

A new generation of offices

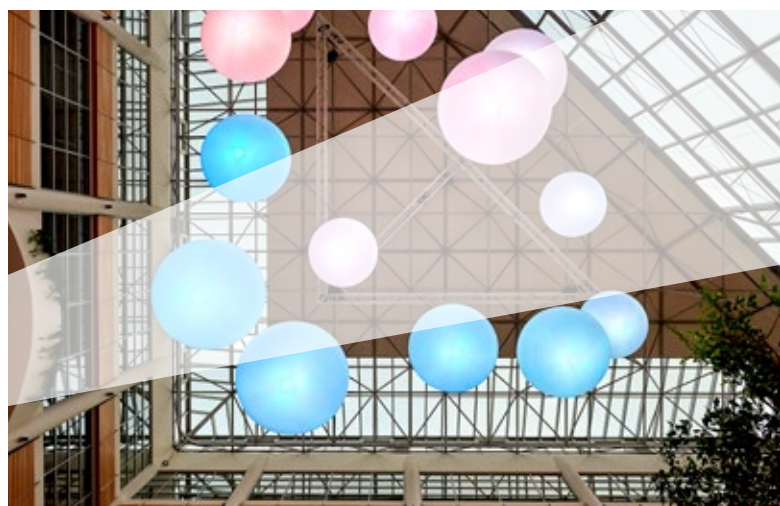
Rapport annuel 2017



Notre mission

Créée en 1995, Banimmo est une société de développement immobilier cotée sur Euronext Brussels. Après s'être investie en Belgique et en France dans des secteurs variés comme les hôtels, le résidentiel ou les commerces, Banimmo renoue avec son métier de base : le segment de l'immobilier de bureaux en Belgique. La société s'est donnée pour mission de réhabiliter des immeubles devenus obsolètes (redéveloppement) et de construire des immeubles (build-to-suit) répondant aux nouvelles préoccupations des entreprises, tant en termes de rapidité d'exécution que de modularité de l'espace. Pour mener à bien son action, Banimmo dispose, en Belgique, dans les trois régions, d'une réserve foncière de plus de 300 000 m² à développer.





Sommaire

2	Entretien avec la Présidente du conseil d'administration et le CEO
4	Banimmo en quatre questions
8	Notre stratégie
10	Nos faits marquants 2017
12	Nos chiffres-clés à fin 2017
16	Notre management
22	Rapport immobilier
28	Banimmo en bourse
30	Rapport de gestion sur les comptes consolidés
38	Corporate governance
50	Comptes annuels
118	Renseignements généraux



Renouer avec notre premier métier : les bureaux

Entretien avec la Présidente du conseil d'administration et le CEO

Maryse Aulagnon,
Présidente du conseil d'administration

Patrick Mertens de Wilmars,
Chief Executive Officer



La dynamique initiée par la nouvelle l'équipe dirigeante de Banimmo en 2016 est une stratégie de long terme... Des premiers résultats tangibles sont-ils à mettre à l'actif de 2017 ?

Maryse Aulagnon - Des effets positifs se font déjà sentir. La confiance a été restaurée avec les banques, qui sont le carburant de notre activité. La fin du crédit syndiqué a marqué la reprise de nos relations commerciales avec celles-ci. Le marché a pris conscience du travail que nous avons accompli.

Patrick Mertens de Wilmars - En un an et demi, nous avons divisé notre dette par trois et nos frais fixes par deux. Nous avons réduit de moitié nos effectifs pour nous focaliser sur notre nouvelle stratégie. Nous pensons avoir retrouvé la confiance de nos partenaires. Nous sommes dans une dynamique positive avec les entités publiques : que ce soit par exemple à Gand ou à Charleroi, où des projets sont initiés. Nous avons par ailleurs poursuivi, au cours de l'exercice écoulé, la stratégie 2016 d'élégage de nos actifs. Le marché souscrit à notre stratégie d'avenir pour Banimmo.



« Nous préférons proposer au marché trois fois 5 000 mètres carrés, qui trouvent plus facilement preneur, qu'une fois 15 000 mètres carrés. »

PATRICK MERTENS DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

La branche française a généré de beaux résultats ces dernières années. Pourquoi l'avoir vendue ?

P.M. - Le développement des activités de la branche française nécessitait de lourds investissements. Nous avons préféré céder ce pôle pour permettre à Banimmo France de poursuivre sa croissance adossée à un nouvel actionnaire et concentrer nos moyens sur la Belgique.

M.A. - Pour éviter de brouiller sa lisibilité, et tenir compte de sa taille, Banimmo ne pouvait se développer autour de deux pôles géographiques. Banimmo est redevenu une société belge, dont l'image est désormais beaucoup plus claire pour les analystes et le marché.

C'est cette même réflexion qui vous a conduits à vous désengager de la branche 'hôtels' ?

P.M. - Ce pôle était arrivé à maturité. Nous nous étions fixés, en partenariat avec les deux familles associées, un horizon de dix ans pour retirer les fruits de notre investissement qui date de 2006. Le moment est venu. Nous sommes en train de céder le Dolce Chantilly. Et nous réfléchissons avec les familles associées à notre sortie de Dolce La Hulpe.

Banimmo renoue avec son premier métier : la transformation et la construction d'immeubles de bureaux. Quelles sont les raisons de ce recentrage de la stratégie de la société ?

P.M. - Banimmo avait fait le choix, à sa création, de se spécialiser dans la transformation de bureaux obsolètes, secteur où elle a connu une belle évolution. La diversification initiée ensuite par le management de l'époque n'a pas rencontré les objectifs escomptés. Aujourd'hui le thème de la transformation retrouve une certaine vigueur : cela représente des opportunités de réhabilitation, dans des lieux centraux, stratégiques. Nous pouvons acquérir

ainsi des immeubles obsolètes, dans des bonnes conditions, pour les proposer, après rénovation, à des entreprises en recherche d'espaces et de services adaptés à leurs besoins. On assiste également à la transformation d'anciens immeubles de bureaux en espaces résidentiels, mais tous les bâtiments ne se prêtent pas à ce type de transformation. Par ailleurs, nous ne recherchons plus la même taille d'actifs : nous préférons proposer au marché trois fois 5 000 mètres carrés, qui trouvent plus facilement preneur, que 15 000 mètres carrés qui représentent une prise de risque importante. Le bureau est le secteur que Banimmo connaît le mieux. Nous avons les outils et l'expérience pour nous concentrer sur ce marché. Nous avons donc choisi, en toute logique, de renouer avec notre premier métier.

M.A. - Banimmo, à la différence d'autres promoteurs, possède un patrimoine foncier important dans le secteur des bureaux, plus de 300 000 mètres carrés, qui représente de belles opportunités de développement pour la société.

Comment Banimmo rencontre les desideratas des futurs occupants de ses immeubles de bureaux, attentifs aux facilités et services qui leurs sont proposés ?

P.M. - Nous avons, dans une première étape, donné priorité au build-to-suit. Mais nous nous sommes rendus compte qu'il était difficile de trouver de façon récurrente des locataires en recherche de 6 000 à 9 000 mètres carrés de bureaux. Alors que la mise à disposition de plus petites surfaces de travail, le coworking ou le développement de services et de facilités, telles que conciergerie ou catering, aux entreprises locataires, rencontrent un succès grandissant. La tendance, aujourd'hui, est aussi aux espaces partagés par des entreprises actives dans les mêmes sphères d'activités, qui recherchent la complémentarité au niveau des locataires qui occupent le même immeuble. Nous sommes très attentifs à ces évolutions et nous nous efforçons de les anticiper.

M.A. - Notre métier a beaucoup changé. Le marché avait déjà évolué s'agissant des bureaux avec la création d'espaces paysagers. Depuis, l'introduction il y a cinq ans, de services spécifiques qui facilitent la vie des collaborateurs et créent de nouvelles attentes, nous adaptons continuellement notre offre. Pour marquer notre différence nous devons garder une avance, y compris en matière environnementale, en veillant à offrir des performances énergétiques supérieures aux normes.



« Nous avons élagué notre portefeuille. Nous devons encore conclure quelques ventes avant de nous concentrer sur notre développement. Notre objectif est de renouer avec le bénéfice et de retrouver notre vocation de société cotée qui est de servir un dividende à ses actionnaires. »

MARYSE AULAGNON,
PRÉSIDENTE DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



« Nous retrouvons aujourd'hui l'ADN de la société pour pérenniser l'avenir. Nous voyons la sortie du tunnel ; le ciel se dégage pour Banimmo. »

PATRICK MERTENS DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Quels critères entrent en ligne de compte dans la stratégie de Banimmo en termes de choix d'implantation d'immeubles, que ce soit pour une rénovation ou une nouvelle construction ?

M.A. - Nous avons toujours été attentifs à sélectionner nos actifs en fonction de leur localisation, en privilégiant la mobilité. Les choix d'immeubles en centre-ville participent de cette volonté. Les terrains que nous possédons sont en périphérie des grandes villes, mais très bien situés et aisés d'accès, ce qui facilite les navettes des locataires.

Quel potentiel offrent les immeubles de bureaux vétustes, en centre-ville, qui intéressent particulièrement Banimmo ?

P.M. - Outre leur localisation et les facilités de desserte que ces bâtiments offrent, le taux de vacance en centre-ville est très bas : pas plus de 4 à 5 %. En outre, avec la transformation d'immeubles de bureaux en complexes résidentiels, les espaces de bureaux se raréfient. Et beaucoup de locataires sont en fin de bail et recherchent des bureaux en phase avec les nouvelles évolutions du marché.

-50 %

frais fixes

-66 %

réduction de la dette



Comment Banimmo se projette sur le long terme ? Quelles sont les ambitions que nourrit la société ?

M.A. - Nous avons élagué notre portefeuille. Nous devons encore conclure quelques ventes avant de nous concentrer sur notre développement. Notre objectif est de renouer avec le bénéfice et de retrouver notre vocation de société cotée qui est de servir un dividende à ses actionnaires. Nous les remercions une nouvelle fois pour leur confiance et leur patience.

P.M. - Nous retrouvons aujourd'hui l'ADN de la société pour pérenniser l'avenir. Nous voyons la sortie du tunnel ; le ciel se dégage pour Banimmo.

Banimmo en quatre questions

1



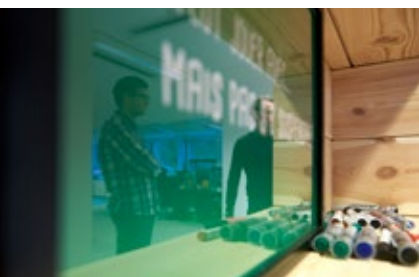
Qui sommes-nous ?

Banimmo est une société de développement immobilier cotée sur Euronext Brussels depuis 2007. Active en Belgique et en France dans les domaines du bureau, des commerces et dans des segments de niche comme les hôtels, Banimmo recentre aujourd'hui ses activités autour de son métier premier : les immeubles de bureaux en Belgique. L'expertise de Banimmo en matière technique et dans la gestion de projets d'ampleur lui permet de mener avec efficacité et rapidité des programmes ambitieux.

2

Quel est notre métier ?

Acteur de référence dans le secteur des bureaux depuis sa création, Banimmo inscrit son action autour de deux axes : la transformation d'actifs immobiliers, devenus obsolètes, en mettant en œuvre les normes de construction les plus sévères; et l'édification d'immeubles build-to-suit, privilégiant les technologies durables et performantes, pour des locataires en recherche de surfaces de travail de dimension plus modeste, et attentifs à un confort de vie accru.



3



plus de
300 000 m²

de surface à développer via
la réserve foncière



83 %

taux d'occupation

Quelle est notre aire d'activités ?

Présent dans deux pays (Belgique et France), Banimmo privilégie dorénavant la sphère géographique où elle exerce son métier depuis sa création : la Belgique. Banimmo dispose, dans le pays, d'une réserve foncière de plus de 300 000 mètres carrés pour conduire cette stratégie. Dans ses choix d'implantations, la société donne la priorité à la périphérie immédiate des centres urbains mais, dans sa politique de redéveloppement d'immeubles de bureaux, s'intéresse également au cœur des villes.



4

Comment nous différençons-nous ?

Banimmo est particulièrement sensible aux évolutions en matière d'attente des occupants finals des immeubles qu'elle met sur le marché. Ainsi les surfaces plus petites, fonctionnelles et ancrées dans un environnement disposant de toutes les facilités pour les utilisateurs, rencontrent un succès croissant auprès des entreprises. Banimmo vise aussi à offrir des services, à créer des communautés de locataires, à intégrer l'approche « Smart Building » et à anticiper les attentes des PME.



15

employés

A new generation of offices

Notre stratégie

Forte de vingt années d'expérience dans les domaines de la réhabilitation de bureaux obsolètes et de la construction de bureaux build-to-suit, Banimmo s'est recentrée autour de ce segment, dans son aire géographique historique : la Belgique. Banimmo se profile comme un acteur innovant, attentif aux souhaits des occupants de ses immeubles, précurseur des nouvelles tendances qui animent le secteur.





1.

Redéveloppement

Banimmo déploie une part de ses activités dans le redéveloppement de bureaux devenus obsolètes, qui nécessitent une réhabilitation technique et architecturale, leur offrant une nouvelle visibilité. Banimmo peut compter sur des équipes parfaitement rôdées pour relever les défis en matière de rénovation et de configuration d'espaces, dans une optique de durabilité et de performance énergétique. Pour optimiser les coûts, la société conserve des locataires jusqu'au moment du démarrage du chantier.

2.

Build-to-suit

Banimmo, forte de son expérience du marché des bureaux dans lequel elle est active depuis sa création, a fait évoluer son offre pour répondre, de manière adaptée aux critères d'aujourd'hui, aux préoccupations des petites et moyennes entreprises, en recherche de solutions à la carte, avec le build-to-suit. Forte d'une réserve foncière de plus de 300 000 mètres carrés, Banimmo propose des surfaces de tailles variées, où elle travaille par phases. Rapidité d'exécution, construction sur mesure, surfaces partagées, réflexion autour des espaces créés, pensés comme des « nouveaux lieux de vie », incluant toutes les facilités actuelles, Banimmo mise sur une formule qui rencontre un succès croissant.



Nos faits marquants 2017

FÉVRIER

> **Vente d'un immeuble de bureaux** de 14 000 m² à Anvers par la cession de 100 % des actions de Tervueren Invest NV. Cet immeuble est entièrement loué à la Province d'Anvers et est destiné à un redéveloppement résidentiel.

MAI

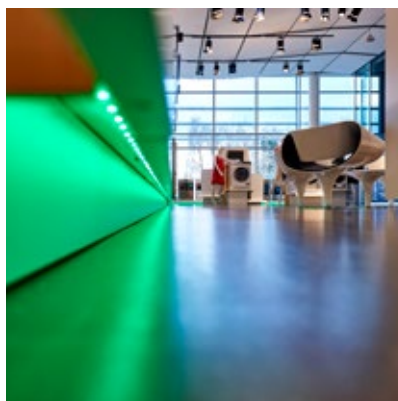
> **Banimmo France remporte un concours de redéveloppement à Nice.** Suite à un appel d'offres très disputé, elle a été choisie pour organiser et gérer le projet de redynamisation de la Halle de la Gare du Sud (2 680 m²) de la ville de Nice.

JUILLET

> Après avoir obtenu l'agrément par la Ville de Paris du nouveau propriétaire, **Banimmo vend la Halle Secrétan à Paris.** Banimmo France restera le gestionnaire actif de cet ancien marché alimentaire de 4 150 m² entièrement rénové.

OCTOBRE

> Grâce à sa politique dynamique de cession d'actifs arrivés à maturité, **Banimmo a réduit de moitié, entre septembre 2016 et septembre 2017, sa dette financière.** En parallèle, un processus d'ouverture du capital de Banimmo France est lancé.



€ 47 millions

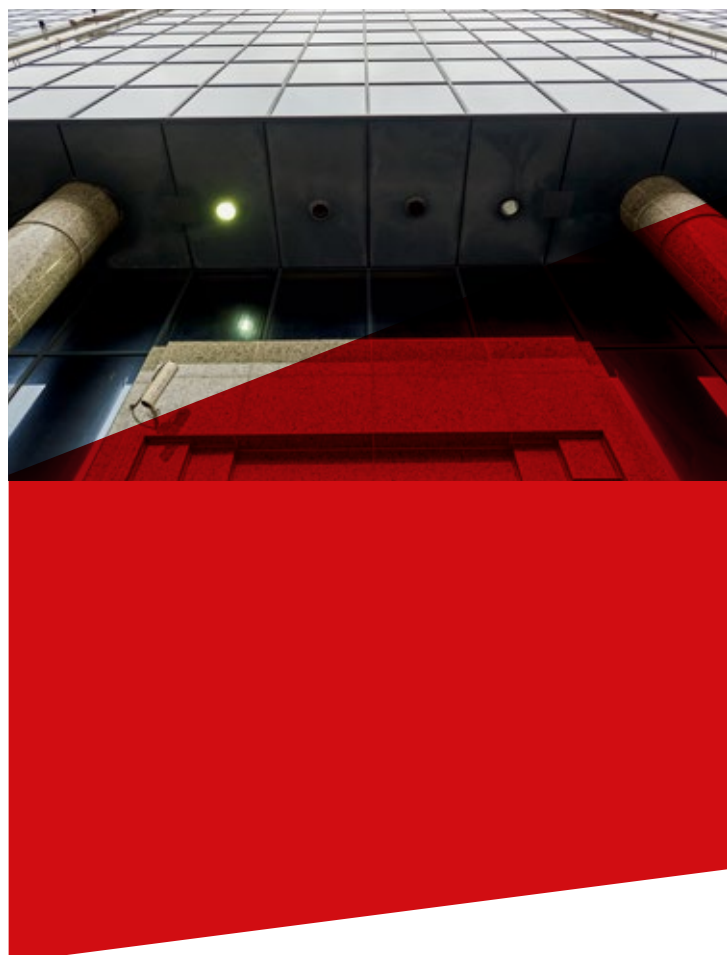
remboursement total du crédit
syndiqué de Banimmo

NOVEMBRE

- > **Banimmo et son partenaire Thomas & Piron ont cédé** à Belfius le flux futur de redevances emphytéotiques sur **Bureau Cauchy C**.
- > **Banimmo a cédé à Affine la SA Galerie Vaugirard**. Le prix définitif de cession sera basé sur le prix de vente effectif de la Galerie.

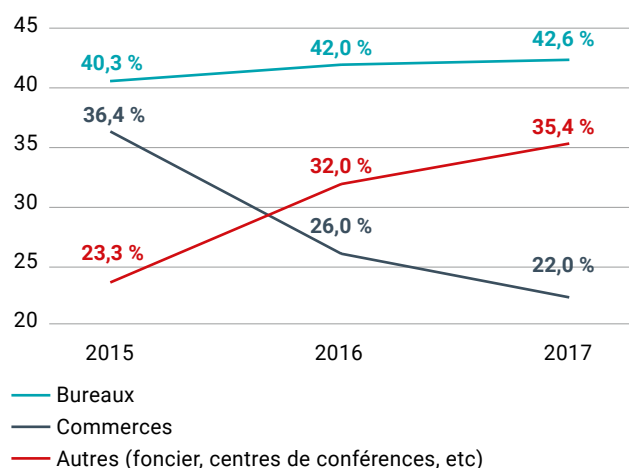
DÉCEMBRE

- > **Banimmo a entièrement remboursé le solde (€ 47 millions) de son crédit syndiqué** auprès de KBC et ING.
- > **Banimmo a signé un compromis de vente** sous condition suspensive d'obtention de permis **pour la vente de 25 % de ses terrains à Ans** (site de Bonne Fortune). La condition devrait être levée au 4^e trimestre 2018.
- > Dans le cadre de sa nouvelle stratégie visant à se concentrer sur les bureaux en Belgique, **Banimmo a signé un accord de vente conditionnel de 100 % des actions de sa filiale Banimmo France**. Les conditions suspensives ont été levées fin février 2018.
- > **Banimmo a vendu les 50 %** qu'elle détenait **dans Bureau Cauchy A** à son partenaire Thomas & Piron.

