



# RECYCLING OUR CITIES



RAPPORT SEMESTRIEL 2017

 **Banimmobility**

# Table des matières

Stratégie	2
Rapport de gestion intermédiaire	3
Etats financiers consolidés	6
Compte de résultats consolidé	
Etat consolidé du résultat global	
Bilan consolidé	
Tableau consolidé des flux de trésorerie	
Etat consolidé des variations des capitaux propres	
Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	12
Déclaration des personnes responsables	22
Rapport du commissaire	23
Portefeuille immobilier	24

# Stratégie

Banimmo est une société de développement immobilier cotée sur NYSE Euronext Bruxelles. Introduite en bourse en 2007, la société avait comme activité principale la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques Belgique-France-Luxembourg.

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

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

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

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

# Rapport de gestion intermédiaire

## AU PLAN LOCATIF

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 83% au 30 juin 2017. Il se calcule dorénavant sur les surfaces réellement disponibles à la location. A définition identique, il s'élevait au 31 décembre 2016 aussi à 83%. La seule vacance locative importante concerne ainsi l'immeuble Diamond (5.150 m<sup>2</sup> sur un total de 12.800 m<sup>2</sup>). Les actifs North Plaza et Rocquencourt, en phase de redéveloppement lourd, ne sont pas disponibles en l'état pour la location et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation. Aucune location significative n'a eu lieu en Belgique ou en France au cours du semestre. Une forte activité commerciale a néanmoins permis d'être short listé dans de nombreux dossiers de location ou de built-to-suit dont la concrétisation est espérée dans les prochains mois.

## AU PLAN DES DÉVELOPPEMENTS

Sur le site d'Athena Business Center (Vilvorde), Banimmo poursuit la procédure de changement d'affectation du site initiée mi 2016. L'instruction du RUP a pris du retard suite à des recours de riverains et son approbation est attendue pour fin d'année.

Sur le site de North Plaza (13.800 m<sup>2</sup>) une demande de permis modificatif est en cours pour une scission verticale de l'actif permettant ainsi une très large flexibilité locative avec 2 halls d'entrée et des étages de 400 à 900 m<sup>2</sup>.

Les démarches d'échanges de parcelles se poursuivent avec la Ville de Charleroi pour le site S.D.E.C.. Elles seront suivies d'un travail d'établissement d'un master plan.

Au sein de la joint-venture Conferinvest, le contrat avec Deloitte University a été renouvelé fin mai pour une nouvelle période de 3 ans, de mi 2018 à mi 2021 à des conditions améliorées pour les 2 hôtels Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly.

Dans le dossier The Loop à Gand, les démarches avec les exploitants riverains du site V12 et la Ville se poursuivent afin de sécuriser le dossier du Design Outlet Center.

Banimmo France a signé la Convention d'Occupation Temporaire de 55 ans pour le site de La Défense (projet « Table Square ») ainsi que le Contrat de Promotion Immobilière pour un début de travaux planifié durant le 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Sur le site de Verpantin (4.700 m<sup>2</sup>) , Banimmo France poursuit les travaux de rénovation de la galerie commerciale.

## AU PLAN DES INVESTISSEMENTS

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions ou d'investissements Capex significatifs lors du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Banimmo France a remporté le marché de redéveloppement de la Halle de la Gare des Sud à Nice portant sur un bail emphytéotique de 45 ans visant à créer un pôle « Chefs Fooding & Vintage » de 2.700 m<sup>2</sup>.

## AU PLAN DES CESSIONS

La cession de la société liée Tervueren Invest SA qui détient le site de bureaux Desguinlei à Anvers, a été réalisée en février 2017.

Le processus de vente de la Halle Secrétan à Paris, dont le compromis a été signé fin 2016, se poursuit. La Ville de Paris a agréé l'acquéreur pressenti. Voir point « ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE ».

Suite à l'agrégation du bâtiment de bureaux détenu par la co-entreprise Bureau Cauchy C à Namur par le Service Public de Wallonie le 15 juin 2017, le processus de cession des créances emphytéotiques futures a été initié et devrait se réaliser avant la fin de l'année.

Comme convenu, Urbanove a cédé sa filiale Le Côté Verre (détenant le projet de centre commercial à Namur) à Besix RED. Le processus de cession du centre commercial de Verviers se poursuit. Banimmo rappelle ne plus avoir aucune exposition financière sur le dossier Urbanove dans ses comptes.

#### FINANCEMENTS BANCAIRES

La société poursuit son plan de remboursement de la ligne de crédit syndiquée ayant son échéance fin octobre 2017. A fin juin, le montant dû est ramené à €37,4 millions.

