels	3 067 351	9 549 240	11 861 570
Charges exceptionnelles	33 978 064	40 022 887	20 856 091
Bénéfice (perte) de l'exercice avant impôts	-54 524 814	-33 724 352	6 395 153
Prélèvement sur les impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	14 634	-	-
Bénéfice (perte) de l'exercice	-54 539 448	-33 724 352	6 395 153
Transfert aux réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-54 539 448	-33 724 352	6 395 153
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS			
Bénéfice (perte) à affecter	-55 048 715	-27 502 490	-19 183 913
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-54 539 448	-33 724 351	6 395 153
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-509 267	6 221 861	-25 579 066
Prélèvements sur les capitaux propres	337 200	-	25 733 241
Sur le capital et les primes d'émission	-	-	25 515 738
Sur les réserves	337 200	-	217 503
Affectations aux capitaux propres	-	6 776	327 466
A la réserve légale	-	-	327 466
Aux autres réserves	-	6 776	-
Résultat à reporter	-54 711 515	-27 509 267	6 221 861
Bénéfice à distribuer	-	-	-
Rémunération du capital	-	-	-



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



1. CAPITAL SOCIAL

1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2016, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 79500000, divisé en 11356544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

La société a également émis 75000 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 2625000 warrants.

Le 2 mai 2013 Banimmo a lancé une offre publique inconditionnelle d'échange portant sur la totalité des

75000 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 2016, 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 2016, Banimmo détenait 106620 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 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8653100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8653100
29/06/2007	1ère augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2° augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Réduction de capital	-27 000 000	79 500 000	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, télécopie, 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 son 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'abstiennent 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 trois (3) 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 écarts par rapport au budget de fonctionnement approuvé de plus de 200 000 €, 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 cent milles euros (€ 500 000),
- 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).
- La détermination ou le changement de la forme juridique et des statuts de sociétés.
- La composition des organes sociaux des filiales et sociétés mises en équivalence.

Le conseil d'administration détermine la composition et le mode de fonctionnement du comité de direction, ainsi que les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération éventuelle et la durée de leur mission.

À moins que le conseil d'administration n'en décide autrement, le comité de direction agira en tant que collège.

Le conseil d'administration peut également apporter des restrictions aux pouvoirs qu'il délègue au comité de direction. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Si une personne morale est nommée membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale, le tout conformément au Code des sociétés.

Comités consultatifs

Le conseil d'administration peut constituer et organiser des comités consultatifs composé d'administrateurs et/ou de personnes qui ne sont pas administrateurs, 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.

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

2.3. 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.

2.4. 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 ou des commissaires.

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, ou si l'avis de convocation l'autorise, en renvoyant un formulaire par voie électronique conformément aux dispositions légales belges applicables 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 ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant, sous la forme d'une signature électronique conformément aux dispositions légales belges applicables. La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit ou par voie électronique 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.

2.5. 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. Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2016, la société a reçu cette autorisation, laquelle reste valable pendant dix-huit (18) mois, à dater de la publication de la décision aux annexes au Moniteur belge.

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.

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 hors bourse ses propres actions qu'elle détient à un prix que détermine le Conseil d'administration. Cette faculté s'étend à l'aliénation hors bourse d'actions de la société par une de ses filiales directes, à un prix que détermine le conseil d'administration de cette dernière.

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 à dater de la publication de la décision aux annexes au Moniteur belge.

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.

2.6. COMMUNICATION REÇUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 74, § 8 DE LA LOI DU 1^{ER} AVRIL 2007 RELATIVE AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2016, les participations des actionnaires s'établissaient comme suit :

Pour le détail de la structure actuelle de l'actionnariat veuillez consulter page (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	1 702 625	14,99%

2.7. TRANSPARENCE DE L'ACTIONNARIAT

Toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer au conseil d'administration de la société et à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) le nombre de titres qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de trois pour cent (3 %) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration. Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration au conseil d'administration de la société et à la FSMA lorsqu'à la suite d'une telle opération, les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq pour cent (5 %), dix pour cent (10 %), quinze pour cent (15 %), vingt pour cent (20 %) et ainsi de suite par tranche de cinq (5) points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de 3 % visé à l'alinéa 1^{er}.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou la cession de titres effectuée conformément aux dispositions du présent article, doivent être adressées à la FSMA et, par lettre recommandée, au conseil d'administration de la société, au plus tard le second (2nd) jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu. Les titres acquis par succession ne doivent cependant faire l'objet d'une déclaration que trente (30) jours après acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