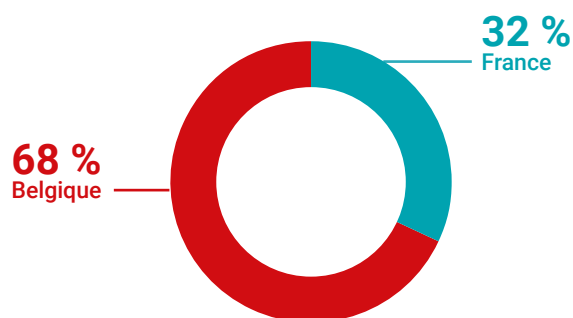


Nos chiffres-clés à fin 2017

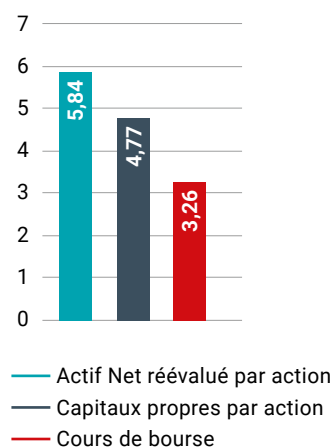
RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE (en %)



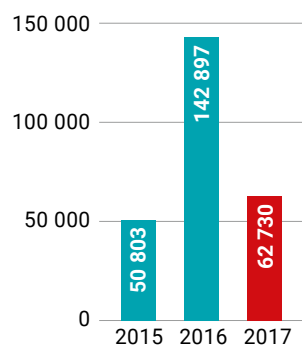
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



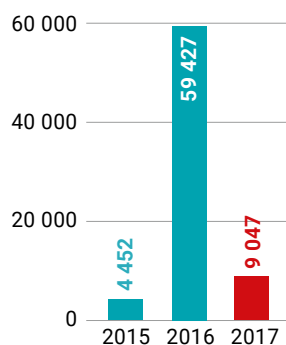
COMPARAISON
AU 31/12/2017 (en %)



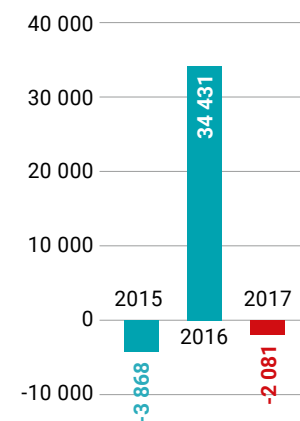
CHIFFRE D'AFFAIRES
(en '000 €)



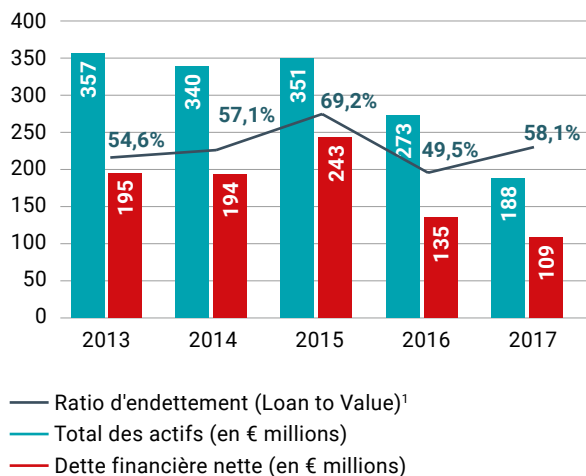
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
(en '000 €)



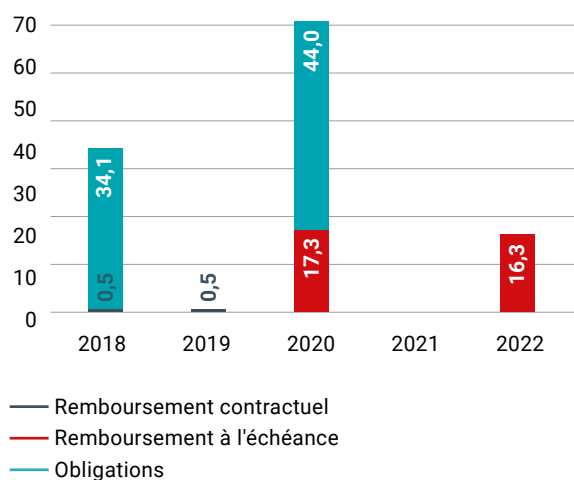
RÉSULTAT COURANT NET
(en '000 €)



ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT



ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS (en € mio)



€ 208 millions

valeur du portefeuille selon expertises

Ventes d'actifs à maturité pour

€ 55 millions

en 2017

143 000 m²

en portefeuille

325 000 m²

à développer (notre part)



Tous les covenants
bancaires et obligataires
sont respectés.

1. Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs.

Synthèse des comptes consolidés

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS - SCHÉMA ANALYTIQUE

(EN '000 €) (AU 31 DÉCEMBRE)	2017	2016	2015
A. RÉSULTAT COURANT NET			
Revenu locatif net des immeubles	3 969	8 196	8 119
Produits de cession des immeubles en stock	54 952	132 716	17 612
Produits de cession des commandes en cours d'exécution	3 142	0	23 093
Honoraires et commissions de gestion	587	548	1 092
Quote-part dans le résultat économique des sociétés mises en équivalence	80	1 437	887
Chiffre d'affaires	62 730	142 897	50 803
Prix de revient des immeubles en stock vendus	-44 011	-72 092	-16 869
Prix de revient des commandes en cours d'exécution vendues	-2 577	0	-17 502
Charges opérationnelles et administratives	-6 941	-9 684	-9 077
Autres charges opérationnelles	-154	-424	-16
Résultat opérationnel récurrent (REBIT)	9 047	60 697	7 339
Résultat net des cessions des immeubles de placement et des participations	0	-1 270	-2 887
Résultat opérationnel (EBIT)	9 047	59 427	4 452
Résultat financier	-8 850	-9 331	-9 242
Résultat courant avant impôt	197	50 096	-4 790
Impôts	-2 278	-15 665	922
Résultat courant net	-2 081	34 431	-3 868
B. VARIATIONS DE VALEUR, RECLASSEMENTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			
Variations de juste valeur sur immeubles de placement	-1 101	-386	-575
Gains/pertes de valeur sur immeubles détenus en stocks	-3 829	-14 713	-4 000
Gains/pertes de valeur dans les sociétés mises en équivalence	-203	449	0
Gains/pertes de valeur sur créances des sociétés mises en équivalence	0	-27 713	-22 382
Variations de justes valeurs dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0	-2 559	-2 922
Variations de juste valeur des instruments dérivés (IAS 39)	3 302	330	982
Impôts différés	0	-5 249	-469
Total des variations de valeur, reclassements et impôts différés	-1 831	-49 841	-29 366
C. RÉSULTAT NET			
Résultat net de l'exercice	-3 912	-15 410	-33 227
Intérêts minoritaires	-	-	-7
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	-3 912	-15 410	-33 234

BILAN CONSOLIDÉ

(EN '000 €) (AU 31 DÉCEMBRE)	2017	2016	2015
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	26 995	37 879	65 948
Immobilisations corporelles	219	335	493
Immobilisations incorporelles	200	58	75
Participations dans des sociétés mises en équivalence	5 271	6 403	7 520
Actifs d'impôts différés	281	255	5 504
Actifs financiers à long terme	4 496	24 423	45 862
Créances commerciales et autres créances	540	1 628	4 982
ACTIFS COURANTS			
Stocks	98 035	138 613	192 387
Commandes en cours d'exécution	0	2 569	2 281
Actifs financiers à court terme	19 171	819	818
Créances commerciales et autres créances	16 897	22 424	20 516
Créances d'impôts courants	152	54	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 651	37 157	3 551
Actifs non courants détenus en vue de la vente	10 541	0	0
Total de l'actif	188 449	272 617	350 589
CAPITAUX PROPRES	54 137	57 743	73 090
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières à long terme	77 751	108 213	159 570
Provisions	1 590	2 751	2 085
Instruments financiers dérivés à long terme	2 182	6 053	0
Dettes commerciales et autres dettes	1 983	2 591	4 256
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières à court terme	37 374	63 950	86 976
Instruments financiers dérivés à court terme	602	33	6 416
Dettes d'impôts courants	2 723	17 437	161
Provisions	29	74	76
Dettes commerciales et autres dettes	10 077	13 772	17 959
Total du passif et des capitaux propres	188 449	272 617	350 589
Endettement financier net sur total du bilan	58,1 %	49,5 %	69,3 %
Endettement financier net sur capitaux propres	2x	2,3x	3,3x
RÉSULTAT PAR ACTION			
Nombre total d'actions (au 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Capitaux propres par action (au 31/12)	4,77 €	5,08 €	6,44 €
Dividende ordinaire brut	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Notre management

1. Comité de direction

Au 27 mars 2018

PATRICK MERTENS DE WILMARS

> **Chief Executive Officer, membre du conseil d'administration et membre du comité de direction.**

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.

Il 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.

DAMIEN DARCHÉ

> **Chief Operations Officer, membre du comité de direction.**

Damien Darché 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 consultance 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,...

PHILIPPE OPSOMER

> **Chief Financial Officer, membre du comité de direction.**

Philippe Opsomer 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).

Olivier Durand, Président de Banimmo France, a quitté le comité de direction fin février suite à la vente de Banimmo France à une société gérée par Montefiore Investment.

ANDRÉ BOSMANS

> **Secrétaire-général, membre du conseil d'administration et membre du comité de direction.**

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 en son nom personnel de Grondbank The Loop, P.D.S.M. et Schoonmeers-Bugten et via sa société de management de la SA Comulex, de la SA IPS et de la SA Lex 84. 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 en son nom personnel et de International Commerce and Trading via sa société de management. Il est membre du comité de direction de Belgian Land SA et représentant permanent de Belgian Land dans diverses participations de Belgian Land. Il est également administrateur et membre du comité de direction de Baluchon Alzheimer. Il est administrateur indépendant et président du conseil d'administration, du comité d'investissement et du comité de nomination et rémunération de la SA ReKode, le gérant de la société commanditaire par actions INCLUSIO.



De gauche à droite :
Damien Darché,
Philippe Opsomer,
Patrick Mertens de Wilmars,
André Bosmans.

2. Conseil d'administration

Au 31 décembre 2017



MARYSE AULAGNON

- > Représentant permanent de Affine R.E. SA (Rue de Washington 39, 75009 Paris, France).
- > Présidente du conseil d'administration et présidente du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 4/4.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2019.

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 (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'administratrice référente de Veolia Environnement.

Elle est également membre de diverses associations notamment culturelles et universitaires (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Voxfemina...).



PATRICK MERTENS DE WILMARS

- > Représentant permanent de Wimer Consult SCS (Avenue du Bois Soleil 40, 1950 Kraainem).
- > Administrateur.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > 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.

Il 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.



ALAIN CHAUSSARD

- > Représentant permanent de MAB Finances SAS (Rue de Washington 39, 75009 Paris, France).
- > Administrateur, Vice-Président du conseil d'administration et membre du comité d'investissement et du comité d'audit.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 3/3.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2019.

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.



ANDRÉ BOSMANS

- > Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent).
- > Administrateur et secrétaire-général.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2019.

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 en son nom personnel de Grondbank The Loop, P.D.S.M. et Schoonmeers-Bugten et via sa société de management de la SA Comulex, de la SA IPS et de la SA Lex 84. 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 en son nom personnel et de International Commerce and Trading via sa société de management. Il est membre du comité de direction de Belgian Land SA et représentant permanent de Belgian Land dans diverses participations de Belgian Land. Il est également administrateur et membre du comité de direction de Baluchon Alzheimer. Il est administrateur indépendant et président du conseil d'administration, du comité d'investissement et du comité de nomination et rémunération de la SA ReKode, le gérant de la société commanditaire par actions INCLUSIO.



CYRIL AULAGNON

- > Représentant permanent de Lyric SARL (Boulevard de Beauséjour 11, 75016 Paris, France).
- > Administrateur et membre du comité d'investissement.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 9/11.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2020.

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.



DIDRIK VAN CALOEN

- > Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (Place Thomas Balis 3, 1160 Bruxelles).
- > Administrateur et président du comité d'investissement.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2020.

Didrik van Caloen a obtenu une licence et 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 décembre 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.



CATHERINE SABOURET

- > Administrateur indépendant, présidente du comité d'audit et membre du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 2/2.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 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 /Pricewaterhouse 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.



DIDIER MALHERBE

- > Représentant permanent de Access & Partners SPRL (Avenue des Princes Brabançons 39, 1170 Bruxelles).
- > Administrateur et membre du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2019.

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).



MATTHIEU EVRARD

- > Administrateur.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 6/7.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2020.

Matthieu Evrard, est diplômé de l'Ecole Centrale de Paris et de l'Université Panthéon-Sorbonne. Il dispose d'une très large expérience immobilière et en Corporate Finance, qu'il a acquise successivement chez Pwc, B&B Hotels puis dans ses dernières fonctions comme membre du comité exécutif de l'opérateur hôtelier Louvre Hotels Group, en charge des acquisitions, du développement global, de la gestion des actifs immobiliers et des opérations internationales. Matthieu a rejoint Affine en avril 2016 dont il est directeur général délégué depuis janvier 2017.



MURIEL AUBRY

- > Représentant permanent d'Icônes SAS (Cité des Fleurs 45, 75017 Paris, France).
- > Administrateur, membre du comité d'audit et membre du comité d'investissement.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 7/7.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 1/2.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : mai 2020.

Muriel Aubry dispose d'une très large expérience de 30 années dans la promotion immobilière, qu'elle a acquise au sein du groupe Domus Vi, du Groupe AG2R La Mondiale et du Groupe Bouygues Immobilier.

Madame Aubry est diplômée de Paris II Assas, de la Lyon Business School et de HEC Paris.

Elle est par ailleurs membre du conseil de surveillance de l'Immobilière Dassault et administratrice indépendante de Officiis Properties.

Rapport immobilier



€ 207,7 millions

valeur du portefeuille

25

actifs en Belgique et en France

Avec un patrimoine immobilier d'une valeur de plus de € 207 millions et un taux d'occupation du portefeuille de l'ordre de 83 %, comparable à l'exercice précédent, les activités de Banimmo reposent sur un socle stable.

Les réserves foncières de la société, soit 325 000 mètres carrés, présentent par ailleurs un beau réservoir de développement.

1. Analyse du portefeuille immobilier

COMPOSITION

Au 31 décembre 2017, le portefeuille immobilier était composé de 14 immeubles (dont 4 détenus en joint-venture) pour une surface développée de 143 000 m², et de 11 terrains (dont 3 détenus en joint-venture) sur lesquels le potentiel de développement représente 325 000 m² (notre part).

VALEUR DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 207,7 millions selon expertises.

- > Immeubles de placement : € 37,1 millions
- > Immeubles détenus en stock : € 113,1 millions
- > Participations et immeubles détenus en joint-venture : € 57,5 millions
 - dont Grondbank The Loop : € 16,7 millions
 - dont hôtels - centres de conférences Dolce (y compris immeuble de bureaux B14) : € 38,5 millions

TAUX D'OCCUPATION

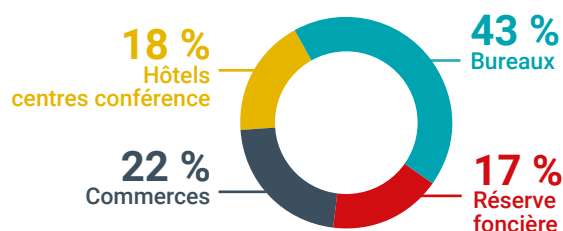
Le taux d'occupation global du portefeuille d'immeubles est de 83 %, stable par rapport à celui au 31 décembre 2016. Seul l'immeuble Diamond a encore des surfaces disponibles non occupées.

Le taux d'occupation des hôtels - centres de conférences s'établit à 64 % à La Hulpe et à 57 % à Chantilly, stable par rapport à 2016.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS



RÉPARTITION DES ACTIVITÉS



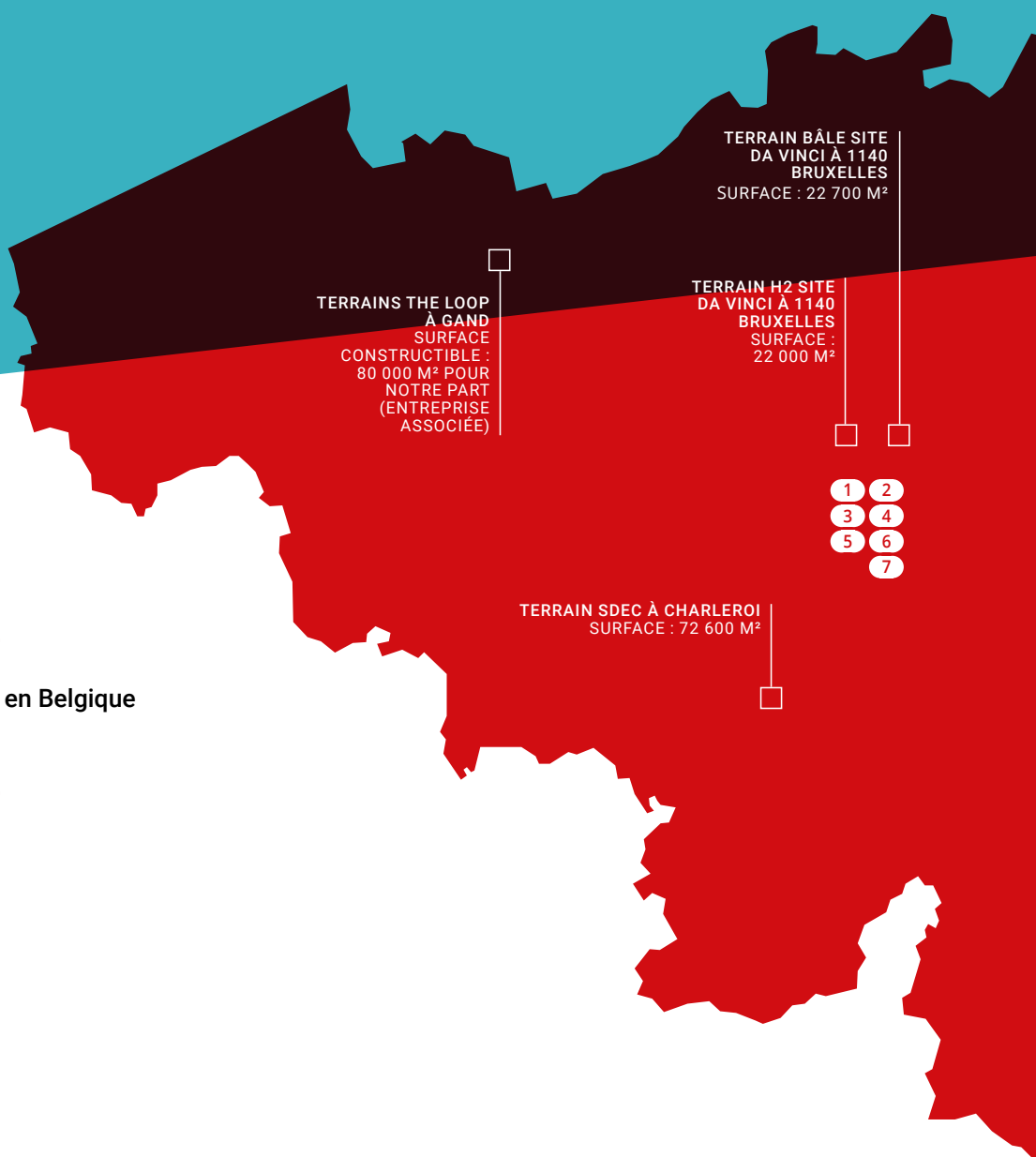
2. En Belgique

311 000 m²

de potentiel de développement en Belgique

107 000 m²

construits en Belgique



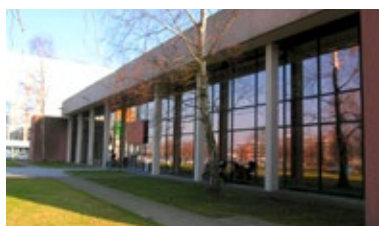
1 ATHENA BUSINESS CENTER

ACTIF NON COURANT DÉTENU EN VUE DE LA VENTE

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Surface : 26 000 m²

Ce site est dorénavant destiné à un développement résidentiel de 220 unités, appelé Groenloo.