La dette bancaire a été réduite de €24,7 millions sur la période.

Des crédits bilatéraux sont en cours de négociation pour certains des actifs couverts aujourd'hui par cette ligne de crédit.

#### COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs nets s'élèvent au premier semestre 2017 à € 2,3 millions contre € 4,2 millions au 30 juin 2016. Cette baisse s'explique par les cessions d'actifs productifs de loyers en 2016 et début 2017 (Alma Court, Desguin,...).

Les produits de cession des immeubles en stock se rapportent à la cession de l'immeuble en stock Desguin par l'intermédiaire de la cession de la participation Tervuren Invest SA. Cette cession n'a pas dégagé de résultat en 2017 étant donné qu'au 31 décembre 2016, l'immeuble a été évalué à la valeur nette de réalisation connue.

Les honoraires et commissions s'élèvent à €0,2 million.

Les frais et charges de cession des immeubles en stock de € 13,25 millions représentent le prix de revient de l'immeuble vendu pendant le semestre.

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent en forte baisse à € 3,3 millions contre € 4,7 millions durant le premier semestre 2016 en conséquence du plan de réduction des coûts initié en 2016.

Le plan stratégique mis en place durant 2016 prévoit en effet une réduction importante des coûts pour accompagner la concentration du portefeuille et réduire les coûts de plateforme (qui passe de 24 à 17 personnes en Belgique), tout en garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement du pipeline en Belgique et en France.

Pour le premier semestre 2017, les charges financières nettes s'élèvent à € 4,6 millions contre € 6,4 millions au 30 juin 2016, suite à la réduction de 38% de la dette financière moyenne du semestre.

Le rapport dettes financières nettes sur total du bilan s'élève au 30/06/2017 à 64% contre 50% au 31/12/2016.

Les immeubles de placement (IAS 40) ont subi un ajustement de valeur à la baisse de € 0,9 million selon rapports d'un expert indépendant.

Deux immeubles de stock (IAS 2) ont fait l'objet de réduction de valeur au premier semestre 2017 :

- des investissements à hauteur de €0,5 million ont été réalisés sur l'immeuble Rocquencourt ; cependant ces investissements n'étant pas producteurs de revenus futurs, une réduction de valeur a été comptabilisée à due concurrence afin de ramener la valeur de l'immeuble à celle du 31 décembre 2016.
- L'immeuble Electrolux a également fait l'objet d'une réduction de valeur de €0,2 million afin de ramener, sa valeur comptable à la valeur probable de réalisation déterminée par un expert indépendant.

Le résultat net consolidé (IFRS) du 1<sup>er</sup> semestre 2017 fait apparaître une perte de € 4,4 millions contre une perte de € 8,4 million au 30 juin 2016.

#### ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'Actif Net Comptable par action s'élève au 30 juin 2017 à €4,70.

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION

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 également 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 30 juin 2017, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 77,7 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de € 6,84 , à comparer à € 7,28 au 31/12/2016.

## EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Banimmo a signé ce 27 Juillet 2017 la vente au Groupe SwissLife du Bail Emphytéotique Administratif relatif à La Halle Secrétan à Paris.

Cette cession dont le compromis de vente avait été signé fin 2016 était conditionnée par l'approbation par la Ville de Paris du nouveau propriétaire, qui a été obtenue.

La Halle Secrétan est un ancien marché alimentaire à Paris en centre ville (19° arrondissement, près du Parc des Buttes-Chaumont) tombé en déshérence, dont le projet de rénovation a été remporté en 2010 par Banimmo France lors d'un concours organisé par la Ville de Paris. Les travaux ont été achevés fin 2015. La Halle couvre 4.150 m² et ses 6 magasins sont tous loués à des occupants de premier plan.

Banimmo France restera gestionnaire de l'actif.

Le prix de cession est basé sur une valeur de l'actif de € 27,8 millions.

Le produit net de la cession contribuera au résultat du second semestre 2017 et à la consolidation de la situation financière de la Société.

## PERSPECTIVES

L'équipe dirigeante poursuit activement le plan de cessions décidé par le Conseil d'Administration depuis 2016 ainsi que le refinancement de projets pour un total de € 86 millions.

Ces actions visent d'une part, à préparer le remboursement des financements venant à échéance en octobre 2017 (remboursement du solde du crédit syndiqué pour € 37 millions) et en mai 2018 (emprunt obligataire 2013/2018 pour € 34 millions), et d'autre part, à soutenir le développement des projets belges et français en portefeuille, seul ou en partenariat.