La société doit rendre publique toute déclaration reçue le premier jour ouvrable suivant et doit mentionner ces déclarations dans les annexes à ses comptes annuels. La violation de ces obligations de transparence peut entraîner la suspension des droits de vote, une ordonnance ordonnant la vente des actions à un tiers et des sanctions pénales.

Les formulaires destinés aux publicités susmentionnés sont disponibles sur le site internet de la FSMA, lequel fournit également de plus amples informations à cet égard.

2.8. 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-avant, 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

La convention d'actionnaires conclue le 24 mai 2007 entre Affine, Stratefin, SMI et André Bosmans Management est arrivée à échéance le 28 février 2016 et n'a pas été renouvelée.

Une nouvelle convention d'actionnaires entre Affine RE et SMI 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 reprise à l'article 6.2. de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et la supervision du Comité de Direction relèvent de la compétence exclusive du Conseil d'Administration. Sa composition reflète la volonté des Actionnaires de partager le contrôle de la société. 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 2016, Banimmo employait 17 salariés (14 à temps plein et 3 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 2015, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 26 (21 à temps plein et 5 à temps partiel), comparé à 22 en 2014 et 20 employés fin 2013. Pour Banimmo France, ce nombre était de 7 salariés en 2015, 6 salariés de 2013 à 2014.

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

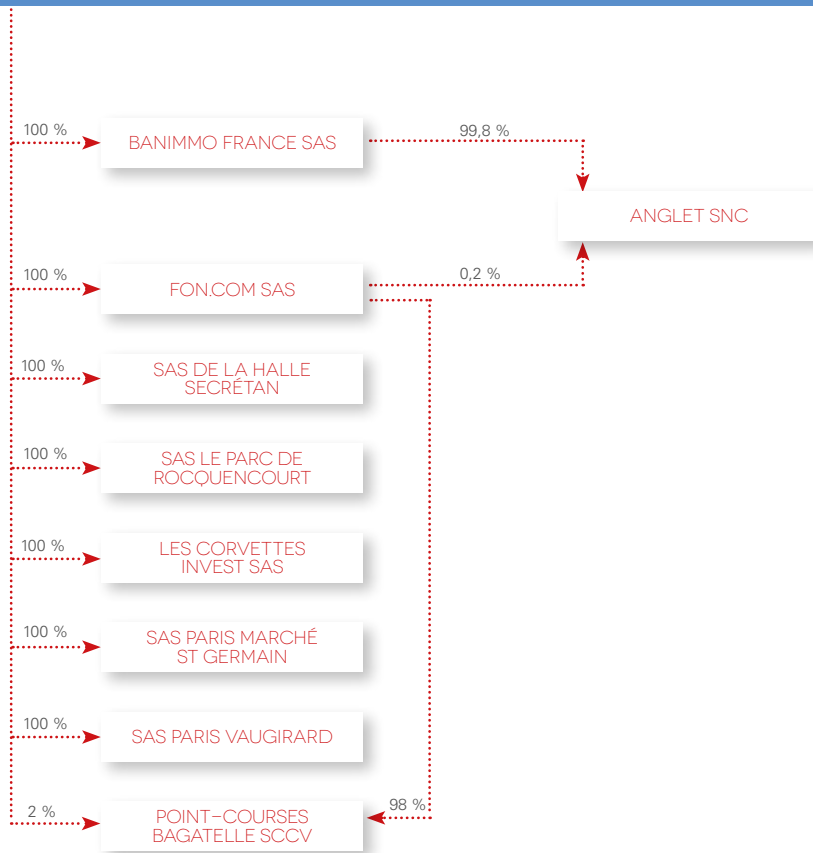
Mazars, réviseurs d'entreprises dont le siège social est établi Avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, a été nommé lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 mai 2016 pour une durée de 3 ans.

Mazars est représenté par M. Philippe Gossart.

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 »).

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).

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