2 DA VINCI H3

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles

Surface : 12 450 m² selon bâtiments actuels, mais potentiel futur à 34 000 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 : 3 800 m²

Parking : 74

Année de rénovation : 2010

Niveaux hors sol : rez + 2

Taux d'occupation : 100 %

TERRAIN BONNE
FORTUNE A ANS
SURFACE : 85 100 M²



4 DIAMOND BUILDING

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Boulevard de l'Humanité 292,
1190 Bruxelles

Surface : 14 300 m²

Parking : 282

Année de construction : 1994

Niveaux hors sol : rez +5

Niveaux sous sol : 1

Taux d'occupation : 54 %



5 DOLCE LA HULPE BRUSSELS

IMMEUBLE
D'ENTREPRISE ASSOCIÉE

Chaussée de Bruxelles 135,
1310 La Hulpe

Surface : 36 000 m²

Parking : 538

Année de rénovation : 2006-2007

Niveaux hors sol : rez +2

Niveaux sous sol : 1

Taux d'occupation de l'hôtel : 64 %

Taux d'occupation des bureaux B14 : 100 %



6 FUSÉE ELECTROLUX

IMMEUBLE EN STOCK

Rue de la Fusée 40,
1140 Bruxelles

Surface : 8 250 m²

Parking : 152

Année de rénovation : 2011

Niveaux hors sol : rez +1

Taux d'occupation : 100 %



7 NORTH PLAZA

IMMEUBLE EN STOCK

Boulevard du Roi Albert II 9,
1210 Bruxelles

Surface : 14 500 m²

Parking : 146

Année de rénovation : 2009-2012

Niveaux hors sol : rez +8

Niveaux sous sol : 3

Taux d'occupation : 0 %, le bâtiment n'étant à ce stade pas disponible à la location

3. En France



14 000 m²
de potentiel de développement
en France

36 000 m²
construits en France



1 ANGLET

IMMEUBLE EN STOCK

Avenue de Bayonne 44,
64600 Anglet

Surface : 4 600 m²

Parking : 169

Année de construction : les travaux
ont débuté en 2016

Taux d'occupation : 79 %



2 DOLCE CHANTILLY

IMMEUBLE D'ENTREPRISE
ASSOCIÉE

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

Surface : 17 000 m²

Parking : 300

Année de rénovation : 2007-2008

Niveaux hors sol : rez +2

Taux d'occupation : 57 %



3 ROCQUENCOURT

IMMEUBLE EN STOCK

Route nationale 307, Parc de
Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

Surface : 18 200 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) / rez +1 (bâtiment annexe)

Niveaux sous sol : bâtiment principal
avec rez -2

Taux d'occupation : 0 %, le bâtiment n'étant à ce stade pas
disponible à la location



4 LA DÉFENSE

IMMEUBLE EN STOCK

Esplanade du Général de Gaulle,
La Défense, à Courbevoie et Puteaux

Surface : 4 700 m²

Objet : développement d'un pôle
de restauration gastronomique sur
base d'une convention d'occupation
temporaire de 55 ans

Construction : les premiers travaux
sont prévus à partir de Q2 2018

Niveaux : rez +1



5 VERPANTIN

IMMEUBLE EN STOCK

Rue du Pré Saint Gervais,
93500 Pantin

Surface : 4 800 m²

Parking : 250

Année de construction : 1990,
en cours de rénovation lourde

Niveaux hors sol : rez

Taux d'occupation : 94 %

Banimmo en bourse



	31/12/2017
ACTION BANIMMO	
Nombre d'actions émises	11 356 544
COURS DE BOURSE (EN €)	
Plus haut de l'année	€ 4,25
Plus bas de l'année	€ 3,15
À la clôture	€ 3,26
Moyenne de l'année	€ 3,75
VOLUME	
Volume journalier moyen	6 092 actions
CAPITALISATION BOURSÈRE À LA CLÔTURE	€ 36,99 millions

L'ACTION BANIMMO

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

LES OBLIGATIONS

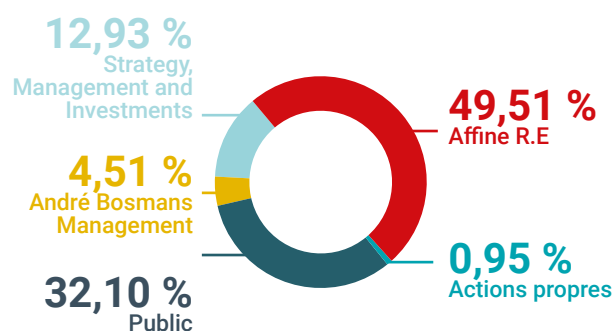
En mai 2010, Banimmo a émis une obligation assortie de warrants remboursée le 10 juin 2015 à sa valeur nominale de € 75 millions. Cette obligation portait un intérêt de 5,15 %.

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

ACTIONNARIAT

Le graphique ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2017 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions.



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 8 mai 2018 de distribuer un dividende.

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	8 mai 2018
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2018	27 juillet 2018

COUVERTURE DES ANALYSTES

INSTITUTION FINANCIÈRE	NOM	ADRESSE	TÉLÉPHONE	EMAIL
KBC SECURITIES	Alexander Makar	Avenue du Port 12 1080 Bruxelles	+32 2 429 39 39	alexander.makar@kbcsecurities.be

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, calculé sur base des surfaces réellement disponibles, s'élève à 83 % à fin 2017, stable par rapport à fin 2016. Les signatures sur Dolce La Hulpe B14, ainsi que celles par Banimmo France à Anglet et Verpantin, ont compensé des départs sur Diamond.

Au niveau commercial, de nombreuses offres ont été remises durant l'année 2017 et certains dossiers ont été signés (voir infra « cessions ») ou sont encore en cours, tels que 2 baux portant sur environ 6 000 m² pour les bureaux Diamond à Forest.

B. ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Sur le site d'Athena Business Center (Vilvorde), Banimmo a obtenu le changement d'affectation du site. Le nouveau RUP (plan d'affectation) autorise 220 unités résidentielles.

Sur le site de North Plaza (13 800 m²) une demande de permis modificatif est en cours pour une scission verticale de l'actif permettant une très large flexibilité locative avec 2 halls d'entrée et des étages de 400 à 900 m².

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 l'entreprise associée 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.

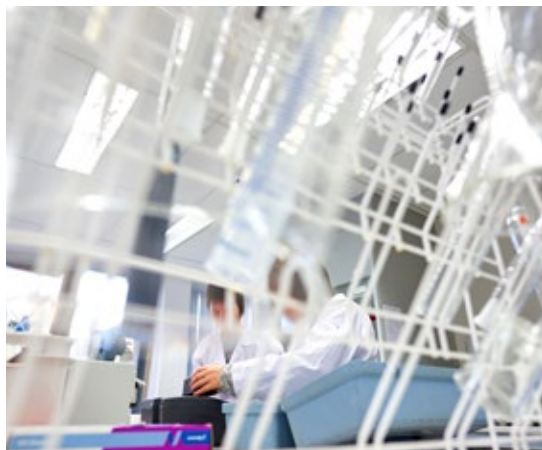
Dans le dossier The Loop à Gand, Banimmo a pris acte de la décision de la Ville de ne pas autoriser un Outlet Center. Parallèlement, Banimmo poursuit ses discussions avec des partenaires potentiels pour débuter en 2018 la mise en œuvre d'un permis exécutoire sur le champ 5.

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^{er} semestre 2018.

Sur le site de Verpantin (4 700 m²), en région parisienne, Banimmo France poursuit les travaux de rénovation de la galerie commerciale dans lesquels elle a investi près de € 2 millions en 2017.

C. ACQUISITIONS

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 m².



D. 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.

Banimmo a signé fin 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 à l'approbation par la Ville de Paris du nouveau propriétaire, qui a été obtenue.

En septembre, Banimmo a vendu à la Zone de Police d'Ans une petite parcelle (57 ares) de ses terrains à Ans. En décembre, elle a signé un compromis de vente sous condition suspensive d'obtention de permis pour 25 % des terrains à Ans (site de Bonne Fortune).

Suite à l'agrément du bâtiment de bureaux détenu par la co-entreprise Bureau Cauchy C à Namur par le Service Public de Wallonie le 15 juin 2017, la cession des créances emphytéotiques futures a été réalisée en Novembre 2017. Parallèlement, Banimmo a cédé en décembre sa participation de 50 % dans Bureau Cauchy A à son partenaire Thomas & Piron.

Dans le cadre de son plan de désinvestissement, Banimmo a vendu en novembre 2017 à Affine, son actionnaire de référence, le Marché Vaugirard, galerie commerciale située à Paris 15^{ème} face à la Gare Montparnasse.

Comme convenu dans le plan PRJ de fin 2016, Urbanove a cédé en avril 2017 la société Le Côté Verre (détenant le projet de centre commercial à Namur) à Besix et en novembre 2017 les actifs détenus par ses filiales Les Rives de Verviers / Avenir Promotion / Bijouterie Dautrepoint (détenant le projet de centre commercial à Verviers) à City Mall. Banimmo n'a plus aucune exposition financière sur le dossier Urbanove.

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 2017, Banimmo détenait 106 620 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 2017, Banimmo détenait donc 106 620 actions propres.

4. Commentaires sur le Compte de résultats consolidés de l'exercice

A. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs nets s'élèvent en 2017 à € 4 millions contre € 8,2 millions en 2016. Cette forte baisse provient de la perte des loyers suite aux cessions survenues en 2016 et 2017.

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

La société a enregistré en 2017 un produit de cession sur immeubles en stock de € 55 millions, à comparer à un produit de cession particulièrement élevé de € 132,7 millions en 2016 (dont € 129,4 millions expliqués par la vente du Marché Saint Germain à Paris).

Ce produit se décompose comme suit :

- > € 27,8 millions sur la vente des Halles Secrétan (Paris)
- > € 13,25 millions sur la vente de Tervueren Invest (Anvers)
- > € 11,7 millions sur la vente de la Galerie Vaugirard (Paris)
- > € 1,9 million sur la vente de Bureau Cauchy A (Namur)
- > € 0,29 million sur la vente de terrains à Ans (Liège)

C. HONORAIRES

Les honoraires et commissions perçus s'élèvent à € 0,6 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 € 44 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 € 11 millions.

E. RÉSULTAT SUR CESSIION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Aucun.

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

Les immeubles de placement (IAS40) ont subi un léger ajustement de valeur à la baisse de € 1,1 million. Les immeubles en stock (IAS2) ont connu une réduction de valeur d'un montant de € 3,8 millions. Cette réduction a été prise essentiellement sur les frais activés pour le développement abandonné du Design Outlet Center à Gand et sur l'immeuble de Rocquencourt (France).

G. COÛTS OPÉRATIONNELS

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 6,9 millions contre € 9,7 millions l'an passé. Cette forte baisse est le résultat du plan stratégique mis en place fin 2016 qui prévoyait une baisse importante des coûts pour accompagner la réduction du portefeuille, tout en garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement du pipeline.

H. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EBIT)

Le résultat opérationnel est de € 4 millions, en forte baisse par rapport à 2016, année marquée par la marge très élevée générée par la vente du Marché Saint Germain.

I. CHARGES FINANCIÈRES

Pour l'année 2017, les charges financières nettes s'élèvent à € 5,5 millions contre € 9,1 millions en 2016.

La dette financière moyenne s'est élevée en 2017 à € 138,25 millions contre € 243,1 millions en 2016, soit une baisse de 43 %.

Le coût moyen de la dette s'établit à 3,5 % avant impact des instruments de couverture et après impact à 4,5 %.

Le rapport dettes financières nettes sur total du bilan (LTV) s'élève au 31 décembre 2017 à 58,1 %.

J. SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les entreprises mises en équivalence n'ont généré aucun résultat en 2017.

K. IMPÔTS

La charge d'impôt de € 2,3 millions est liée à la cession de la Halle Secrétan à Paris.

L. RÉSULTAT NET

Le résultat net consolidé (IFRS) de l'année fait apparaître une perte de € 3,9 millions contre une perte de € 15,4 millions en 2016.

106 620

actions propres



5. Commentaires sur le bilan

Le portefeuille immobilier direct se répartit entre immeubles de placement totalisant € 27 millions, et stocks pour € 98 millions et actifs non courants détenus en vue de la vente pour € 10,5 millions.

Ces postes ont été fortement réduits en 18 mois suite au programme de cession d'actifs décidé en 2016 et requis par l'obligation de réduire fortement l'endettement.

Le poste Actifs financiers à long terme évolue fortement se réduisant de € 24,4 millions à € 4,5 millions suite au transfert à cette même rubrique mais à court terme.

Les capitaux propres du groupe et avant distribution s'élèvent à € 54,1 millions soit € 4,8 par action à comparer à € 57,7 millions fin 2016.

Les dettes financières ont fortement été réduites et atteignent € 115,1 millions contre € 172,2 millions fin 2015.

6. Actif net réévalué

Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 66,3 millions, soit 5,8 € par action, à comparer à 7,3 € au 31 décembre 2016.

Cette réduction de 1,5 € par action est imputable au résultat de l'année 2017, à la valorisation des actifs français à leur valeur de vente selon convention de cession signée, à l'adaptation du projet à Gand (avec la fin du projet de Design Outlet Center) et à l'adaptation des valeurs de sortie des hôtels.

7. Évènements postérieurs à la clôture

Banimmo a signé le 21 décembre 2017 une promesse pour la cession de l'ensemble des actions qu'elle détient dans Banimmo France. La réalisation de cette promesse, soumise à certaines conditions suspensives, est intervenue le 27 février 2018. L'acte de vente des actions a été signé le 7 mars 2018. Elle marque une étape importante dans la stratégie de Banimmo, avec l'aboutissement du recentrage sur la Belgique et la consolidation de sa situation financière.

8. Perspectives

Les équipes de Banimmo ont réalisé au cours de l'exercice 2017 un travail important ouvrant la voie à la reprise du développement de l'activité de la société : réduction importante des dettes bancaires, poursuite de l'ajustement du portefeuille des actifs, gestion dynamique des dossiers devant mener à lancer des développements seuls ou en partenariat en 2018 sur la base de ses importantes réserves foncières lui permettant de développer jusqu'à 325 000 m², optimisation des coûts, etc.

Une étape importante sera en outre constituée par l'échéance de l'émission obligataire de mai 2018 à laquelle est affectée une grande part des ressources de la société.

9. 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.

10. Utilisation d'instruments financiers

La société n'a pas de risque de change.

En matière de taux d'intérêt, la société a eu 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. Elle privilégie dorénavant les CAP.

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



11. Risques et incertitudes liés aux activités

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

12. Contrôle interne et disposition « Corporate Governance »

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

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

L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Le conseil d'administration a confié à un cabinet externe de premier ordre une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo, à savoir les procédures de suivi, les règles d'engagement, les lignes de responsabilités internes ainsi que les règles de délégation de pouvoirs. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce cabinet externe.

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

- > Un Comité de Direction qui soumet ses recommandations au conseil d'administration lorsque le montant engagé le requiert ; il statue également sur toute matière non strictement immobilière mais relevant de la gestion courante de la société.
- > Un Comité d'Audit. Ce dernier s'assure principalement avec l'aide du commissaire, du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, de l'examen des comptes, du suivi de la trésorerie et de la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au conseil d'administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.
- > Un Comité d'Investissement. Ce dernier analyse les différents dossiers d'investissement immobiliers et fait des recommandations au conseil d'administration.
- > Enfin, un Comité de Nomination et de Rémunération qui transmet au Conseil ses préconisations en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération du comité de direction et évaluation de la performance des dirigeants.

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

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

GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

Pour Conferinvest, Grondbank The Loop et Urbanove Shopping Development, Banimmo est présente aux conseils d'administration ou participe à la nomination des commissaires aux comptes et suit les travaux de reporting et de clôture des comptes.

L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

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

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

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

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence du Comité de Direction.

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

PILOTAGE

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

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

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

En 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 prévue tous les 3 ans.

13. 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.

14. Dispositions particulières pouvant avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur la société

La convention d'actionnaires entre Affine R.E. et Strategy, Management and Investments entrée en vigueur le 7 avril 2016 a été résiliée au 30 septembre 2017.

Il n'y a pas de convention d'actionnaires.

En cas de changement de contrôle entraînant un changement dans la Direction de la société, certains membres du Management disposent d'une convention particulière garantissant une indemnité de dédit de 12 mois.

15. Dividende

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

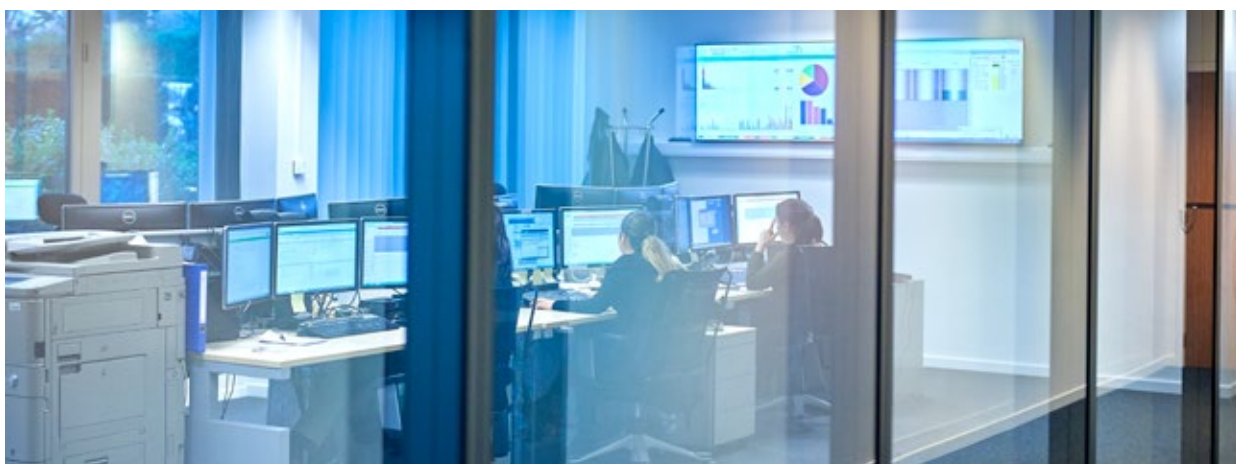
16. Décharge du commissaire

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 2017.

17. 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 confirme conformément à l'article 96,9° du Code des sociétés, l'indépendance et la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit depuis l'Assemblée générale du 9 mai 2017.