En Belgique, la stratégie vise à conclure et développer des dossiers built-to-suit sur les réserves foncières du groupe à Gand, Ans et Bruxelles, et à optimiser le taux d'occupation des actifs productifs.

En France, le groupe poursuit la gestion dynamique des galeries commerciales existantes et le développement des projets récents (La Défense, Montpellier, Nice).

Au total, pour ces développements, une enveloppe Capex de € 20 millions est réservée dans les 12 mois pour les 2 pays.

Banimmo rappelle que, au 30 juin 2017, le portefeuille immobilier était composé de 18 immeubles (dont 5 détenus en partenariat) pour une surface développée de 148.000 m², et de 12 terrains et réserves foncières (dont 4 détenus en partenariat) sur lesquels le potentiel de développement représente 304.000 m² (part Banimmo).

Le groupe continue à travailler au renforcement de ses fonds propres, tant au niveau de Banimmo qu'au niveau de Banimmo France.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon  
Présidente du Conseil

Wimer Consult SCS  
Administrateur  
représentée par Patrick Mertens



# Etats financiers consolidés

## COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs	3.857	5.468
Produits de cession d'immeubles de stock	13.250	0
Produits des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>17.107</b>	<b>5.468</b>
Charges locatives	-1.552	-1.250
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-13.252	0
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	0
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-14.804</b>	<b>-1.250</b>
<b>Résultat opérationnel des immeubles</b>	<b>2.303</b>	<b>4.218</b>
Honoraires et commissions de gestion	233	543
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-897	-868
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-722	-2.000
Autres (charges) produits opérationnels	-329	-59
<b>Résultat immobilier</b>	<b>588</b>	<b>1.834</b>
Charges administratives	-3.296	-4.721
Autres revenus		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-2.708</b>	<b>-2.887</b>
Charges financières	-4.601	-6.377
Variation de juste valeur des produits dérivés	2.728	-1.659
Produits financiers	242	948
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-60	-48
Résultat des autres actifs financiers	-1	-19
<b>Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence</b>		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-4.400</b>	<b>-10.042</b>
Impôts	-4	1.686
<b>Résultat de l'exercice - activités poursuivies</b>	<b>-4.404</b>	<b>-8.356</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-4.404</b>	<b>-8.356</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	-4.404	-8.356
- Intérêts minoritaires	0	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euro par action)	-0,39	-0,74

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
<b>Résultat net</b>	<b>-4.404</b>	<b>-8.356</b>
Variation de valeur des actifs financiers à long terme (actions et parts) soumis à l'impôt différé	0	0
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Impôts différés	0	0
<b>Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	19
Impôts différés	0	0
<b>Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global de la période</b>	<b>-4.404</b>	<b>-8.337</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
- Actionnaires de la société	-4.404	-8.337
- Intérêts minoritaires	0	0



## BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)		30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement		37.231	37.879
Immobilisations corporelles		264	335
Immobilisations incorporelles		35	58
Participations dans les sociétés mises en équivalence		6.343	6.403
Actifs d'impôts différés		256	255
Actifs financiers à long terme		25.263	24.423
Créances commerciales et autres créances		1.636	1.628
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>71.028</b>	<b>70.981</b>
<b>Actifs courants</b>			
Immeubles en stock		125.824	138.613
Immeubles - commandes en cours d'exécution		2.571	2.569
Actifs financiers à court terme		946	819
Créances commerciales et autres créances		18.971	22.424
Créances d'impôts courants		53	54
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.161	37.157
<b>Total des actifs courants</b>		<b>152.526</b>	<b>201.636</b>
<b>Total actifs</b>		<b>223.554</b>	<b>272.617</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		79.539	79.539
Réserves consolidées		-26.200	-21.796
Capitaux propres part du groupe		53.339	57.743
Intérêts minoritaires		0	0
<b>Total capitaux propres</b>		<b>53.339</b>	<b>57.743</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières à long terme	note 17	61.297	108.213
Instruments financiers dérivés à long terme		3.358	6.053
Provisions		2.417	2.751
Dettes commerciales et autres dettes		2.483	2.591
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>69.555</b>	<b>119.608</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes financières à court terme	note 17	86.206	63.950
Instruments financiers dérivés à court terme		0	33
Dettes d'impôts courants		499	17.437
Provisions		74	74
Dettes commerciales et autres dettes		13.881	13.772
<b>Total des passifs courants</b>		<b>100.660</b>	<b>95.266</b>
<b>Total des passifs et capitaux propres</b>		<b>223.554</b>	<b>272.617</b>

## TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

2017 (6 mois) 2016 (6 mois)

### Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles

<b>Résultat net</b>	<b>-4.404</b>	<b>-8.356</b>
Impôts	4	-1.686
(Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers	0	19
(Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	1	0
(Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	897	868
Reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	722	2000
Réductions de valeur sur créances	62	43
(Reprise de) Réduction de valeur sur actifs financier	-840	0
Amortissements des immobilisations corporelles	72	85
Amortissements des immobilisations incorporelles	23	21
Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles	-12	113
Quote-part dans la perte / (le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	60	48
(Reprise de) Réduction de valeur sur créances des parties liées	0	716
Charges d'intérêts	3087	4200
Produits d'intérêts et dividendes reçus	-242	-948
(produits) / charges sur instruments dérivés	-408	3.092
<b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>	<b>-978</b>	<b>215</b>
<b>Variations du fonds de roulement:</b>		
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	-1.216	-8.706
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	7.362	0
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	-2	-1.073
Créances commerciales et autres créances	2.713	5.176
Dettes commerciales et autres dettes	219	2.226
Provisions	-334	-304
<b>Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>8.742</b>	<b>-2.681</b>
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés	0	0
Impôts payés	-17.118	-16
Impôts reçus	176	1.973
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>	<b>-9.178</b>	<b>-509</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

(en milliers d'euros)	2017 (6 mois)	2016 (6 mois)
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-250	-263
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-1	-4
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	-18
Prêts consentis à des parties liées	0	-2811
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	0	76
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement</b>	<b>-251</b>	<b>-3.020</b>

## Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit consortial	-9.528	4.030
Nouveaux emprunts	0	7.963
Remboursements d'emprunts	-4.738	-799
Intérêts payés	-4.755	-5.253
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	-923	-1.433
Résultat de cession d'instruments dérivés	-1.398	-
Autres intérêts perçus	10	36
<b>Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement</b>	<b>-21.332</b>	<b>4.544</b>

<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>-30.761</b>	<b>1.015</b>
<b>Situation nette de trésorerie en début d'année</b>	<b>34.922</b>	<b>1.847</b>
<b>Situation nette de trésorerie à la clôture</b>	<b>4.161</b>	<b>2.862</b>
<b>Situation nette de trésorerie selon bilan :</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.161	4.001
Découverts bancaires	0	-1.139
<b>TOTAL</b>	<b>4.161</b>	<b>2.862</b>

Pour le premier semestre 2017:

<sup>1</sup> Les postes "(Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock" et "Encaissements de cessions sur immeubles en stock" concernent la cession de l'immeuble Desguin par l'intermédiaire de la vente des participations de la société Tervueren Invest.

<sup>2</sup> Le poste "(Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks" se rapporte à l'immeuble Rocquencourt pour €0,5 million et à l'immeuble Electrolux pour €0,2 million. (voir rapport de gestion intermédiaire)

<sup>3</sup> Le poste "(Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers" se rapporte à la reprise d'une créance due par la société Le Côté Verre. Cette société anciennement filiale d'Urbanove a été cédée en 2017. La convention de cession des participations prévoyant explicitement le remboursement de la créance à hauteur de €0,8 million, cette créance est redevenue certaine.

<sup>4</sup> 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 €6,4 millions transféré à l'acquéreur de la filiale Tervueren Invest ( voir point 1 ci-dessus).

# ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Réserve liée au capital	Titres autodétenus	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres	Total des capitaux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
<b>Solde au 31 décembre 2015</b>	<b>106.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-32.206</b>	<b>108</b>	<b>73.090</b>	<b>0</b>	<b>73.090</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Réduction de capital par incorporation de pertes	-27.000			27.000				
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					19			
Résultat du premier semestre 2016				-8.356			0	
Dividendes				1				
Autres								
<b>Solde au 30 juin 2016</b>	<b>79.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-13.561</b>	<b>127</b>	<b>64.754</b>	<b>0</b>	<b>64.754</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres			19	0				
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés				-7.054	28			
Résultat du deuxième semestre 2016								
Dividendes				-4				
Autres								
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>79.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.843</b>	<b>-20.619</b>	<b>155</b>	<b>57.743</b>	<b>0</b>	<b>57.743</b>
Acquisitions/cessions d'actions propres								
Réduction de capital par incorporation de pertes								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Résultat du premier semestre 2017				-4.404				
Dividendes								
Autres								
<b>Solde au 30 juin 2017</b>	<b>79.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.843</b>	<b>-25.023</b>	<b>155</b>	<b>53.339</b>	<b>0</b>	<b>53.339</b>

# Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés

## NOTE 1: INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE

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

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présente) que dans le segment des commerces ou encore dans certains segments de niche (hôtels ou autre).