Fait à Bruxelles, le 27 mars 2018.



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, fax : 02 710 53 13, e-mail info@banimmo.be). La société est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888 061 724.

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

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

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie et actualisée par le conseil d'administration de Banimmo le 21 novembre 2017 et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. Elle est intégralement disponible 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. La société dispose de trois administrateurs indépendants (art. 526 ter Code des Sociétés) depuis l'assemblée générale du 9 mai 2017.

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 2017, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 3 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code Daems.

Durant l'exercice 2017, le conseil d'administration s'est réuni 11 fois, dont 3 fois par conférence call, pour discuter des points principaux suivants :

- > la préparation des comptes annuels 2016 (notamment rapport de gestion) ;
- > le budget 2017 et le suivi de la 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 Nice (France) ;
- > la session annuelle sans le management ;
- > les relations bancaires et financières, la gestion du crédit syndiqué et son remboursement ;
- > le rapport spécial aux actionnaires établi conformément à l'article 633 du Code des sociétés ;
- > la nomination d'une administratrice indépendante par cooptation ;
- > la réduction des coûts ;
- > la délégation de pouvoirs ;
- > la composition des différents comités à partir du 9 mai 2017 ;
- > l'ouverture du capital de Banimmo France et de Banimmo Belgique ;
- > l'avancement des dossiers en cours ;
- > l'investissement dans la Halle de la gare du Sud à Nice par Banimmo France ;
- > les dossiers Conferinvest, Rocquencourt, Groenloo, The Loop et North Plaza ;

> la cession de la SAS Vaugirard à Affine et l'application de l'art. 524 du Code des sociétés ;

- > l'actualisation de la charte de gouvernance ;
- > le business plan 2018-2022 ;
- > le suivi de négociations en cours à Gand en vue du développement du champ 12 ;
- > la location/rénovation de l'immeuble North Plaza.

1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni trois fois en 2017 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2016 et des comptes du premier semestre 2017.

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

- > la clôture des comptes 2016 et les résultats du 1^{er} semestre 2017 ;
- > le budget 2017 ;
- > la situation de la trésorerie et des réserves disponibles ;
- > le remboursement du crédit syndiqué et le respect des covenants bancaires et obligataires ;
- > l'avancement des dossiers en portefeuille.

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

Le Comité d'audit s'est penché sur l'évolution des règles en matière d'audit.

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni 4 fois en 2017 pour délibérer sur :

- > l'évolution de l'organisation et de la structure du management au sein de la société ;
- > les objectifs des membres du Comité de direction pour 2017 et bonus correspondants ;
- > la politique salariale ;
- > le renouvellement du conseil d'administration ;
- > la recherche d'une administratrice indépendante.

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

Le Comité d'Investissement s'est réuni une fois en 2017 pour délibérer sur le dossier Halle de la Gare du Sud à Nice.

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 révoqués par elle. Ils sont rééligibles.

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Maryse AULAGNON

- > Représentant permanent de Affine R.E. SA (39 rue de Washington, 75008 Paris, France).
- > Présidente du conseil d'administration, présidente du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 4/4.
- > Fin du mandat d'administrateur : 14 mai 2019.

Alain CHAUSSARD

- > 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 2017 : 11/11.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 3/3.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 14 mai 2019.

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 7 décembre 2016.
- > Membre du comité de nomination et de rémunération à partir du 9 mai 2017.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 14 mai 2019.

Catherine SABOURET

- > Administrateur Indépendant à partir du 7 décembre 2016
- > Membre et présidente du Comité d'audit et membre du comité de nomination et de rémunération à partir du 9 mai 2017.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 2/2.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 8 mai 2018.

Muriel AUBRY

- > Représentante permanente de Icônes SAS (45, Cité des Fleurs 75017 Paris, France) à partir du 9 mai 2017.
- > Administrateur indépendant à partir du 9 mai 2017.
- > Membre du comité d'audit et du comité d'investissement à partir du 9 mai 2017.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 7/7.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 1/2.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 12 mai 2020.

Cyril AULAGNON

- > Représentant permanent de Lyric SaRL (11, boulevard de Beauséjour, 75016 Paris, France) à partir du 27 juillet 2016.
- > Administrateur et membre du comité d'investissement.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 9/11.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 12 mai 2020.

Matthieu EVRARD

- > Administrateur à partir du 9 mai 2017.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 6/7.
- > Fin du mandat d'administrateur : 12 mai 2020.

Didrik van CALOEN

- > Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (Place Thomas Balis 3, 1160 Audergem, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).
- > Administrateur, membre et président du comité d'investissement.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 11/11.
- > Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 12 mai 2020.

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 avril 2016.
- > Compliance officer.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 10/11.
- > Fin du mandat d'administrateur : 14 mai 2019.

Dominique de VILLE de GOYET

- > Représentant permanent de Icode SPRL (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).
- > Administrateur jusqu'au 9 mai 2017.
- > Président du comité d'audit et membre du comité d'investissement jusqu'au 8 mai 2017.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 3/4.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

Patrick BUFFET

- > Représentant permanent de PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France).
- > Administrateur jusqu'au 9 mai 2017.
- > Membre du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 3/4.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 3/3.
- > Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

Emmanuel van INNIS

- > Administrateur jusqu'au 9 mai 2017.
- > Membre du comité de nomination et de rémunération.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 2/4.
- > Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2017 : 3/3.
- > Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

- > Représentant permanent de Alix SARL (Rue Soumaya, Résidence Shahrzade 3, 5^{ème} étage n° 22- Palmiers, Casablanca, Maroc).
- > Administrateur jusqu'au 9 mai 2017.
- > Membre du comité d'audit.
- > Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2017 : 4/4.
- > Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2017 : 1/1.
- > Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

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 2017 : 11/11.
- > Fin du mandat d'administrateur : 8 mai 2018.

MANAGEMENT EXÉCUTIF

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

Au 31 décembre 2017, 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
3. ASAP Consulting SPRL représentée par son représentant permanent Philippe Opsomer. Chief Financial Officer
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

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

Le conseil d'administration procède à une évaluation régulière de son efficacité et de celle de ses comités afin de déterminer si (i) le conseil d'administration agit de façon efficace, (ii) les questions importantes sont débattues et préparées de façon adéquate, (iii) chaque administrateur contribue de façon constructive dans les discussions et la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable.



1.7 BONUS SOUS FORME D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2017 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 2017, 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 2017 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 2016 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2017 :

- > 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, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.

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

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

- b) Les caractéristiques des primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions.

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

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

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

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

Pour leur participation aux conseils d'administration de l'exercice 2017, les administrateurs indépendants Access & Partners SA et Madame Catherine Sabouret perçoivent chacun un montant de € 15 000 HTVA, Icônes SAS perçoit un montant de € 10 000 HTVA, Icode SPRL, PBA SaRL et Alix SaRL perçoivent chacun un montant de € 5 000 HTVA, et Monsieur Emmanuel van Innis perçoit un montant de € 2 500 HTVA.

Les administrateurs non exécutifs Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Lyric SaRL et SMI SPRL perçoivent chacun le même montant de € 15 000 HTVA et Monsieur Matthieu Evrard perçoit un montant de € 10 000 HTVA.

Pour l'exercice 2017 une rémunération de € 3 000 HTVA a été attribuée à MAB Finances SAS, € 2 000 HTVA ont été attribués à Madame Catherine Sabouret, € 1 000 HTVA ont été attribués à Icode SPRL, Alix SaRL et Icônes SAS pour leur participation aux comités d'audit.

Une rémunération de € 4 000 HTVA a été attribuée à Affine R.E. SA, € 3 000 HTVA ont été attribués à PBA SaRL, et Monsieur Emmanuel van Innis, € 1 000 HTVA ont été attribués à Access & Partners SA et à Madame Catherine Sabouret pour leur participation aux comités de nomination et rémunération. Et une rémunération de € 1 000 HTVA a été attribuée à Strategy Management & Investments SPRL, MAB Finances SAS, Lyric SaRL et Icônes SAS pour leur participation aux comités d'investissement.

Pendant l'exercice 2017 un administrateur non exécutif, Strategy Management & Investments SPRL, a exécuté une mission spécifique. Pour ce travail, une rémunération lui a été accordée de € 94 855 HTVA.

1.8.4. 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 € 442 000 HTVA, pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2017.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 350 000 HTVA ;
- b) la rémunération variable : € 92 000 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 : € 0 comprenant l'assurance vie/décès, invalidité et hospitalisation ; la cotisation sociale pour indépendant et le leasing et le coût de carburant pour une voiture.



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 € 1 836 035 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 1 262 603 HTVA ;
 - b) la rémunération variable : € 468 980 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 : € 73 618 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 : € 30 833 HTVA.

1.8.6 Au cours de l'exercice social 2017, le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

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

2. Mixité au sein du conseil d'administration

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

Ce critère fait partie de ceux considérés pour la nomination de nouveaux administrateurs. Le nombre d'administrateurs du sexe féminin est passé de 2 à 3 courant 2017.





3. Règles préventives des abus de marché

Conformément à l'annexe B du Code, André Bosmans, Secrétaire Général, est le compliance officer. 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 2017, cette procédure a uniquement été appliquée pour la cession de la SAS Paris Vaugirard. 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, Lyric SA et Matthieu Evrard avaient, lors du conseil d'administration du 12 octobre 2017, 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 12 octobre 2017 suit ci-après.

« Cession de 100 % de la SAS Paris Vaugirard à Affine afin de permettre à la SAS Paris Vaugirard de bénéficier d'un crédit du CIC lui permettant de rembourser un montant de € 7,5 millions aux banques ING/KBC dans le cadre du crédit syndiqué venant à échéance le 31 octobre.

Affine RE, MAB Finances SA, Lyric SA et Matthieu Evrard 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 et Affine RE décrite ci-dessus. Ils en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée les quatre administrateurs Affine RE, MAB Finances SA, Lyric SA et Matthieu Evrard n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.

La présidente a ensuite abordé l'examen de l'ordre du jour :

1. Description de l'opération. (voir point 1 de l'Avis du comité des administrateurs indépendants (annexe 1))
2. Conséquence patrimoniale pour la société : cette opération permettra à Banimmo de bénéficier de la réduction de l'encours du crédit syndiqué à concurrence de

€ 7,5 millions d'ici son échéance le 31 octobre 2017. L'opération sera neutre pour Banimmo. (voir aussi l'Avis du comité des administrateurs indépendants)

3. L'Avis du comité des administrateurs indépendants au conseil d'administration Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés qui a émis un avis favorable (copie en annexe 1)

4. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité des administrateurs indépendants 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.

A 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 Conseil donne mandat au Comité de direction pour finaliser les conventions en cours de rédaction et demande que ces contrats stipulent la participation active et le suivi de la vente par Banimmo (conseil d'administration et comité de direction).

6. 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. »

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

« RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS SUITE A LA DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA EN DATE DU 12 OCTOBRE 2017 »



**RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS
RELATIF À LA DÉCISION PRISE LE 12 OCTOBRE 2017
PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA**

Conformément à la mission que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de Banimmo SA (« Banimmo ») dans le cadre de la procédure prévue à l'article 524 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant l'opération suivante (l'« Opération »):

- (i) La banque CIC a marqué un accord de principe pour le refinancement de la SAS Paris Vaugirard (« PV ») à hauteur de 7,5 MEUR, pour autant notamment que le contrôle sur la société soit exercé dorénavant par Affine R.E. (« Affine »), actionnaire détenant un contrôle de fait sur Banimmo, et non plus par Banimmo.
- (ii) Préalablement, Banimmo a recapitalisé PV à concurrence de 9,4 MEUR par conversion d'une partie de ses créances détenues en compte-courant associé, soit un montant de 6,0 MEUR existant au 30/06/2017 et une avance complémentaire de 3,5 MEUR faite en juillet 2017.
- (iii) Les capitaux propres de PV, établis selon une situation pro-forma au 30/06/2017 tenant compte de la conversion de créance en capital mentionnée au point précédent, s'élèvent à 998 KEUR ; ce montant ne tient toutefois pas compte du résultat dégagé par PV depuis le 1/07/2017.
- (iv) Pour satisfaire aux exigences de la banque CIC, Banimmo se propose de vendre l'ensemble des actions PV à Affine, pour un prix indicatif de 3.096 KEUR. Ce prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de diverses conditions liées notamment au prix de vente obtenu de l'actif immobilier sous-jacent.
- (v) Conformément aux statuts de Banimmo et au Code des sociétés, l'Opération est soumise à l'accord du Conseil d'administration de Banimmo. L'Opération est notamment soumise aux dispositions de l'article 524 §2 et §3 du Code des sociétés qui prévoit qu'un comité de trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant, fasse rapport sur les conséquences pour Banimmo de l'opération envisagée. L'article 523 du Code des sociétés est également applicable dans le chef de plusieurs administrateurs de Banimmo.

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 fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration* ».

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

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



- b. Constatation que les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité ;
- c. Constatation que la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants ;
- d. Constatation que les paramètres et les méthodologies d'évaluation reprises dans le document de détermination de la valeur des actions de PV établi par la direction de Banimmo (vendeur) et Affine (acheteur) 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 et Affine dans le document de détermination de la valeur des actions de PV.

A notre avis et sur la base de la mise en œuvre des procédures énumérées ci-dessus, 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.
- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants ;
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

Le prix de cession final à Affine des actions PV détenues par Banimmo est déterminable mais indéterminé. Il sera définitivement fixé sur la base de l'actif net comptable corrigé de PV après la vente de l'actif immobilier sous-jacent détenu par PV.

Conformément aux normes professionnelles applicables, 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 12 octobre 2017

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représenté par

Philippe Gossart

Sommaire

52 Comptes annuels

52 Compte de résultats consolidé

52 État consolidé du résultat global

53 Bilan consolidé

54 Tableau consolidé des flux de trésorerie

56 État consolidé des variations des capitaux propres

57 Notes aux comptes consolidés

110 Rapport des commissaires

116 Comptes annuels abrégés de Banimmo

118 Renseignements généraux

119 Capital social

119 Actes constitutifs et statuts

125 Contrôle de la Société

125 Déclarations

125 Employés

125 Environnement

125 Procédures judiciaires et d'arbitrage

125 Commissaire

126 Organigrammes





Comptes annuels

Compte de résultats consolidé

(EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	2017	2016	2015
Revenus locatifs	19	6 996	11 640	11 402
Produits de cession d'immeubles de stock	20	54 952	132 716	17 612
Produits des commandes en cours d'exécution		3 142	-	23 093
Produits des activités ordinaires		65 090	144 356	52 107
Charges locatives	19	-3 027	-3 444	-3 283
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	-44 011	-72 092	-16 869
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	-2 577	-	-17 502
Charges des activités ordinaires		-49 615	-75 536	-37 654
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES		15 475	68 820	14 453
Honoraires et commissions de gestion		587	548	1 092
Résultat net des cessions d'immeuble de placement	20	-	-1 269	-3 925
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	-1 101	-386	-575
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	21	-3 829	-14 713	-4 000
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-155	-424	-16
RÉSULTAT IMMOBILIER		10 977	52 576	7 029
Charges administratives	23	-6 941	-9 683	-9 077
Autres revenus		-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		4 036	42 893	-2 048
Charges financières	25	-6 029	-38 729	-32 486
Produits financiers	25	482	1 925	1 953
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	81	-1 122	-2 035
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	-203	449	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	-	-1	1 038
Résultat des autres actifs financiers	25	-1	90	-109
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		-1 634	5 505	-33 687
Impôts	26	-2 278	-20 915	453
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		-3 912	-15 410	-33 234
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-3 912	-15 410	-33 234
Attribuable aux:				
- Actionnaires de la société		-3 912	-15 410	-33 227
- Intérêts minoritaires		-	-	-7
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		-0,34	-1,36	-2,93

État consolidé du résultat global

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Résultat net	-3 912	-15 410	-33 234
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	306	47	-369
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-
Impôts différés	-	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	306	47	-369
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	-3 606	-15 363	-33 478
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société	-3 606	-15 363	-33 471
- Intérêts minoritaires	-	-	-7

Les notes 1 à 37 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2017.

Bilan consolidé

(EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	2017	2016	2015
Actifs				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	6	26 995	37 879	65 948
Immobilisations corporelles	7	219	335	493
Immobilisations incorporelles		200	58	75
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	5 271	6 403	7 520
Actifs d'impôts différés	16	281	255	5 504
Actifs financiers à long terme	9	4 496	24 423	45 862
Créances commerciales et autres créances	10	540	1 628	4 982
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		38 002	70 981	130 384
ACTIFS COURANTS				
Immeubles en stocks	11	98 035	138 613	192 387
Immeubles des commandes en cours d'exécution	11	-	2 569	2 281
Actifs financiers à court terme	9	19 171	819	818
Créances commerciales et autres créances	10	16 897	22 424	20 516
Créances d'impôts courants		152	54	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	5 651	37 157	3 551
Actifs non courants détenus en vue de la vente	37	10 541	-	-
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		150 447	201 636	220 205
TOTAL DES ACTIFS		188 449	272 617	350 589
Capitaux propres				
Capital	14	79 539	79 539	107 050
Réserves consolidées		-25 402	-21 796	-33 960
Capitaux propres part du groupe		54 137	57 743	73 090
Intérêts minoritaires		-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES		54 137	57 743	73 090
Passifs				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières à long terme	15	77 751	108 213	159 570
Instruments financiers dérivés à long terme	12	2 182	6 053	-
Provisions	17	1 590	2 751	2 085
Dettes commerciales et autres dettes	18	1 983	2 591	4 256
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		83 506	119 608	165 911
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières à court terme	15	37 374	63 950	86 976
Instruments financiers dérivés à court terme	12	602	33	6 416
Dettes d'impôts courants		2 723	17 437	161
Provisions	17	29	74	76
Dettes commerciales et autres dettes	18	10 077	13 772	17 959
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		50 805	95 266	111 588
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		188 449	272 617	350 589

Les notes 1 à 37 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2017.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	2017	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
RÉSULTAT NET		-3 912	-15 410	-33 235
- Impôts	26	2 278	20 914	-453
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement ⁴	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	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock ¹	20	-10 941	-60 624	-743
- (Gains) / pertes sur réalisation de commandes en cours d'exécution ²	20	-565	-	-5 591
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement ³	21	1 101	386	575
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks ⁴	21	3 829	14 713	4 000
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		456	-22	-113
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		-840	-109	109
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	140	162	172
- Amortissement des immobilisations incorporelles		41	46	54
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		-79	-133	-355
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées	8	122	673	2 035
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées ⁴	25	-	26 234	22 382
- Charges d'intérêts	25	7 100	8 621	8 294
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-482	-1 925	-1 953
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	-495	2 338	1 766
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		-2 247	-2 847	229
Variations du fonds de roulement :				
Acquisitions d'immeubles en stock		-	-13 880	-31 859
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock ⁵		-4 785	-15 763	-43 531
Encaissements de cessions sur immeubles en stock ¹		38 700	126 191	16 407
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution ⁶		-947	-1 122	-15 414
Encaissements sur commandes en cours d'exécution ²		-4	-	20 573
Créances commerciales et autres créances ⁷		5 001	3 775	-3 908
Dettes commerciales et autres dettes		1 449	-2 219	-25
Provisions		-1 206	-817	-692
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		38 208	96 165	-58 449
Impôts payés		-17 188	-322	-1 426
Impôts reçus		71	2 531	438
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		18 844	95 527	-59 208

(EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	2017	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement		-479	-1 214	-1 179
Encaissements de cessions sur immeubles de placement ¹		-	13 761	14 700
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-24	-4	-91
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles		-	-	323
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-183	-29	-34
Cession de coentreprises et entreprises associées		223	444	2 196
Dividendes reçus d'actifs financiers		-	-	67
Cessions d'actifs financiers		-	-19	216
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-4	-4 663	-1 127
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées ⁸		2 947	25	1 905
Intérêts perçus sur prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		28	186	266
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		2 508	8 487	17 242
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette des encours de crédit ⁹		-23 102	-26 218	8 815
Nouveaux emprunts bancaires ¹⁰		-	16 458	43 920
Remboursements d'emprunts bancaires ¹⁰		-17 983	-50 190	-4 571
Emission publique d'obligations (net de frais)		-	-	43 498
Remboursement d'obligations		-	-	-40 928
Intérêts payés		-6 868	-8 363	-7 095
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-2 807	-2 667	-2 748
Autres intérêts perçus		137	41	9
Dividendes versés aux actionnaires		-	-	-25
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		-50 623	-70 939	40 875
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-29 271	33 075	-1 091
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	34 922	1 847	2 938
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	5 651	34 922	1 847

Les notes 1 à 37 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2017.