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

## NOTE 2: BASE DE PRÉPARATION DES ETATS FINANCIERS

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2016 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2016.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 27 juillet 2017.

## NOTE 3: EVOLUTION DES METHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017

Les normes, amendements et interprétations entrés en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 n'ont eu aucun impact sur les états financiers consolidés résumés.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2017 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

## NOTE 4: CARACTERE SAISONNIER OU CYCLIQUE EVENTUEL DE L'ACTIVITE

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

## NOTE 5: ELEMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Aucun événement à caractère exceptionnel ou aucun élément inhabituel ne s'est produit dans le courant de ce semestre.

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

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

#### **NOTE 7: ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES**

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2017 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2016.

#### **NOTE 8: DIVIDENDES**

L'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2017 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2016.

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



## NOTE 9: INFORMATION SECTORIELLE

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

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

Secteurs géographiques au 30.06.2017	Au 30 juin 2017			
	Belux	France	Non affecté	Total
	(en milliers d'euros)			
Revenus locatifs des immeubles de placement	896	-	-	896
Charges locatives des immeubles de placement	(347 )	-	-	(347 )
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>549</b>
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.138	1.823	-	2.961
Charges locatives des immeubles en stock	(858 )	(347 )	-	(1205 )
<b>Revenus locatifs nets des immeubles en stock</b>	<b>280</b>	<b>1.476</b>	<b>-</b>	<b>1.756</b>
Produits de cession des immeubles en stock	13.250	-	-	13.250
Prix de revient des immeubles en stock	(13.254 )	2	-	(13.252 )
<b>Revenus de cessions des immeubles en stock</b>	<b>(4 )</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>(2 )</b>
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-
<b>Revenus des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>825</b>	<b>1.478</b>		<b>2.303</b>
Honoraires et commissions de gestion	177	56	-	233
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	- )
<b>Revenus de cession des immeubles de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	(897 )	-	-	(897 )
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	(200 )	(522 )	-	(722 )
Autres charges et produits opérationnels	(200 )	(129 )	-	(329 )
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>(295 )</b>	<b>883</b>	<b>-</b>	<b>588</b>
Charges administratives	(2.515 )	(781 )	-	(3.296 )
<b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>(2.810 )</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>(2.708 )</b>
Charges financières nettes				(1.631 )
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				(60 )
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence				-
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés associées				-
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				-
Résultat des autres actifs financiers				(1 )
Impôts				(4 )
<b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>				<b>(4.404 )</b>

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

Les autres informations relatives au premier semestre 2017 ventilées par secteur géographique sont :

	Au 30 juin 2017			
	Belux	France	Non affecté	Total
	(en milliers d'euros)			
Acquisitions d'immeubles de placement	250	0	-	250
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	252	931	-	1.183
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1	0	-	1
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	71	24	-	95
<b>Secteurs géographiques au 30.06.2016</b>				
	Au 30 juin 2016			
	Belux	France	Non affecté	Total
	(en milliers d'euros)			
Revenus locatifs des immeubles de placement	2.150	-	-	2.150
Charges locatives des immeubles de placement	(463 )	- )	-	(463 )
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1.687	-	-	1.687
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.843	1.475	-	3.318
Charges locatives des immeubles en stock	(532 )	(255 )	-	(787 )
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	1.311	1.220	-	2.531
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles en stock	-	-	-	-
Produits de cession des commandes en cours	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours	-	-	-	-
Revenus des commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>2998</b>	<b>1.220</b>		<b>4.218</b>
Honoraires et commissions de gestion	543	-	-	543
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	- )
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	(868 )	-	-	(868 )
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubleS en stock	(2.000 )	-	-	(2.000 )
Autres charges et produits opérationnels	(60 )	1	-	(59 )
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>613</b>	<b>1.221</b>	<b>-</b>	<b>1.834</b>
Charges administratives	(3.751 )	(970 )	-	(4.721 )
<b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>(3.138 )</b>	<b>251</b>	<b>-</b>	<b>(2.887 )</b>
Charges financières nettes				(7.088 )
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				(48 )
Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence				-
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés associées				-
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				-
Résultat des autres actifs financiers				(19 )
Impôts				1.686
<b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>				<b>(8.356 )</b>

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

Les autres informations relatives au premier semestre 2016 ventilées par secteur géographique sont :

	Au 30 juin 2016			
	Belux	France	Non affecté	Total
	(en milliers d'euros)			
Acquisitions d'immeubles de placement	653	0	-	653
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	1.469	7.013	-	8.482
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	21	1	-	22
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	81	24	-	105

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

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

- Le groupe Banimmo a vendu la participation qu'il détenait (100%) dans l'entreprise liée Tervuren Invest sa. Cette cession n'a pas dégagé de résultat en 2017 étant donné qu'au 31 décembre 2016, l'immeuble de stock détenu par cette société a été évalué à sa valeur nette de réalisation connue.

#### NOTE 11: EVOLUTION DES PASSIFS LATENTS IDENTIFIES À LA CLÔTURE

Le Groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 31 décembre 2016 (voir note 29 du rapport annuel 2016).

#### NOTE 12: DROITS ET ENGAGEMENTS

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

Au 30 juin 2017 ainsi qu'au 31 décembre 2016, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

Au premier semestre 2017, la société a conclu une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels avec Defacto, l'établissement public chargé de la gestion du site de La Défense à Paris. Dans ce cadre, un engagement a été pris de payer une redevance annuelle de € 0,35 millions à dater de l'ouverture du premier restaurant sur le site. Cette convention a une durée de 55 ans.

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

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose.

Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs :

(en milliers d'euros)	30 juin 2017	31 décembre 2016
Loyers à payer	1.704	1.873
Canons emphytéotiques à payer	19.141	19.365
	<b>20.845</b>	<b>21.238</b>
<b>Loyers à payer</b>		
A moins d'un an	312	321
Entre 1 an et 5 ans	778	832
A plus de 5 ans	614	720
	<b>1.704</b>	<b>1.873</b>
<b>Canons emphytéotiques à payer</b>		
A moins d'un an	602	595
Entre 1 an et 5 ans	2.407	2.379
A plus de 5 ans	16.132	16.391
	<b>19.141</b>	<b>19.365</b>

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 en faveur de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à €3,9 millions au 30 juin 2017 contre €4 millions au 31 décembre 2016.

#### D. Autres engagements

##### Autres engagements donnés

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

Le Groupe a octroyé au 30 juin 2017 des inscriptions hypothécaires s'élevant à €74,2 millions contre €75,1 millions au 31 décembre 2016 et une promesse d'inscription hypothécaire de €23,0 millions contre €47,9 millions au 31 décembre 2016 afin de garantir ses emprunts bancaires.

Dans le cadre de ses emprunts obligataires et de sa ligne de crédit, Banimmo doit respecter certains covenants bancaires. Des informations à ce sujet sont données dans la note 17.

##### Autres engagements reçus

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à €0,5 million au 30 juin 2017 et n'ont pas évolué depuis le 31 décembre 2016.

#### 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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>30 juin 2017</u>	<u>31 décembre 2016</u>
A moins d'un an	6.657	7.091
Entre 1 an et 5 ans	16.539	19.048
A plus de 5 ans	3.559	4.447

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire d'Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autre le remboursement des financements octroyés aux filiales d'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 dont le recouvrement est incertain et sur lesquelles porte ce droit ont fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

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

Banimmo a signé ce 27 Juillet 2017 la vente au Groupe SwissLife du Bail Emphytéotique Administratif relatif à La Halle Secrétan à Paris.

Cette cession dont le compromis de vente avait été signé fin 2016 était conditionnée par l'approbation par la Ville de Paris du nouveau propriétaire, qui a été obtenue.

La Halle Secrétan est un ancien marché alimentaire à Paris en centre ville (19<sup>e</sup> arrondissement, près du Parc des Buttes-Chaumont) tombé en déshérence, dont le projet de rénovation a été remporté en 2010 par Banimmo France lors d'un concours organisé par la Ville de Paris. Les travaux ont été achevés fin 2015. La Halle couvre 4 150 m<sup>2</sup> et ses 6 magasins sont tous loués à des occupants de premier plan.

Banimmo France restera gestionnaire de l'actif.

Le prix de cession est basé sur une valeur de l'actif de €27,8 millions.

Le produit net de la cession contribuera au résultat du second semestre 2017 et à la consolidation de la situation financière de la société.