Pour l'année 2017 :

1. Les postes « (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock » et « Encaissements de cessions sur immeubles en stock » concernent la cession des immeubles Desguinlei, Cauchy A, Vaugirard et les Halles Secrétan, ainsi qu'une parcelle du terrain de Ans et de la libération d'une partie de la garantie retenue sur la cession de Marché Saint Germain réalisée en 2016. (voir note 11 et 20)
2. Les postes « (Gains) / pertes sur réalisation de commandes en cours d'exécution » et « Encaissements sur commandes en cours d'exécution » concernent la cession de l'immeuble Cauchy C. (voir note 11 et 20)
3. Le poste « (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne les immeubles Diamond Building, Athena Business Center et Da Vinci H3. (voir note 6 et 21)
4. Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks » se rapporte aux immeubles Fusée et Rocquencourt ainsi qu'aux frais d'étude réalisés sur le terrain The Loop. (voir note 11 et 21)
5. Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement les immeubles Verpantin, La Défense, Rocquencourt et la fin des travaux de rénovation de l'immeuble Marché Saint Germain vendu en 2016. (voir note 11)
6. Le poste « Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution » concerne principalement la libération des garanties retenues sur la construction de l'immeuble Tetris dont la cession a été réalisée en 2015. (voir note 11)
7. Le poste « Créances commerciales et autres créances » comprend des remboursements de TVA à hauteur de € 4,0 millions.
8. Le poste « Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » se rapporte essentiellement au remboursement du prêt qui était octroyé à la coentreprise Bureau Cauchy C. (voir note 9)
9. Le poste « Augmentation (diminution) nette des encours de crédit » correspond à la variation de la ligne de crédit du bilan consolidé corrigée de l'emprunt de € 7,5 millions transféré à l'acquéreur de la filiale Paris Vaugirard détenant l'immeuble Vaugirard. (voir point 1 ci-dessus)
10. 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 € 6,5 millions transféré à l'acquéreur de la filiale Tervueren Invest détenant l'immeuble Desguinlei. (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 CONSOLI- DÉES	GAINS ET PERTES COMPTA- BILISÉS DIRECTE- MENT EN FONDS PROPRES	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	PART DE TIERS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES CONSOLI- DÉS
Solde au 3 janvier 2015		106 500	550	-1 862	1 021	352	106 561	301	106 862
Cessions des part 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 2016		-	-	-	-15 410	-	-	-	-
Dividendes		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-3	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2016		79 500	550	-1 843	-20 619	155	57 743	-	57 743
Profits (pertes) de juste valeur sur les actifs financiers, comptabilisés antérieurement directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9	-	-	-	-	306	-	-	-
Reprise de réserves liées au capital		-	-158	-	158	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2017		-	-	-	-3 912	-	-	-	-
Dividendes		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2017		79 500	392	-1 843	-24 373	461	54 137	-	54 137

Les notes 1 à 37 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2017.

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.

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017, 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 27 mars 2018 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 8 mai 2018.

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 2017 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 2017.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilantaires 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 2017

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2017 :

- > Amendement à la norme IAS 7 – « Etat des flux de trésorerie » intitulé « Initiative concernant les informations à fournir » - publié par l'IASB le 29 janvier 2016, adopté par l'UE le 6 novembre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2017 ;
- > Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat » intitulé « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » - publié par l'IASB le 19 janvier 2016, adopté par l'UE le 6 novembre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2017.

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

- > 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 12 septembre 2016, adopté par l'UE le 9 novembre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2018;
- > IFRS 9 – « Instruments financiers » - publiée par l'IASB le 24 juillet 2014, adoptée par l'UE le 22 novembre 2016 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2018;
- > IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients » - publiée par l'IASB le 5 juin 2014, adoptée 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);
- > 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, adopté par l'UE le 31 octobre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2018 (application anticipative possible);
- > IFRS 16 – « Contrats de location » - publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, adoptée par l'UE le 31 octobre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2019 (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. Compte tenu du patrimoine et de la nature des opérations actuelles de Banimmo, 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 14 – « Comptes de report règlementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014 et non encore adoptée par l'UE;
- > IFRS 17 – « Contrats d'assurance » - publiée par l'IASB le 18 mai 2017 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 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 IAS 28 – « Participations des entreprises associées et des joint ventures », intitulé « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et des coentreprises » - publié par l'IASB le 12 octobre 2017 et non encore adopté par l'UE;
- > Amendement à la norme IAS 40 – « Immeubles de placement », intitulé « Transferts des immeubles de placement » - publié par l'IASB le 8 décembre 2016 et non encore adopté par l'UE;

- > Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » - publié par l'IASB le 12 octobre 2017 et non encore adopté par l'UE;
- > Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats 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;

L'impact de ces normes et amendements n'a pas été examiné en détail.

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 « *surplus* » 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), immeubles de bureaux et espaces commerciaux détenus en Belgique, 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 € 2 500 000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

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

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

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

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

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 financé 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. Sauf exceptions (IFRS 5.5), 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 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 réévalué ou le passif d'impôt différé réglé.

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

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

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

R. AVANTAGES DU PERSONNEL

I. Avantages à court terme

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

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

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

II. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

III. Indemnités de départ

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

S. PROVISIONS

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

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

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

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

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

T. CONTRATS DE LOCATION

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

- Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe.
Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement ou immeubles en stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuités locatives accordées aux clients sont comptabilisés de façon linéaire en réduction des revenus sur la période se terminant à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats.
- Soit des contrats de location-financement dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont transférés par le Groupe au preneur. Le transfert de propriété peut intervenir ou non en fin de bail. Les actifs détenus en vertu de tels contrats sont repris par le groupe en créances pour leur investissement net, c'est-à-dire pour la valeur actualisée des loyers minimaux à provenir de la location et des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur. Les produits financiers provenant de ces contrats sont comptabilisés sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant.

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

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

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

- Soit des contrats de location simple dont les charges locatives sont comptabilisées dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée des contrats. Toutefois, les terrains dont l'usufruit a été concédé au groupe sur la base de contrats d'emphytéose sont repris au bilan à leur juste valeur conformément aux principes décrits ci-dessus sous la rubrique « Immeubles de placement ».

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

U. RECONNAISSANCE DES REVENUS

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*). IFRS 15, qui remplace l'ensemble de ces normes et interprétations, entrera en vigueur au 1/1/2018.

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 résultat 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 à terminaison 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 en 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 2017.

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, une diminution de la demande de bureaux à la location peut avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats du Groupe. L'offre de bureaux à la vente ou à la location est également dépendante de la performance des immeubles par rapport aux attentes du marché.

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 avait 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). La nouvelle stratégie prône dorénavant un retour sur le marché des bureaux en Belgique.

B. RISQUES LIÉS A 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 2017;
- > sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 18,3 millions.

Le taux d'endettement du Groupe se situe à un niveau de 58,1 % du total bilantaire fin 2017.

Banimmo n'initie pas de développement ou d'acquisition de projet si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée esimée, tant via des sources internes qu'externes.

Banimmo, qui a déjà réduit son endettement de manière substantielle en 2017, le réduira à un niveau très faible après le remboursement de l'emprunt obligataire de € 34,1 millions à fin mai 2018. Les actions entreprises par la société pour rencontrer cette échéance sont exposées en note 15.

Après cette étape, Banimmo prévoit une reprise des financements bancaires par projet.

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 :

31/12/17							
ACTIFS FINANCIERS (EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	VALEURS COMPTABLES				JUSTES VALEURS	
		ACTIFS EN JUSTE VALEUR	ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE	PRÊTS ET CRÉANCES	TOTAL	HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR	TOTAL
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	-	2 920	-	2 920	niveau 3	2 920
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	578	23 667	24 245	niveau 3	24 245
Clients et créances rattachées	10	-	-	12 126	12 126	niveau 3	12 126
Autres créances *	10	-	-	254	254	niveau 3	254
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	5 651	-	-	5 651	niveau 2	5 651

* 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.

31/12/17							
PASSIFS FINANCIERS (EN MILLIERS D'EUROS)	NOTES	VALEURS COMPTABLES				JUSTES VALEURS	
		PASSIFS EN JUSTE VALEUR	PASSIFS AU COÛT AMORTI	PRÊTS ET CRÉANCES	TOTAL	HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR	TOTAL
Emprunts obligataires	12	-	80 440	-	80 440	niveau 1	74 315
Instruments dérivés à la juste valeur	12	2 785	-	-	2 785	niveau 2	2 785
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	34 684	-	34 684	niveau 3	34 684
Dépôts de garantie	18	-	1 076	-	1 076	niveau 3	1 076
Dettes fournisseurs et autres dettes **	18	-	11 100	-	11 100	niveau 3	11 100

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

PASSIFS FINANCIERS (EN MILLIERS D'EUROS)	ÉCHÉANCES					
	2018	2019	2020	2021	2022	+DE 5 ANS
Emprunts obligataires	36 739	-	43 687	-	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	602	-	383	-	1 800	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	634	-	17 750	-	16 300	-
Dépôts de garantie	483	593	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes **	9 710	132	125	118	111	904

** 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 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. RISQUES LIÉS AUX ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

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)

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).

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 millions 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 d'exposition à risque sur le groupe Urbanove.

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 2017, 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 probable en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé.
- > La valorisation des participations dans des sociétés mises en équivalence ainsi que les autres éléments de l'actif directement liés à ces participations est faite, par le management, en tenant compte de l'évaluation des actifs et passifs identifiables sous-jacents. Ces actifs et passifs sous-jacents sont évalués, par le Management, selon les mêmes estimations que celles retenues pour les actifs et passifs du groupe, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks, des immobilisations financières et des actifs destinés à la vente (voir note 3).
- > Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- > Les provisions pour garanties locatives, engagées vis-à-vis d'acquéreurs, liées au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus, sont valorisées sur base du vide locatif à la clôture, tenant compte des négociations en cours et du vide locatif historique de l'immeuble.
- > Les provisions pour dépollution sont estimées sur base d'évaluations des risques (réalisées par des bureaux externes) et de l'estimation des travaux de dépollution.

Note 5: Information sectorielle

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

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

La segmentation secondaire, par secteur d'activité, est influencée par l'évolution de l'économie, la demande de surfaces par

les différents acteurs économiques sur les marchés et la politique de diversification du Groupe.

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

A. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

Jusqu'à fin 2017, Banimmo prévoyait un reporting couvrant deux secteurs géographiques centrés sur la Belgique et la France. Chaque secteur comprenait diverses entités opérationnelles.

I. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES 2017 (EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	BELUX	FRANCE	NON AFFECTÉ	TOTAL
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 754	-	-	1 754
Charges locatives des immeubles de placement	-505	-	-	-505
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 249	-	-	1 249
Revenus locatifs des immeubles en stock	2 160	3 082	-	5 242
Charges locatives des immeubles en stock	-1 500	-1 022	-	-2 522
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	660	2 060	-	2 720
Produits de cessions des immeubles en stock (voir note 20)	15 422	39 530	-	54 952
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-15 343	-28 668	-	-44 011
Revenus de cession des immeubles en stock	79	10 862	-	10 941
Produits de cessions des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	3 142	-	-	3 142
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-2 577	-	-	-2 577
Revenus des commandes en cours d'exécution	565	-	-	565
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 553	12 922	-	15 475
Honoraires et commissions de gestion	413	174	-	587
Revenus de cessions des immeubles de placement	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 101	-	-	-1 101
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-2 400	-1 429	-	-3 829
Autres charges et produits opérationnels	325	-480	-	-155
RÉSULTAT IMMOBILIER	-210	11 187	-	10 977
Charges administratives	-5 122	-1 819	-	-6 941
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	-5 332	9 368	-	4 036
Charges financières nettes				-5 547
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				81
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés mises en équivalence				-203
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				-
Résultat sur autres actifs financiers				-1
Impôts				-2 278
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				-3 912

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 2017 ventilées par secteur géographique sont :

(EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	BELUX	FRANCE	NON AFFECTÉ	TOTAL
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	479	-	-	479
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	352	3 530	-	3 882
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	176	32	-	208
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	136	45	-	181

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2017 :

(EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	BELUX	FRANCE	NON AFFECTÉ	TOTAL
Actifs sectoriels	112 730	46 649	23 519	182 898
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5 550	-	-	5 550
TOTAL DES ACTIFS	118 280	46 649	23 519	188 448
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	88 132	28 612	17 568	134 312

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 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 en stock	3 613	3 877	-	7 490
Charges locatives des immeubles en stock	-1 069	-1 591	-	-2 660
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	2 544	2 286	-	4 830
Produits de cessions des immeubles en stock (voir note 20)	1 798	130 918	-	132 716
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-1 157	-70 935	-	-72 092
Revenus de cessions des immeubles en stock	641	59 983	-	60 624
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 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)	-31 854	-	-	-31 854
Revenus de cessions 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 en 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 sociétés mises en équivalence				-1 122
Dépréciation (dotations/reprises) sur des sociétés mises en équivalence				449
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence				-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 en 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 sociétés mises en équivalence	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.

B. SECTEURS D'ACTIVITÉS

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	IMMEUBLES DE BUREAUX	ESPACES COMMERCIAUX	IMMEUBLES SEMI INDUSTRIELS	TOTAL
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 754	-	-	1 754
Charges locatives des immeubles de placement	-505	-	-	-505
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 249	-	-	1 249
Revenus locatifs des immeubles en stock	2 160	3 082	-	5 242
Charges locatives des immeubles en stock	-1 497	-1 022	-3	-2 522
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	663	2 060	-3	2 720
Produits de cessions des immeubles en stock (voir note 20)	15 134	39 530	288	54 952
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-15 214	-28 668	-129	-44 011
Revenus de cessions des immeubles en stock	-80	10 862	159	10 941
Produits de cessions des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	3 142	-	-	3 142
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-2 577	-	-	-2 577
Revenus des commandes en cours d'exécution	565	-	-	565
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 397	12 922	156	15 475
Honoraires et commissions de gestion	587	-	-	587
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 cessions des immeubles de placement	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 101	-	-	-1 101
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-2 400	-1 429	-	-3 829
Autres charges et produits opérationnels	329	-484	-	-155
RÉSULTAT IMMOBILIER	-753	11 009	156	10 977

TOTAL DES ACTIFS (EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	IMMEUBLES DE BUREAUX	ESPACES COMMERCIAUX	IMMEUBLES SEMI INDUSTRIELS	TOTAL
Immeubles de placement	26 995	-	-	26 995
Immeubles en stock	50 250	46 596	1 189	98 035
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
Immeubles comptabilisés en tant qu'actifs non courants détenus en vue de la vente	10 262	-	-	10 262
TOTAL	87 507	46 596	1 189	135 292

ACQUISITION (EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2017			
	IMMEUBLES DE BUREAUX	ESPACES COMMERCIAUX	IMMEUBLES SEMI INDUSTRIELS	TOTAL
Immeubles de placement	479	-	-	479
Immeubles en stock	342	3 530	6	3 878
Commandes en cours d'exécution	4	-	-	4
TOTAL	825	3 530	6	4 361

(EN MILLIERS D'EUROS)	AU 31 DÉCEMBRE 2016			
	IMMEUBLES DE BUREAUX	ESPACES COMMER- CIAUX	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 en stock	3 613	3 877	-	7 490
Charges locatives des immeubles en stock	-1 068	-1 591	-1	-2 660
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	2 545	2 286	-1	4 830
Produits de cessions des immeubles en stock (voir note 20)	1 798	130 918	-	132 716
Prix de revient des immeubles en stock (voir note 20)	-1 157	-70 935	-	-72 092
Revenus de cessions des immeubles en stock	641	59 983	-	60 624
Produits de cessions 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 cessions 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 en 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 COMMER- CIAUX	IMMEUBLES SEMI INDUSTRIELS	TOTAL
Immeubles de placement	37 879	-	-	37 879
Immeubles en stock	67 012	70 292	1 309	138 613
Commandes en cours d'exécution	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 COMMER- CIAUX	IMMEUBLES SEMI INDUSTRIELS	TOTAL
Immeubles de placement	1 214	-	-	1 214
Immeubles en stock	1 366	29 891	332	31 589
Commandes en cours d'exécution	288	-	-	288
TOTAL	2 868	29 891	332	33 091

Note 6 : Immeubles de placement

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	37 879	65 948	82 283
Dépenses capitalisées	479	1 214	1 120
Reclassement en actifs non courants détenus en vue de la vente	-10 262	-	-
Cessions (note 20)	-	-28 897	-16 880
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	-1 101	-386	-575
À LA CLÔTURE	26 995	37 879	65 948

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

En 2017, aucune cession d'immeuble de placement n'a été réalisée. Cependant, ayant engagé un processus de vente de l'immeuble Athena Business Center qui devrait se réaliser en 2018, ce dernier a été transféré en actifs non courants détenus en vue de la vente (voir note 37) au 31 décembre 2017.

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 a été évalué au 31 décembre 2017 par les experts indépendants à la juste valeur. Ce portefeuille comprenait trois immeubles (Da Vinci H3, Diamond et Athena Business Center) 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 entraînerait une variation négative de € 1,6 million de la juste valeur de ce portefeuille (€ 2,9 millions en 2016). Une variation négative de 50 points de ce taux de capitalisation entraînerait une variation positive de € 1,9 million de la juste valeur de ce portefeuille (€ 3,5 millions en 2016).

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	INSTALLATIONS TECHNIQUES, MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	TOTAL
Au 01/01/2015			
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
Exercice comptable 2017			
Valeur nette à l'ouverture	335	-	335
Acquisitions	24	-	24
Cessions / désaffectations	-	-	-
Amortissements	-140	-	-140
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	219	-	219
Au 31/12/2017			
Valeur d'acquisition	1 782	-	1 782
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-1 563	-	-1 563
VALEUR NETTE	219	-	219

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	6 403	7 520	10 179
Acquisitions	-	-	312
Augmentations de capital	-	-	-
Cessions (note 20)	-729	-445	-1 158
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	81	-1 122	-2 035
Reprise de (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	-205	450	-
Dividendes reçus	-	-	-
Transfert en actifs courants détenus en vue de la vente	-279	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-	222
A LA CLÔTURE	5 271	6 403	7 520
Dont:			
Valeur comptable des titres cotés	-	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-	-

Au 31 décembre 2017, Banimmo détient la coentreprise Bureau Cauchy C pour une valeur comptable de € 0,3 million et l'entreprise associée Grondbank The Loop pour une valeur comptable de € 5,0 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 réduite 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 a été mis en œuvre au cours de l'année 2017, d'une part par la reprise du projet «Le Côté Verre» à Namur par Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et d'autre part par la reprise du projet « Au Fil de l'Eau » à Verviers par la société City Mall.

Banimmo et ses coactionnaires étudient l'intérêt de conserver les filiales d'Urbanove désormais vides, Les Rives de Verviers, Bijouterie Dautrepoint et Avenir Promotion. La décision dépendra d'une analyse tenant compte d'une part d'hypothétiques revenus futurs (Earn-out) et d'autre part des coûts de structures à engager pour assurer la continuité.

Depuis fin 2016, Banimmo n'a plus la moindre exposition au risque Urbanove.

b. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove

Ce résumé est établi sur base de comptes provisoires non encore arrêtés par l'organe de gestion.

(VALEUR EN QUOTE-PART 100 % EN MILLIERS D'EUROS)	URBANOVE	LES RIVES DE VERRIERS	BIJOUTERIE D'OUTRE- PONT	AVENIR PROMOTION	CONSOLIDA- TION
Actifs non courants	2 000,00	-	-	-	2 000,00
Actifs Courants	10,00	131,00	24,00	379,00	544,00
– dont trésorerie et équivalents de trésorerie	10,00	58,00	18,00	374,00	460,00
Fonds propres	-1 363,00	-1 332,00	-137,00	369,00	-2 463,00
Passifs non courants	3 198,00	988,00	156,00	5,00	4 347,00
– dont passifs financiers non courants	3 167,00	885,00	151,00	-	4 203,00
Passifs courants	175,00	475,00	5,00	5,00	660,00
– dont passifs financiers courants	-	-	-	-	-
Charges	2 515,00	3 066,00	161,00	12,00	5 754,00
– dont amortissements	-	-	-	-	-
– dont charges d'intérêts	-	-	-	-	-
– dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-
Produits	43 429,00	3 951,00	4,00	119,00	47 503,00
– dont produits d'intérêts	-	-	-	-	-
– dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-
RÉSULTATS NETS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	40 914,00	885,00	-157,00	107,00	41 749,00
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	40 914,00	885,00	-157,00	107,00	41 749,00
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	44,38 %	44,12 %	44,12 %	44,12 %	
RÉSULTAT QUOTE-PART BANIMMO	18 157,63	390,46	-69,27	47,21	18 526,03

Le résultat positif est « technique » car étant la conséquence de l'application du Plan PRJ de fin 2016. Les fonds propres ont été en fait améliorés grâce à l'abandon quasi-total des dettes de la société Urbanove.

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

L'entreprise associée Grondbank The Loop a conclu des accords de pré-développement pour les Champs 3 et 5. La commercialisation du Champ 5 a commencé avec les deux premiers développements qui ont été réalisés (immeubles livrés à Deloitte et à Vlaamse Milieumaatschappij).

En ce qui concerne le Champ 12, le projet de développement d'un « Design Outlet Center » en partenariat avec McArthurGlen a été abandonné fin 2017 suite à un manque de soutien des autorités devant délivrer les permis. Cet événement n'a aucun impact sur la valeur de la participation, la valeur de marché des terrains détenus par Grondbank The Loop restant supérieure à leur valeur comptable.

En 2017, 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 (Belgique) et Dolce Chantilly (France). Conferinvest dégage en 2017 un résultat opérationnel (EBITDA) positif de € 1,4 million contre € 1,8 million en 2016. Cette dimi-

nution est attribuable à Dolce Chantilly avec un résultat opérationnel atteignant € 0,1 million (en baisse de € 0,4 million) alors que Dolce La Hulpe est stable avec un résultat opérationnel de € 1,3 millions.

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

Fin 2017, le groupe Banimmo a décidé de mettre sur le marché de manière active l'ensemble des actifs du groupe Conferinvest.

La participation que détient Banimmo dans le groupe Conferinvest (49 %) a donc été reclassée au 31 décembre 2017 en « actifs non courants détenus en vue de la vente » (IFRS 5).

Une information détaillée de cet actif est reprise en note 37.

c. Conséquence sur les autres éléments de l'actif lié 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.

Suite à la décision de mettre en vente active les actifs du groupe Conferinvest, et dans l'optique d'un remboursement concomitant à la vente, ces prêts ont été reclassés en court terme.

4. COENTREPRISES BUREAU CAUCHY A AVEC UN RESULTAT NEGATIF DE € 0,008 MILLION ET BUREAU CAUCHY C AVEC UN RESULTAT POSITIF DE € 0,206 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 15 000 m².

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

A la suite d'une scission partielle par création de deux nouvelles sociétés et d'un changement de dénomination sociale de cette société, Banimmo détient détenait 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.

Bureau Cauchy A

En 2017, Banimmo a vendu à la société Thomas & Piron Bâtiments la quote-part qu'elle détenait (50 %) dans la coentreprise Bureau Cauchy A. Cette cession a dégagé un résultat négatif négligeable.

Bureau Cauchy B

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.

Bureau Cauchy C

Un immeuble situé sur le terrain de Bureau Cauchy C a été construit par Banimmo et cédé à la coentreprise Bureau Cauchy C (voir note 20) selon une convention de vente en l'état final d'achèvement. Cet immeuble a été réceptionné par Bureau Cauchy C dans le courant du premier semestre 2017

et un droit d'emphytéose a été concédé à la Région Wallonne pour une durée de 27 ans assorti d'une option d'achat à 1 euro exerçable à l'échéance du droit.

Bureau Cauchy C a perçu en outre de la société Le Côté Verre une indemnisation de € 1,1 million pour la couverture du préjudice subi par Bureau Cauchy C suite à la conclusion du bail emphytéotique avec la Région Wallonne à une valeur inférieure au marché.

En novembre 2017, la société Bureau Cauchy C a cédé les créances emphytéotiques futures à percevoir sur la durée du droit emphytéotique à la banque Belfius.

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

La société Lex 84 était jusqu'au 1er 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 suite au dépassement des délais de revente sous statut marchand de biens.

Fin 2017, le groupe Banimmo a décidé de mettre sur le marché de manière active la société Lex 84.

La participation que détient Banimmo dans cette société (49 %) a donc été reclassée au 31 décembre 2017 sous les « actifs non courants détenus en vue de la vente » (IFRS 5).

Une information détaillée de cet actif est reprise en note 37.

PARTICIPATIONS, QUOTE-PART DÉTENUE (EN MILLIERS D'EUROS)

RAISON SOCIALE	PAYS	*	ACTIFS	*	PASSIFS	CHIFFRE D'AFFAIRES	PARTICIPATION	QUOTE-PART DU GROUPE DANS LE RÉSULTAT NET ¹
2016								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 926	NC	-	-	50,00 %	-87
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	1	C	58	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50,00 %	-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

RAISON SOCIALE	PAYS	*	ACTIFS	*	PASSIFS	CHIFFRE D'AFFAIRES	PARTICIPATION	QUOTE-PART DU GROUPE DANS LE RÉSULTAT NET ¹
2017								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 934	NC	-	-	50,00 %	-89
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	8	C	75	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50,00 %	-53
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	167	-		
Conferinvest SA (transféré fin 2017 en actifs non courants destiné à la vente)	Belgique	NC	-	NC	-	36 016	49,00 %	-
Conferinvest SA (transféré fin 2017 en actifs non courants destiné à la vente)	Belgique	C	-	C	-	-		
Lex 84 SA (transféré fin 2017 en actifs non courants destiné à la vente)	Belgique	NC	-	NC	-	-	49,00 %	25
Lex 84 SA (transféré fin 2017 en actifs non courants destiné à la vente)	Belgique	C	-	C	-	-		
Urbanove SA	Belgique	NC	2 000	NC	4 347	-	44,38 %	-
Urbanove SA	Belgique	C	544	C	34 034	-		
Bureau Cauchy A SA (vente en 2017)	Belgique	NC	-	NC	-	-	50,00 %	-8
Bureau Cauchy A SA (vente en 2017)	Belgique	C	-	C	-	-		
Bureau Cauchy C SA	Belgique	NC	-	NC	-	-	50,00 %	206
Bureau Cauchy C SA	Belgique	C	703	C	164	-		
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES								81

* 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.

Note 9 : Actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Prêts à long terme	158	21 519	43 114
Autres actifs financiers à long terme	1 418	578	578
Prêts à court terme	19 171	819	818
Actifs financiers disponibles à la vente	2 920	2 326	2 170
À LA CLÔTURE	23 667	25 242	46 680

A. PRÊTS À LONG TERME

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	21 519	43 114	64 459
Prêts consentis pendant l'exercice	293	4 637	612
Remboursements reçus	-3 262	-25	-1 492
Produits d'intérêts	25	1 506	1 484
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	433
Réduction de valeur sur créance	-	-27 713	-22 382
Transfert vers prêts à court terme	-18 417	-	-
À LA CLÔTURE	158	21 519	43 114

En 2017, le poste « Remboursement perçus » concerne principalement les avances de trésorerie que Banimmo avait octroyées à ses coentreprises Bureau Cauchy A et Bureau Cauchy C et qui ont été totalement remboursées.

Les prêts à long terme consentis à l'entreprise associée Conferinvest ont été transférés en prêts à court terme. Ce transfert fait suite à la décision de Banimmo d'entamer un processus de vente à court terme de sa participation. Une information détaillée à ce sujet est donnée en note 37.

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SES FILIALES

Banimmo n'a plus d'exposition sur le groupe Urbanove (voir 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)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	578	578	578
Acquisitions	840	-	-
Cessions / remboursements	-	-	-
À LA CLÔTURE	1 418	578	578

Les autres actifs financiers sont constitués :

> d'une participation d'une valeur de € 0,6 million dans la société Palais des Expositions de Charleroi et

> d'une créance sur la société Le Côté Verre de € 0,8 million, cette dernière étant échue en avril 2019 et garantie par Besix Red (acquéreur de la société Le Côté Verre).

C. PRÊTS À COURT TERME

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	819	818	820
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-	-
Remboursements reçus	-65	-	-
Transfert des prêts à long terme	18 417	-	-
Produits d'intérêts	-	1	-2
À LA CLÔTURE	19 171	819	818

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2017.

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

Le poste « transfert des prêts à long terme » concerne les avances de trésorerie consenties à l'entreprise associée Conferinvest, à l'origine à long terme et reclassées à court

terme suite à la décision de Banimmo d'engager un processus actif de vente à court terme de sa participation. Une information détaillée à ce sujet est donnée en note 37.

Ces prêts sont garantis par des sûretés réelles. Ils ne constituent donc pas (IAS 28.38) une partie de la participation nette de Banimmo dans Conferinvest. Compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers sous-jacents, ces prêts ne présentent pas de risque de recouvrement.

D. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	2 326	2 170	2 864
Acquisitions	288	-	-
Cessions / remboursements	-	-	-216
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	-	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	306	47	-369
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	-	109	-109
À la clôture	2 920	2 326	2 170
Dont actions détenues à court terme	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	2 920	2 326	2 170

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers. En 2017, Banimmo a fait l'acquisition de 8 certificats complémentaires pour une valeur de € 0,3 million.

Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof-Petercam. En 2017, cette expertise a fait apparaître une hausse de la valeur des certificats, ce qui a permis de comptabiliser une réévaluation pour un montant de € 0,3 million. Cette réévaluation est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Ceci porte la valeur des certificats à € 2,9 millions au 31 décembre 2017.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant de € 4,5 millions (€ 24,4 millions en 2016 et € 45,9 millions en 2015) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 0,2 million (€ 21,5 millions en 2016 et € 43,1 millions en 2015), des autres actifs financiers à long terme de € 1,4 million (€ 0,6 million en 2016 et 2015) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 2,9 millions (€ 2,3 millions en 2016 et € 2,2 millions en 2015). Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 19,2 millions au bilan au 31 décembre 2017 (€ 0,8 million en 2016 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)	2017	2016	2015
Créances commerciales brutes	13 395	15 533	18 557
Réductions de valeur sur créances douteuses	-1 252	-991	-1 013
Créances commerciales nettes	12 143	14 542	17 544
Comptes de régularisation	1 879	666	1 378
Autres créances	3 415	8 844	6 575
Créances commerciales et autres créances	17 437	24 052	25 497
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-540	-1 628	-4 981
Créances commerciales et autres créances courantes	16 897	22 424	20 516

Parmi les créances commerciales brutes, un montant de € 3,5 millions est séquestré par l'acquéreur de l'immeuble de stock Marché Saint-Germain vendu en 2016 (€ 6,3 millions en 2016) et un montant de € 3,9 millions a été séquestré par la société Affine en tant qu'acquéreuse de la filiale française Paris Vaugirard. Ces montants devraient être libérés dans le courant de l'année 2018. S'agissant d'une opération avec une société liée, les conditions de paiement sont précisées en note 32. 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 € 2,6 millions en 2017 (2016: € 5,7 million et 2015: € 3,6 millions). Ce montant correspond essentiellement à la TVA à récupérer sur les travaux des immeubles Marché Saint-Germain et Verpantin.

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 € 2,8 millions dont € 0,8 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 2,0 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 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 2017, la réduction de valeur nette était de € 576 013,58 (dont € 596 459,61 de réduction de valeur et € 20 446,03 de reprise de réduction de valeur). Le montant repris en « sortie de périmètre » concerne les réductions de valeur sur les locataires de l'immeubles Vaugirard, détenu par la société Paris Vaugirard, cédée en 2017 à la société Affine.

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	991	1 014	537
Réductions de valeur sur créances	596	124	826
Sortie de périmètre	-195	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-120	-	-118
Reprises de montants inutilisés	-20	-147	-231
À LA CLÔTURE	1 252	991	1 014

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2017, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 0,6 million (2016: € 0,12 million et 2015: € 0,83 million), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 0,02 million (2016: € 0,15 million et 2015:

€ 0,23 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)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	138 613	192 387	148 009
Acquisitions	-	17 280	31 860
Dépenses capitalisées	3 878	15 586*	38 030
Reclassement vers les commandes en cours d'exécution	-	-	-8 867
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (voir note 21 point B)	-3 829	-14 713	-4 000
Cessions (note 20)	-40 627	-71 927	-12 645
À LA CLÔTURE	98 035	138 613	192 387

Détail à la clôture :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Prix d'acquisition	127 477	164 226	203 287
Réductions de valeur	-29 442	-25 613	-10 900
À LA CLÔTURE	98 035	138 613	192 387

Au cours de l'année 2017, Banimmo a procédé à la vente de quatre immeubles à savoir Desguinlei et Cauchy C en Belgique ainsi que la Galerie Vaugirard et les Halles Secrétan en France. Banimmo a également vendu une partie du terrain qu'elle détient à Ans, la valeur comptable des immeubles vendus s'élevant à € 40,6 millions.

Des dépenses capitalisées à hauteur de € 3,9 millions ont été réalisées et ce principalement sur les immeubles Verpantin, Rocquencourt et Anglet en France.

RÉDUCTION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE STOCK

Trois immeubles en stock ont fait l'objet de dépréciations en 2017 pour aligner leur valeur comptable sur leur valeur nette de réalisation estimée. Ces ajustements ont porté sur un montant total de € 3,9 millions, concernant principalement l'immeuble Rocquencourt ainsi que les frais d'étude engagés pour le développement d'un « outlet center » sur une partie des terrains The Loop à Gand, ce projet étant abandonné par manque de soutien de la ville.

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	2 569	2 281	964
Acquisitions	-	-	-
Dépenses capitalisées	3	288	14 365
Reclassement des immeubles de stock	-	-	8 867
Cessions (note 20)	-2 572	-	-21 915
À LA CLÔTURE	-	2 569	2 281

Banimmo a procédé en 2017 à la cession de l'immeuble Bureau Cauchy C.

Pour une description précises 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)	2017		2016		2015	
	ACTIFS	PASSIFS	ACTIFS	PASSIFS	ACTIFS	PASSIFS
Options cap achetées	-	-	-	-	-	-
Options floor vendues	-	-	-	-	-	-
Collars (combinaisons de cap et floor)	-	-	-	33	-	1 058
Swaptions (options sur swaps)	-	-	-	-	-	-
Swaps de taux d'intérêts	-	2 784	-	6 053	-	5 358
TOTAL	-	2 784	-	6 086	-	6 416

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 2017 :

(EN MILLIERS D'EUROS)				
PÉRIODE	DÉRIVÉ	TAUX À PAYER	TAUX À RECEVOIR	MONTANT
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 mois	10 000
2016-2018	irs	1,7500 %	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
2018-2020	irs	0,7100 %	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

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

En raison de la diminution importante de sa dette bancaire, et afin de réduire son exposition à l'évolution des taux d'intérêt, Banimmo a procédé à la vente de six produits dérivés avant leur échéance. L'opération a dégagé un résultat net positif de € 0,376 million.

Au 31 décembre 2017 le Groupe disposait d'un portefeuille d'instruments dérivés de type « 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 2017 les taux d'intérêt étaient de 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 1,4 million (€ 2,4 millions fin 2016 et € 2,7 millions fin 2015). A l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 1,4 million (€ 2,4 millions fin 2016 et € 2,7 millions fin 2015) sur la valeur des instruments de couverture.

Note 13: Trésorerie et équivalents de trésorerie

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Placements à terme	-	-	-
Liquidités	5 651	31 157	3 551
	5 651	37 157	3 551

Depuis début 2012, Banimmo disposait 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. Cet accord s'est éteint au remboursement intégral du crédit syndiqué en 2017.

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la situation nette de trésorerie se décompose comme suit :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 651	37 157	3 551
Découverts bancaires (note 15)	-	-2 235	-1 704
	5 651	34 922	1 847

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 1^{er} janvier 2015	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
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-	-158	-158
Au 31 décembre 2017	11 248	-	11 248	79 500	392	79 892

La réserve liée au capital est constituée fin 2017 de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 392 milliers (voir note 15). La reprise de réserve liée au capital concerne la valorisation du plan d'option sur actions pour un montant de € 158 milliers (voir note 2.R.I.), le délai d'option étant dépassé.

Toutes les actions donnent droit uniquement à un dividende ordinaire.

A l'exception des actions, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo.

Banimmo détenait au 31 décembre 2017, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2017, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action de catégorie A donne droit à un vote.

La convention d'actionnaires entre Affine RE et Strategy, Management and Investments, entrée en vigueur le 7 avril 2016, a pris fin au 30 septembre 2017.

Note 15: Dettes financières

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
NON COURANTES			
Ligne de crédit – taux flottant	-	-	-
Emprunts bancaires – taux flottant	34 050	30 746	82 409
Emprunts obligataires – taux fixe	43 701	77 467	77 161
	77 751	108 213	159 570
COURANTES			
Ligne de crédit – taux flottant	-	46 902	73 200
Emprunts bancaires – taux flottant	634	12 147	9 402
Découverts bancaires (note 13)	-	2 236	1 704
Emprunts obligataires – taux fixe	36 739	2 665	2 665
Autres dettes financières	1	1	5
	37 374	63 951	86 976
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	115 125	172 164	246 546

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Emprunts à taux flottant	34 684	92 030	166 715
Emprunts à taux fixe	80 440	80 132	79 826
Dettes sans intérêt	1	2	5
	115 125	172 164	246 546

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).

A. LIGNE DE CRÉDIT

En 2017, Le Groupe a procédé au remboursement de la dernière échéance du crédit syndiqué de € 76,6 millions mis en place par ING et KBC. Cette étape marque également la mise en œuvre d'une nouvelle politique de financement du groupe, reposant principalement sur des financements adossés aux actifs ou projets en développement.

Ce remboursement a été essentiellement assuré par la vente des immeubles PMSG, Cauchy, Desguinlei, Les Halles Secretan et la Galerie Vaugirard ainsi que par le refinancement de la galerie Verpantin par une banque française.

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.