## NOTE 14: TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Au 30 juin 2017, Banimmo a consenti des avances classées sous les rubriques « Actifs financiers à long terme » et « Actifs financiers à court terme », à ses entreprises liées à savoir :

- Une avance de € 18,796 millions (même montant qu'au 31.12.2016) au groupe Conferinvest détenu par Banimmo à hauteur de 49%, (et détenant 100% des participations de Dolce La Hulpe s.a. et Dolce Chantilly s.a.) ;
- Une avance de € 0,188 million (même montant qu'au 31.12.2016) au groupe Grondbank The Loop détenu par Banimmo à hauteur de 25% ;
- Une avance de € 0,055 million (même montant qu'au 31.12.2016) à la société Bureau Cauchy A dont Banimmo possède 50% des parts.
- Une avance de € 2,761 millions (même montant qu'au 31.12.2016) à la société Bureau Cauchy C dont Banimmo possède 50% des parts.
- Une avance de € 0,453 million (même montant qu'au 31.12.2016) à la société Lex 84 dont Banimmo possède 49% des parts.

Par ailleurs, et pour rappel, l'avance de € 49,58 millions faite à Urbanove a fait l'objet d'une réduction de valeur totale fin 2016.

Banimmo a provisionné au 30 juin 2017 des honoraires et commissions de gestion à facturer au groupe Conferinvest pour un montant de € 75.000.

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

Au premier semestre 2017, en application du jugement d'homologation du plan de réorganisation judiciaire d'Urbanove et de sa filiale Le Côtés Verre sa, la société Urbanove sa a procédé à la cession des participations qu'elle détenait dans la société Le Côté Verre sa. La valeur des participations de cette société ayant été ramenée à 0,00 depuis 2015, cette opération n'a engendré aucun résultat. Banimmo n'a plus le moindre risque lié à Urbanove et ses filiales.

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

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

	30/06/2017				
	Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
<b>ACTIFS FINANCIERS</b> (en milliers d'euros)	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Hiérarchie de la juste valeur Total
Titres de participation détenus à long terme				0	Niveau 1
Instruments dérivés à la juste valeur				0	Niveau 2
Titres disponibles à la vente courants et non courants		2.326		2.326	Niveau 3
Autres actifs financiers courants et non courants		578	22.464	23.042	Niveau 3
Clients et créances rattachées			15.503	15.503	Niveau 3
Autres créances (*)			3.040	3.040	Niveau 3
Trésorerie et équivalents de trésorerie			4.161	4.161	Niveau 3

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

	30/06/2017			
	Valeurs Comptables		Justes Valeurs	
<b>PASSIFS FINANCIERS</b> (en milliers d'euros)	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Justes Valeurs
Emprunt obligataire		78.450	78.450	Niveau 1
Instruments dérivés à la juste valeur	3.358		3.358	Niveau 2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		69.053	69.053	Niveau 3
Dépôts de garantie		1.686	1.686	Niveau 3
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)		13.856	13.856	Niveau 3

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

<b>PASSIFS FINANCIERS</b> (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Emprunts obligataires	-	34.903	-	43.547	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	-	1.196	-	341	-	1.821
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	37.557	13.746	-	17.750	-	-
Dépôts de garantie	662	1.024	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	12.307	1.549	-	-	-	-

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.

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

## NOTE 17: DETTES FINANCIERES

	30 juin 2017	31 décembre 2016
	(en milliers d'euros)	
<b>Non courantes</b>		
Ligne de crédit — taux flottant	0	0
Emprunts bancaires — taux flottant	17.750	30.746
Emprunts obligataires — taux fixe	43.547	77.467
	<b>61.297</b>	<b>108.213</b>
<b>Courantes</b>		
Ligne de crédit — taux flottant	37.440	46.902
Emprunts bancaires — taux flottant	13.862	12.147
Découvert bancaire	0	2.236
Emprunts obligataires — taux fixe	34.904	2.665
Autres dettes financières	0	1
	<b>86.206</b>	<b>63.951</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>147.503</b>	<b>172.164</b>

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

	30 juin 2017	31 décembre 2016
	(en milliers d'euros)	
Emprunts à taux flottant	69.053	92.030
Emprunts à taux fixe	78.450	80.132
Dettes sans intérêt	0	2
	<b>147.503</b>	<b>172.164</b>

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).

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 jusqu'au 31 octobre 2017 pour un montant de € 76,6 millions. Le solde était de € 49,1 millions fin 2016 et il est à fin juin 2017 de € 37,4 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 € 37,4 millions au 30 juin 2017.

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 30 juin 2017, le groupe respectait l'ensemble de ces covenants bancaires.

Le Groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 30 juin 2017 pour un montant de € 4,0 millions (€ 31,5 millions au 31 décembre 2016).