Banimmo bénéficiait au 31 décembre 2017 de trois lignes de crédit bilatérales pour un montant nominal total de € 34,5 millions et entièrement utilisées dont € 0,5 million arrive à échéance en juin 2018 et juin 2019, € 5,2 millions en juin 2020, € 12,0 millions en décembre 2020 et € 16,3 millions en septembre 2021. La partie de ces lignes de crédit arrivant à échéance en 2018 est reprise dans les dettes financières courantes à hauteur de € 11,6 millions.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2017 une inscription hypothécaire s'élevant à € 18,5 millions (€ 14,4 millions fin 2016 et € 55,0 millions fin 2015) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 23,0 millions (€ 20,0 millions au 31 décembre 2016 et € 37,1 millions au 31 décembre 2015) 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.

Cet emprunt obligataire a été reclassé en dettes financières courantes au cours de l'exercice 2017.

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 2017 est de 58,1 %.

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 (€ 78 072 000), soit un niveau minimal de €52 050 000. Ce covenant est respecté (€ 111,9 millions d'actifs libres) au 31 décembre 2017.

Banimmo poursuit son plan de cessions et de refinancements, notamment en vue du remboursement de l'émission obligataire venant à échéance le 30 mai 2018 (€ 34,1 millions). Ce plan est complété par des négociations avancées sur d'autres sources de financement, l'ensemble visant à rencontrer cette échéance et à redéployer les activités de Banimmo.

Début 2018, une opération a été réalisée et encaissée : la cession des sociétés Banimmo France et Anglet détenant les immeubles Verpantin, La Défense et Anglet. Une autre opération a été signée sous conditions suspensives administratives et elle doit se clôturer d'ici début mai. Ces 2 opérations représentent ensemble ± 70 % de l'échéance de mai 2018. D'autres actifs, reclassés en « Actifs non courants destinés à la vente » (voir note 37), font également l'objet d'un processus de vente bien engagé.

La finalisation de l'ensemble du plan de cessions et de refinancements doit permettre de dégager la trésorerie nécessaire au remboursement de l'émission obligataire et au retour de Banimmo sur le marché immobilier comme développeur de bureaux avec l'accent mis d'abord sur les développements sur ses terrains disposant de permis exécutoires.

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)	2017	2016	2015
Actifs d'impôts différés	281	255	5 504
Passifs d'impôts différés	-	-	-
TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	281	255	5 504

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

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
À L'OUVERTURE	255	5 504	5 847
(Charges) produits dans le compte de résultats (note 26)	26	-5 249	-469
Autres mouvements	-	-	126
À LA CLÔTURE	281	255	5 504

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

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS (EN MILLIERS D'EUROS)	SUR PERTES REPORTABLES	SUR SUBSIDES EN CAPITAL	SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	SUR INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	DIVERS	TOTAL
Au 1^{er} janvier 2016	-	-	-	-	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2016	-	-	-	-	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2017	-	-	-	-	-	-

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS (EN MILLIERS D'EUROS)	SUR PERTES REPORTABLES	SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	SUR INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	DIVERS	TOTAL
Au 1^{er} janvier 2016	3 313	818	1 973	-600	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	-27	255
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-1	27	26
Autres	-	-	-	-	-
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2017	281	-	-	-	281

La récupération des pertes fiscales imputables sur les résultats taxables futurs n'est pas considérée dans un horizon prévisible et aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été

comptabilisé. Les pertes fiscales s'élèvent à fin 2017 à € 110,0 millions.

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 2015	-	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
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					
– Augmentation des provisions	-	-	101	-	101
– Reprises de montants inutilisés	-	431	27	288	746
– Utilisations durant l'exercice	-	534	18	9	561
Au 31 décembre 2017	-	1 369	130	120	1 619
Moins partie non courante	-	-1 369	-101	-120	-1 590
Partie courante	-	-	29	-	29

Les garanties fiscales sur cessions immobilières reprennent des engagements pris par Banimmo lors de cessions de sociétés immobilières vis-à-vis des acquéreurs. Leur durée équivaut aux délais légaux de prescription fiscale.

Les garanties locatives visent les engagements liés au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus pris par Banimmo vis-à-vis d'acquéreurs.

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 2017, le montant de la provision s'élève à € 0,15 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. La couverture du risque vient à échéance en 2018.

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 2017, le solde de cette provision s'établit à € 0,41 million et représente le risque maximum encouru. La couverture du risque vient à échéance en 2018.

En 2016, lors de la vente de l'immeuble Alma Court (voir note 20), Banimmo 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 Banimmo s'élève au 31 décembre 2017 à € 7 millions si l'on fait l'hypothèse improbable d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance des baux. Banimmo avait constitué une provision à concurrence de € 1,5 million qui reflétait la meilleure estimation du risque en fonction des hypothèses retenues en matière d'occupation de l'immeuble sachant que Banimmo reste gestionnaire locatif actif de l'immeuble durant la période garantie. En 2017, alors qu'elle n'a fait l'objet d'aucune utilisation, celle-ci a été reconsidérée et ajustée en fonction de l'évolution des baux. Ceci a permis de comptabiliser une reprise de provision de € 0,4 million. La provision d'un montant de € 1,1 million au 31 décembre 2017 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.

La provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2017 à € 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

Note 18 : Dettes commerciales et autres dettes

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Dettes commerciales	7 492	8 108	14 271
Dividendes à payer	-	-	-
Acomptes reçus	1 076	4 924	4 599
Dettes fiscales	449	368	255
Dettes sociales	672	503	492
Dettes de location financement	1 532	1 683	1 842
Autres dettes	839	777	756
Total des dettes commerciales et autres dettes	12 060	16 363	22 215
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-1 983	-2 591	-4 256
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10 077	13 772	17 959

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

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 2017, le poste des acomptes reçus se rapportent principalement à des cautionnements versés.

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	214 778	142 049
Entre 1 an et 5 ans	859 110	493 542
À plus de 5 ans	2 139 837	896 736
	3 213 725	1 532 327

La dette de location financement de € 1,5 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

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Produits locatifs	6 996	11 640	11 402
Loyers et droits emphytéotiques	-308	-477	-343
Charges sur vacances locatives	-804	-598	-1 101
Précomptes immobiliers et autres taxes	-2 220	-2 427	-2 694
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	855	1 364	1 612
Autres charges sur immeubles	-821	-1 483	-1 534
Récupérations sur autres charges sur immeubles	345	171	170
Reprises et utilisations de provisions	-74	6	607
Charges locatives	-3 027	-3 444	-3 283
Résultat locatif	3 969	8 196	8 119

Note 20 : Résultat net des cessions

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-	-1 267	-3 925
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-398
Résultat net de cessions de stocks	10 936	60 624	743
Résultat net des commandes en cours d'exécution	565	-	5 591
	11 501	59 357	2 011

En ce qui concerne les immeubles de placement :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Produits de cessions d'immeubles de placement	-	30 585	15 000
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-	-1 475	-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 :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Produits de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	919
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-	-	-1 317
Dotations et reprises de provisions	-	-	-
	-	-	-398

Et en ce qui concerne les stocks :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Produits de cessions des stocks	54 952	132 716	17 612
Autres produits liés aux cessions	-	-	-
Coûts des transactions	-2 841	-165	-685
Valeur nette comptable des stocks cédés (note 11)	-41 175	-71 927	-15 518
Dotations et reprises de provisions	-	-	-666
	10 936	60 624	743

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

	2017	2016	2015
Produits des commandes en cours d'exécution	3 142	-	23 094
Autres produits liés aux commandes en cours d'exécution	-	-	-
Coûts des transactions	-4	-	-173
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-2 573	-	-17 330
	565	-	5 591

B. DE PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES LIÉES

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Produits de cessions de titres de sociétés mises en équivalence	223	444	2 198
Coûts des transactions	-	-	-2
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-223	-445	-1 158
	0	-1	1 038

Le résultat net des cessions de l'exercice, qui s'élève à € 11,5 millions, a été réalisé sur les opérations suivantes:

a. Cessions d'immeubles en stock

En 2017, le résultat de cession d'immeuble en stock est composé de cinq opérations:

- > Banimmo et Thomas & Piron Bâtiments étaient en activité conjointe à parts égales sur le projet de construction de l'immeuble Cauchy A (Namur) au travers de la société momentanée Cauchy RED A. 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 de parking au-dessus duquel un immeuble doit être construit. L'actif a été vendu au prix de € 1,9 million (voir également point C. ci-dessous).
- > Banimmo a vendu les participations qu'elle détenait (100 %) dans la société liée Tervuren Invest qui détenait l'immeuble de bureaux Desguinlei, totalement loué à la Province d'Anvers. Le prix de vente des participations est basé sur une valeur de l'immeuble de € 13,25 millions.
- > Banimmo a vendu à Affine (société mère) les participations qu'elle détenait dans la société liée Paris Vaugirard, propriétaire de la galerie Vaugirard à Paris (France). Le prix de vente des participations est basé sur une valeur de l'immeuble de € 11,7 millions. Le paiement du prix est prévu en 2018 après

qu'Affine ait vendu l'immeuble (voir informations complémentaires en note 32).

- > Banimmo a vendu au Groupe SwissLife le bail emphytéotique administratif relatif à la Halle Secrétan à Paris (France). Le prix de cession est basé sur une valeur de l'actif de € 27,8 millions.

- > Banimmo a également procédé à la cession d'une partie de terrain qu'elle détient à Ans (Belgique) pour un prix de cession de € 0,3 million.

b. Cession d'immeuble en stock – Commande en cours d'exécution

La quote-part de l'immeuble Cauchy C (50 %) détenue par Banimmo au travers de la société momentanée Cauchy RED C a été cédée à la coentreprise Bureau Cauchy C en 2017 selon une convention de vente en l'état final d'achèvement (voir notes 8 et 11). Cette cession a été réalisée à un prix de € 3,1 millions.

c. Cession de sociétés mises en équivalence

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

Note 21 : Gains (pertes) de valorisation sur immeubles

A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 101	-386	-575

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 2017, une perte de juste valeur a été comptabilisée pour un montant de € 0,4 million (€ 0,4 million en 2016 et en 2015).

Sur base des expertises de fin 2017, un ajustement de juste valeur de - € 0,5 million a été acté sur l'immeuble Diamond et de - € 0,2 million sur l'actif Athena Business Center.

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 € 2,4 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.

B. SUR STOCKS

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
(Dotations) aux réductions de valeur	-3 829	-14 713	-4 000
Reprises de réductions de valeur	-	-	-
	-3 829	-14 713	-4 000

Les immeubles en stocks 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 2017, 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 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. La valeur de réalisation a été estimée en fonction des offres obtenues pour l'immeuble à la date de la clôture dans une perspective de cession.

B. Frais d'étude sur le projet Champ 12 (The Loop) à Gand

Le projet de développement d'un «Design Outlet Center» en partenariat avec McArthurGlen sur une partie des terrains The Loop situés à Gand a été abandonné fin 2017 suite à un manque de soutien des autorités devant délivrer les permis.

Un montant de € 3,0 millions d'euros portant essentiellement sur des frais d'études avait été engagé en vue de ce développement.

Suite à l'abandon du projet, une réduction de valeur de cet actif a été comptabilisée à hauteur de € 2,0 millions. La valeur résiduelle est jugée récupérable via le développement de projets futurs sur le site.

C. Immeuble Raket

Une réduction de valeur de € 0,4 million a été comptabilisée en 2017 afin d'aligner la valeur comptable de l'immeuble à la juste valeur déterminée par un expert indépendant (Cushman & Wakefield). La diminution de valeur s'explique par un taux d'actualisation des revenus futurs en hausse associé à l'échéance de l'emphytéose qui se rapproche ainsi que l'échéance de l'unique contrat de bail (2,5 ans) portant sur l'ensemble de l'immeuble.

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)	2017	2016	2015
(Reprise de) réduction de valeurs sur les créances	706	1 254	155
Dotations aux provisions	-	-	15
Reprises et utilisations de provisions	-1 280	-826	-188
Réductions de valeur et pertes sur créances	869	124	384
Reprises de réductions de valeur sur créances	-140	-128	-350
	155	424	16

En 2017, le poste «Autres produits et charges sur immeubles» se rapporte essentiellement aux loyers et charges locatives garanties sur les immeubles Rhône Arts en Belgique et Les Corvettes en France, tout deux vendus en 2015.

Le poste de «Reprises et utilisations de provisions» se rapporte d'une part, aux «Autres produits et charges sur immeubles» pour lesquels une provision a été constituée les années précédentes, et d'autre part à la reprise de la pro-

vision pour garanties locatives constituées sur l'immeuble Alma Court (voir note 17).

Les réductions de valeur et pertes sur créances sont dues essentiellement à des créances locatives anciennes sur les immeubles vendus et dont le recouvrement est devenu peu probable.

Note 23: Charges administratives

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Frais de personnel et honoraires du comité de direction (note 24)	4 461	5 725	5 247
Biens et services divers	2 286	3 742	3 051
Frais d'études de dossiers	13	9	155
Amortissements sur immobilisations corporelles	140	162	172
Moins-value sur réalisation d'immobilisations corporelles	-	-	398
Amortissements sur immobilisations incorporelles	41	45	54
	6 941	9 683	9 077

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 6,9 millions contre € 9,7 millions fin 2016 et € 9,1 millions fin 2015.

Cette forte baisse est le résultat du plan stratégique mis en place fin 2016 qui prévoyait une baisse importante des coûts pour accompagner la réduction du portefeuille, tout en garantissant le maintien des compétences nécessaires au développement des projets en cours.

Note 24: Frais de personnel et honoraires du comité de direction

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires du comité de direction	3 340	4 525	3 996
Charges de sécurité sociale	599	797	778
Charges de retraite — régime à cotisations définies	119	150	197
Autres	403	253	276
	4 461	5 725	5 247
Effectif moyen du personnel	22	28	31

Les salaires et rémunérations incluent notamment des indemnités de licenciement de € 0,1 million en 2017 (€ 0,3 million en 2016, € 0,7 million en 2015).

Note 25 : Charges financières nettes

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Charges d'intérêts sur :			
– Emprunts bancaires	598	2 147	1 962
– Lignes de crédit	1 336	3 097	1 873
– Emprunts obligataires	3 950	3 948	4 625
– Autres dettes financières	18	18	17
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	1 287	578	499
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-18	-1 110	-638
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	-495	2 338	1 766
– (Reprise de) réduction de valeurs sur les créances	-647	27 713	22 382
Charges financières	6 029	38 729	32 486
Revenus d'intérêts	-387	-1 924	-1 886
Autres produits financiers	-95	-	-
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	-	-67
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-109	109
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	-	18	-
Produits financiers	-482	-2 015	-1 844
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	5 547	36 714	30 642

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)

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 € 1,4 million (€ 2,7 millions en 2016 et 2015), provenant des intérêts payés sur ces produits de couverture.

En raison de la diminution importante de sa dette bancaire, et afin de réduire son exposition à l'évolution des taux d'intérêt, Banimmo a procédé à la vente de six produits dérivés avant leur échéance. La forte baisse des charges d'intérêts sur les produits dérivés s'explique par cette vente qui a dégagé un résultat net positif de € 0,376 million.

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 € 0,2 million (€ 0,5 million en 2016 et € 0,8 million en 2015) 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)	2017	2016	2015
Impôts courants	-2 304	-15 665	-922
Impôts différés	26	-5 249	469
	-2 278	-20 914	-453

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)	2017	2016	2015
Résultat avant impôts	-1 634	5 505	-33 687
Taux de l'impôt	34 %	34 %	34 %
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	556	-1 871	11 450
Ajustements d'impôts:			
– attribuables aux produits non imposables	96	-	1 401
– quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	27	-381	-692
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	302	2 043	656
– sur résultats d'exercices antérieurs	154	1 667	-
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-335	-753	-195
– sur variations de juste valeur non imposable	-675	117	7
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-3 027	-21 736	-12 174
– impôts spécifiques complémentaires	624	-	-
– autres ajustements	-	-	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	-2 278	-20 914	453
Résultat avant impôts	-1 634	5 505	-33 687
Taux d'impôt effectif	139,41	-379,91	-1,34

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 fis-

cales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement et les instruments financiers dérivés.

C. IMPÔTS SUR LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Résultat net de la période	-3 912	-15 410	-33 234
Profit de juste valeur / (extourne de profit de juste valeur) sur actif financier disponible à la vente	-	-	-369
– effet fiscal	-	-	125
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	-3 912	-15 410	-33 478

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.

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	-3 912	-15 410	-33 227
Dividende privilégié revenant aux actions B (en milliers d'euros)			
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	-3 912	-15 410	-33 227
– dont revenant aux actions A	-3 912	-15 410	-33 227
– dont revenant aux actions B			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)			
– actions A	11 249 924	11 249 924	11 249 924
– actions B			
Résultat de base et dilué par action (en euros)			
– actions A	-0,35	-1,36	-2,93
– actions B			

Note 28 : Dividendes par action

En 2015 et 2016, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2017 représente la proposition du

Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 mai 2018.

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
Dividende ordinaire par action			
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)			
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	-	-	-
Dividende privilégié par action de catégorie B			
Dividende privilégié brut attribuable aux actionnaires de catégorie B (en milliers d'euros)	-	-	-
Nombre d'actions privilégiées en circulation au 31 décembre	-	-	-
Dividende privilégié brut par action (en euro)	-	-	-
Dividende privilégié net par action (en euro)	-	-	-

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 2017, 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 2017 il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

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)	2017	2016	2015
Loyers à payer	1 562	1 873	1 700
Canons emphytéotiques à payer	11 000	19 365	19 960
	12 562	21 238	21 660
Loyers à payer			
A moins d'un an	257	321	332
Entre 1 an et 5 ans	788	832	1 006
A plus de 5 ans	517	720	362
	1 562	1 873	1 700
Canons emphytéotiques à payer			
A moins d'un an	495	595	595
Entre 1 an et 5 ans	1 979	2 379	2 379
A plus de 5 ans	8 526	16 391	16 986
	11 000	19 365	19 960

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

C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 2,8 millions en 2017, € 4,0 millions en 2016 et € 5,4 millions en 2015.

D. AUTRES ENGAGEMENTS

Autres engagements donnés :

Dans le cadre de 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 en outre octroyé au 31 décembre 2017 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 21,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 38,4 millions afin de garantir ses emprunts bancaires.

Dans le cadre d'un emprunt obligataire, Banimmo doit respecter certains covenants. Des informations à ce sujet sont données dans la note 15.

Autres engagements reçus :

Dans le cadre d'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 € 0,6 million en 2017, € 0,5 million en 2016 et € 1,6 million en 2015.

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)	2017	2016	2015
A moins d'un an	2 996	7 091	9 774
Entre 1 an et 5 ans	6 772	19 048	35 250
A plus de 5 ans	654	4 447	11 993

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).

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
A moins d'un an	-	-	75 000
Entre 1 an et 5 ans	-	-	300 000
A plus de 5 ans	-	-	2 250 000

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. Banimmo continue à suivre les possibilités de recouvrement de ces créances actuellement réduites de valeur.