Le Groupe a octroyé au 30 juin 2017 une inscription hypothécaire s'élevant à € 59,9 millions (€ 60,7 millions au 31 décembre 2016) et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 0,0 millions (€ 28,0 millions au 31 décembre 2016) afin de garantir l'ensemble de 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 au 30 juin 2017 de trois lignes de crédit bilatérales pour un montant nominal total de € 31,5 millions et entièrement utilisées dont € 13,7 millions arrive à échéance en 2018 et € 17,8 millions en 2020.

Le Groupe a octroyé au 30 juin 2017 une inscription hypothécaire s'élevant à € 14,4 millions (€ 14,4 millions fin 2016) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 11,0 millions (€ 20,0 millions fin 2016) afin de garantir ses emprunts bancaires.

## **C. Emprunts obligataires**

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.

A 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 de plus clôturé en février 2015 un autre 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%. 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 juin 2017 est de 64%.

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. Ce covenant est respecté à fin juin 2017 (€ 60 millions d'actifs libres).

## **NOTE 18: RISQUES LIES A L'OBTENTION DE FINANCEMENT**

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 30 juin 2017;
- sur des lignes de crédit bilatérales; certaines sont en cours de négociation sur des actifs français pour permettre le remboursement du crédit syndiqué dont question ci-dessous.
- sur une ligne de crédit syndiqué dont l'échéance est le 31 octobre 2017. La société et les banques discutent des nouvelles possibilités après le respect de cette échéance.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 64 % du total bilantaire au 30 juin 2017 ( 50% fin 2016).

L'équipe dirigeante poursuit activement le plan de cessions décidé par le Conseil d'Administration depuis 2016 ainsi que le refinancement de projets pour un total de 86 MEUR.

Ces actions visent d'une part, à préparer le remboursement des financements venant à échéance en octobre 2017 (remboursement du solde du crédit syndiqué pour 37 MEUR) et en mai 2018 (emprunt obligataire 2013/2018 pour 34 MEUR), et d'autre part, à soutenir le développement des projets belges et français en portefeuille, seul ou en partenariat.

#### **NOTE 19: ACTIF NET REEVALUE**

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 de fait de la vente, tenant compte, le cas échéant, des pertes fiscales antérieures imputables.

Au 30 juin 2017, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 77,7 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de € 6,84 (€ 82,7 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de € 7,3 au 31 décembre 2016).

# Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2017, établis conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

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

**Wimer Consult SCS**  
Administrateur  
*représentée par*  
**Patrick Mertens**

# Rapport d'examen limité du commissaire sur les états financiers résumés de Banimmo SA arrêtés au 30 juin 2017



N° d'entreprise : BE 0888.061.724

## RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉE DE BANIMMO SA POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2017

### *Introduction*

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée de Banimmo SA clôturée au 30 juin 2017 comprenant le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, et une sélection de notes explicatives.

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

### *Etendue de l'examen limité*

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE (*International Standard on Review Engagements*) 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité". Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les International Standards on Auditing. En conséquence, un examen limité ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

### *Conclusion sans réserve*

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 27 juillet 2017

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL

Commissaire

représentée par

Philippe GOSSART

# Portefeuille Immobilier

## Composition

Au 30 juin 2017, le portefeuille immobilier était composé de 18 immeubles (dont 5 détenus en joint-venture) pour une surface développée de 148.000 m<sup>2</sup>, et de 12 terrains et réserves foncières (dont 4 détenus en joint-venture) sur lesquels le potentiel de développement représente 304.000 m<sup>2</sup> (notre part).

## Valeur du portefeuille

Au 30 juin 2017, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 224,1 millions, en légère baisse par rapport à fin 2016 suite à la vente de Desguin Anvers.

Cette valeur se répartit comme suit :

Bureaux	38%
Commerces	28%
Foncier	17%
Centres de conférence	17%

Belgique	63,5%
France	36,5%

Région bruxelloise	35%
Région flamande	10%
Région wallonne	18,5%
Région parisienne	24%
Autres villes françaises	12,5%

## Taux d'occupation

A fin juin, le taux d'occupation s'établit à 83 % (hors surfaces en redéveloppement : North Plaza et Rocquencourt) contre 83 % à fin 2016 à définition identique. Les départs dans Diamond ont été compensés par des nouvelles signatures en B14 La Hulpe.

La seule vacance locative importante concerne l'immeuble Diamond (5.150 m<sup>2</sup> sur un total de 12.800 m<sup>2</sup>).

Le taux d'occupation des centres de conférences s'établit à 66 % à La Hulpe et à 60 % à Chantilly, en légère hausse par rapport aux années passées.