Note 31 : Structure du Groupe

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	PAYS			D'INTÉRÊTS 31.12.2017	D'INTÉRÊTS 31.12.2016	D'INTÉRÊTS 31.12.2015
BANIMMO SA (SOCIÉTÉ MÈRE)	Belgique	Société liée	Contrôle			
ALMA COURT INVEST SA (cession en 2016)	Belgique	Société liée	Contrôle	-	-	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	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 (cession en 2017)	Belgique	Société liée	Contrôle	-	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 %
BANIMMO FRANCE SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
ANGLLET SNC (constitution en 2016)	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	-
LES CORVETTES INVEST SAS	France	Société liée	Contrôle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS (cession en 2017)	France	Société liée	Contrôle	-	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 %
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 %

Evaluation 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 31.12.2017	% D'INTÉRÊTS 31.12.2016	% D'INTÉRÊTS 31.12.2015
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 (reclassé fin 2017 en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente - voir note 37)	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE SA (reclassé fin 2017 en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente - voir note 37)	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Conferinvest	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY SA (reclassé fin 2017 en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente - voir note 37)	France	Filiale de l'entreprise associée Conferinvest	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
LEX 84 SA (reclassé fin 2017 en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente - voir note 37)	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	49,00 %	49,00 %	49,00 %
URBANOVE SA - (ex CITY MALL INVEST SA)	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	44,38 %	44,38 %	44,38 %
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	44,12 %	44,12 %	44,12 %
LE COTE VERRE SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	-	46,60 %	46,60 %
BUREAU CAUCHY A SA	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	-	50,00 %	50,00 %
BUREAU CAUCHY B SA	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	-	-	50,00 %
BUREAU CAUCHY C SA	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	50,00 %	50,00 %	50,00 %

Evaluation 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 de 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.

Banimmo ayant engagé un processus de vente des actifs du groupe Conferinvest et de Lex 84, qui devrait se réaliser en

2018, ce groupe a été transféré en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente (voir note 37).

Groupe Urbanove

Depuis 2015, Banimmo a un intérêt de 44,38 % dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,70 % 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.

Au premier semestre 2017, en application du jugement d'homologation du plan de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove et de sa filiale Le Côté Verre sa, La société Urbanove sa a procédé à la cession des participations qu'elle détenait dans la société Le Côté Verre sa (voir note 8).

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 possédait ainsi 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.

La quote-part de Banimmo dans la société Bureau Cauchy A a été vendue à Thomas & Piron Bâtiment en 2017 (voir note 8), la quote-part de Banimmo dans la société Bureau Cauchy B avait déjà été vendue à Thomas & Piron en 2016.

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.

Banimmo ayant engagé un processus de vente des actifs du groupe Conferinvest et de Lex 84, qui devrait se réaliser en 2018, la société Lex 84 a été transférée en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente (voir note 37).

Note 32 : Informations relatives aux parties liées

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2017, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion envers l'entreprise associée Conferinvest pour un montant de € 213 000.

Des honoraires de gestion ont également été facturés aux coentreprises Bureau Cauchy A, B et C pour un montant de € 4 958 et à l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 7 100.

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 € 0,8 million demeurent ouvertes au 31 décembre 2017 (€ 1,2 million en 2016). 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.

Par ailleurs, Banimmo détient une créance de € 3,9 millions sur son actionnaire de référence Affine R.E. SA suite à l'acquisition par Affine R.E. SA en date du 9 novembre 2017 des

actions de la SAS Paris Vaugirard qui détient la Galerie Vaugirard à Paris. Banimmo a en effet, dans le cadre de son plan de remboursement du crédit syndiqué, dû refinancer la Galerie Vaugirard, ce qui n'était pas possible directement via les banques dans le délai nécessaire. Les banques contactées étaient par contre favorables au financement de la Galerie si Affine R.E. SA en devenait l'actionnaire. Suite à cela, et après accord des Conseils d'administration de Affine R.E. SA d'une part et de Banimmo SA d'autre part, les actions de la SAS Paris Vaugirard ont été cédées le 9 novembre 2017 à Affine R.E. SA sur base d'un prix provisoire et du paiement d'un acompte de € 0,11 million. Une nouvelle dette a alors été mise en place pour rembourser la part du crédit syndiqué afférent à la SAS Paris Vaugirard. Les parties ont convenu d'une vente selon les modalités suivantes en 2 phases : cession des actions sur base d'un prix provisoire calculé sur base de la dernière expertise (au 31 décembre 2016) de la Galerie Vaugirard par un expert indépendant reconnu sur la place ; prix définitif calculé après la vente finale de la Galerie à un tiers qui devrait se réaliser durant l'année 2018. Banimmo encaissera donc de Affine R.E. SA le solde du prix des actions tel que calculé sur base de la valeur de réalisation.

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)	2017	2016	2015
Honoraires et rémunération du comité de direction	1 836	2 297	2 091
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	80	70	93
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (Missions spécifiques)	95	263	253
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	72	84	83

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, octroyée par la société et ses filiales aux membres du comité de direction (soit au total six personnes dont deux ayant quitté le Management de Banimmo respectivement début janvier 2017 et fin janvier 2017 et deux ayant rejoint le Management début janvier 2017) s'élève en 2017 à un montant total de € 1 836 035 (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.

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, Wimer Consult SCS, représentée par Patrick Mertens de Wilmars, en 2017 s'élève à € 442 000. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres du comité de direction est de € 1 394 035.

Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

D. PRÊTS CONSENTIS À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(EN MILLIERS D'EUROS)	2017	2016	2015
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	176	-
Dolce Chantilly SA - échéance 20/02/2019 (prêt subordonné)*	490	490	490
Conferinvest SA - échéance 20/02/2019 (prêt subordonné)*	12 250	12 250	12 250
Conferinvest SA - échéance 20/02/2019 (prêt subordonné)*	1 470	1 470	1 470
Conferinvest SA - échéance 20/02/2019*	735	735	735
Urbanove SA - échéance 24/10/2019	-	47 234*	45 516
Urbanove SA - intérêts capitalisés	-	3 186*	1 707*
Schoonmeers-Bugten SA	75	109	100
PDSM SCARL	83	79	76
Bureau Cauchy A SA	-	55	40
Bureau Cauchy B SA	-	-	25
Bureau Cauchy C SA	-	2 761	40
Lex 84 SA	357	453	432
Total des prêts consentis à des parties liées	19 311	72 673	66 556
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
Total des réductions de valeur cumulées sur prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-50 420	-22 707
Produits d'intérêts sur les prêts consentis			
Dolce La Hulpe SA	96	95	92
Dolce Chantilly SA	11	11	11
Conferinvest SA	208	273	290
Urbanove SA	-	1 479	1 382
Schoonmeers-Bugten SA	6	6	6
PDSM SCARL	4	4	4
Bureau Cauchy A SA	2		
Bureau Cauchy B SA	-	1	-
Charleroi Tirou Promotion SA	-	-	93
Lex 84 SA	16	15	-
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	343	1 884	1 878
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
Total des charges de réductions de valeur sur prêts consentis à des parties liées	-	-27 713	-22 382

* Prêts à consentis à des entreprises associées ou filiales d'entreprises associées reclassées au 31 décembre 2017 en « Actifs non courants détenus en vue de la vente » (IFRS 5) suite à la décision de Banimmo de mettre sur le marché de manière active les actifs du groupe Conferinvest.
Une information détaillée de cet actif est reprise en note 37.

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 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,5 % (convention du 18 août 2008)
- > Envers Dolce La Hulpe SA, € 490 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010)
- > Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 5 juillet 2013)

- > Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 20 août 2013)
- > Envers Dolce La Hulpe SA, € 245 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 30 mai 2014)
- > Envers Dolce La Hulpe SA, € 176 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,50 % (convention du 15 février 2016)
- > Envers Dolce Chantilly SA, € 490 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010)

- > Envers Conferinvest SA, € 12 250 milliers prêt subordonné au taux Euribor 6 mois plus une marge de 1,75 % (convention du 28 février 2007) payable sous certaines conditions suspensives : le taux d'intérêt est appliqué depuis le 12.05.2010
 - > Envers Conferinvest SA, € 1 470 milliers prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 % (convention du 11 février 2010)
 - > Envers Conferinvest SA, € 735 milliers prêt non subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 3,50 % (convention du 22 juin 2009)
 - > 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	1 467 887	12,93
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
TOTAL MANAGEMENT de Banimmo	1 980 578	17,44
Autres collaborateurs de Banimmo	35 000	0,31
Banimmo actions propres	106 620	0,94
FREE FLOAT		
Reste du public	3 612 274	31,81
TOTAL	11 356 544	100,00

Note 34: Emoluments des commissaires et des personnes qui leur sont liées

A. EMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	111 993 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation	13 200 €
– Missions de conseils fiscaux	
– Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

B. EMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	58 034 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation	
– 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 2017, l'Actif Net Réévalué s'élève à € 66,3 millions, soit un Actif Net Réévalué par action de 5,8 €.

Note 36 : Portefeuille immobilier

Les opérations de l'année 2017 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

1. ACQUISITION

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition en 2017.

2. CESSIONS

Banimmo a signé le 14 février 2017 la vente, à un acteur immobilier de premier plan, de 100 % des actions de la société liée Tervueren Invest. Cette société était propriétaire de l'immeuble de bureaux Desguinlei, de 14 000 m² le long du ring intérieur d'Anvers et loué à 100 % à la Province d'Anvers.

Banimmo a signé le 27 juillet 2017 la vente au groupe SwissLife du bail Emphytéotique Administratif relatif à la Halle Secrétan.

Le 7 septembre 2017, Banimmo a vendu à la Zone pluricom-munale de police Ans – Saint-Nicolas, une parcelle de 5 754 m² de terrain sur un total de 88 307 m² (avant cession).

Le 9 novembre 2017, Banimmo a vendu à la société Affine (société mère) 100 % des actions de la société liée française Paris Vaugirard. Cette société était propriétaire de l'immeuble commercial « La galerie Vaugirard » à Paris. Voir conditions de paiement en note 32.

L'ensemble de ces cessions est repris en note 11 en ce qui concerne la diminution de valeur des immeubles de stock et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession.

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

- > Banimmo a procédé à la vente de sa quote-part dans l'activité conjointe de construction de l'immeuble Cauchy A logée dans la Société Momentanée Cauchy Real Estate Development A. 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.
- > Dans le même temps, Banimmo a également vendu la participation de 50 % qu'elle détenait dans la coentreprise Bureau Cauchy A. 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.

Banimmo a également réalisé la vente de l'actif Cauchy C. Cette cession a été réalisée via les opérations suivantes :

Un immeuble situé sur le terrain de Bureau Cauchy C a été construit par Banimmo et cédé à la coentreprise Bureau Cauchy C (voir note 20) selon une convention de vente en l'état final d'achèvement. Cet immeuble a été réceptionné par Bureau Cauchy C dans le courant du premier semestre 2017. Cette cession d'immeuble en stock qualifiée de « Commande en cours d'exécution » est reprise en note 11 en ce qui concerne

la diminution de valeur des commandes en cours d'exécution et en note 20 en ce qui concerne le résultat net de cession.

Ensuite,

- > La coentreprise Bureau Cauchy C a concédé un droit d'emphytéose sur l'immeuble à la Région Wallonne pour une durée de 27 ans assorti d'une option d'achat à 1 euro exerçable à l'échéance du droit.
- > La coentreprise Bureau Cauchy C a perçu en outre de la société Le Côté Verre une indemnisation de € 1,1 millions pour la couverture du préjudice subi par Bureau Cauchy C suite à la conclusion du bail emphytéotique avec la Région Wallonne à une valeur inférieure au marché.

En novembre 2017, La société Bureau Cauchy C a cédé les créances emphytéotiques futures à percevoir sur la durée du droit emphytéotique à la banque Belfius.

Ces opérations sont reprises en note 8.

Enfin, l'ensemble des actifs immobiliers de l'entreprise associée Urbanove ont été vendus au cours de l'année 2017. Ces ventes n'ont eu aucun impact tant en terme bilantaire qu'en terme de résultat pour le groupe Banimmo.

Après la clôture de l'exercice, Banimmo a annoncé la vente des participations dans Banimmo France et Anglet. Voir le rapport de gestion.

3. RÉDUCTIONS DE VALEUR

Banimmo a procédé à des réductions de valeur sur trois immeubles en stock, à savoir Electrolux et Veld 12 en Belgique et Rocquencourt en France. Ces réductions de valeur sont reprises en notes 11 et 21.

4. RECLASSEMENT D'ACTIFS

Banimmo poursuit son plan de cessions et de refinancements devant mener au remboursement de l'émission obligataire venant à échéance le 30 mai 2018.

Début 2018, une opération a été réalisée et encaissée : la cession des sociétés Banimmo France et Anglet détenant les immeubles Verpantin, La Défense et Anglet. Une autre opération a été signée sous conditions suspensives administratives et elle doit se clôturer d'ici début mai. Ces différents actifs sont comptabilisés au bilan en « Actifs non courants » depuis leur entrée dans le périmètre du groupe.

D'autres actifs sont à des stades de négociations avancés qui devraient se conclure avant mai 2018. Ils ont donc été reclassés en « Actifs non courants détenus en vue de la vente à la vente » (IFRS 5).

Les actifs concernés sont les suivants :

- > L'immeuble Athena Business Center
- > Les participations que le groupe Banimmo détient dans les entreprises associées Conferinvest et Lex 84

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 %	
Quentris	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	
Factor Three (Bâle)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00 %	
Veld 12	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00 %	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
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 %	
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 %	Cession d'une partie de la parcelle de terrain (voir note 11 et 20)
Athena Business Center	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Immo Koningslo sa	100,00 %	Actif reclassé en « Actifs non courants détenus en vue de la vente » (voir note 37)
H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Magelin sa	100,00 %	
Electrolux	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00 %	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
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 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 11 et 20)
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 sci	100,00 %	Création de la société et acquisition de l'immeuble (voir note 11)
Secrétan	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	De la Halle Secretan sas	100,00 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 11 et 20)
Vaugirad	FR	Immeuble de stock	Immeuble commercial	Paris Vaugirard sas	100,00 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 11 et 20)
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 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 8, 11 et 20)
Cauchy C	BE	Commande en cours d'exécution	Immeuble de bureau	Cauchy Real Estate Development C sm	50,00 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 11 et 20)

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 %	Vente en 2017 (voir note 8, 11 et 20)
Cauchy C	BE	Coentreprise	Immeuble de stock	Terrain	Bureau Cauchy C sa	50,00 %	Immeuble vendu en 2017 (voir note 8)

IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

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
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. La totalité des actifs immobiliers ont été vendu en 2017
	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'Outrepoint sa	44,12 %	
Le Côté Verre	BE	Filiale de la société Urbanove sa	Immobilisation corporelle	Repositionnement shopping	Le Côté Verre sa	46,60 %	Vente en 2017
Entreprise associée Conferinvest détenue à 49 % 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 2017. Actifs reclassés en « Actifs non courants détenus en vue de la vente »
Hôtel Dolce La Hulpe	BE	Filiale de la société Conferinvest sa	Immobilisation corporelle	Exploitation	Dolce La Hulpe	49,00 %	
Bâtiment 14	BE	Filiale de la société Conferinvest sa	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Dolce La Hulpe		
Tréfond Dolce La Hulpe	BE	Entreprise associée	Immobilisation corporelle	Terrain	Lex 84 sa	49,00 %	Actif reclassé en « Actifs non courants détenus en vue de la vente »
Veld	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04 %	

Note 37 : Actifs non courants détenus en vue de la vente

Banimmo poursuit son plan de cessions et de refinancements notamment en vue du remboursement de l'émission obligataire venant à échéance le 30 mai 2018.

Certains actifs non courants répondent à la définition d'« Actifs non courants détenus en vue de la vente » et ont donc fait l'objet d'un reclassement au 31 décembre 2017.

Les critères qui ont entraîné ce reclassement sont les suivants :

- La valeur comptable de ces actifs au 31 décembre 2017 sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue ;
- Les actifs concernés sont disponibles à la vente immédiate dans leur état actuel ;

➤ La vente des actifs est hautement probable, la direction du groupe Banimmo s'étant engagé sur un plan de vente. Les actifs concernés sont activement commercialisés à un prix raisonnable par rapport à leur valeur de marché. En outre, ces ventes devraient être réalisées dans un délai inférieur à douze mois.

Immédiatement avant leur classification en « Actifs non courants détenus en vue de la vente », la valeur comptable des actifs concernés a été évaluée selon les normes applicables. Ensuite, ces actifs ont fait l'objet d'une nouvelle évaluation au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Cette reclassification n'a pas donné lieu à un ajustement de valeur pour les actifs concernés.

1. IMMEUBLE DE PLACEMENT ATHENA BUSINESS CENTER

L'immeuble Athena Business Center, détenu par la société liée Immo Koningslo, était évalué en tant qu'immeuble de placement (IAS 40).

Le RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan – Plan d'exécution spatial) a été obtenu le 27 décembre 2017, l'accord du gouvernement flamand a été obtenu début 2018 mais n'est pas encore purgé de tout recours. L'actif a une destination résidentielle, secteur dans lequel le groupe Banimmo ne souhaite pas s'investir davantage actuellement.

Banimmo est donc entré dans un processus actif de vente et est en discussions avancées avec plusieurs candidats acquéreurs potentiels qui permet d'envisager la conclusion de l'opération au premier semestre 2018.

2. ENTREPRISE ASSOCIÉE 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. La société Dolce La Hulpe est propriétaire d'un centre hôtelier et confrencier à La Hulpe, à proximité de Bruxelles, alors que la société Dolce Chantilly est propriétaire d'un actif similaire à Chantilly, à proximité de Paris.

Ces deux actifs, ayant fait chacun l'objet de grosse rénovation suivie d'un positionnement commercial, ont atteint leur stade de maturité. Banimmo, n'ayant pas pour vocation l'exploitation hôtelière, a pris la décision de mettre en vente l'ensemble des actifs de l'entreprise associée. Pour chacun des deux actifs, un mandat de commercialisation a été signé et des discussions avec des candidats acquéreurs sont menées. La conclusion de la vente est envisagée d'ici la fin du mois de mai 2018.

Banimmo avait dans le passé entièrement réduit de valeur la participation dans 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.

Suite à la décision de mettre en vente active les actifs du groupe Conferinvest, et dans l'optique d'un remboursement concomitant à la vente, ces prêts ont été reclassés en « créances financières courantes. »

RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ENTREPRISE ASSOCIÉE CONFERINVEST ET SES FILIALES

(VALEUR EN QUOTE-PART 100 % EN MILLIERS D'EUROS)	CONFERINVEST	DOLCE LA HULPE	DOLCE CHANTILLY	CONSOLIDATION
Actifs non courants	-	43 708,00	26 494,00	70 202,00
Actifs Courants	199,00	4 680,00	4 051,00	8 930,00
– dont trésorerie et équivalents de trésorerie	135,00	1 699,00	1 377,00	3 211,00
Fonds propres	-30 485,00	12 182,00	16 193,00	-2 110,00
Passifs non courants	28 000,00	8 895,00	7 447,00	44 342,00
– dont passifs financiers non courants	28 000,00	8 895,00	7 447,00	44 342,00
Passifs courants	2 684,00	27 311,00	6 905,00	36 900,00
– dont passifs financiers courants	1 513,00	21 032,00	2 522,00	25 067,00
Charges	590,00	19 659,00	15 790,00	36 039,00
– dont amortissements	-	1 164,00	4 106,00	5 270,00
– dont charges d'intérêts	565,00	580,00	441,00	1 586,00
– dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-	-
Produits	-	22 468,00	13 549,00	36 017,00
– dont produits d'intérêts	-	-	-	-
– dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-
RÉSULTATS NETS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	-590,00	2 809,00	-2 241,00	-22,00
Résultat net après impôt des activités abandonnées	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	-590,00	2 809,00	-2 241,00	-22,00
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	49,00 %	49,00 %	49,00 %	
RÉSULTAT QUOTE-PART BANIMMO (VOIR NOTE 8)	-289,00	1 376,00	-1 098,00	-11,00

3. ENTREPRISE ASSOCIÉE LEX 84

La société Lex 84 était jusqu'au 1^{er} semestre 2015 détenue à 100 % par Banimmo et consolidée par intégration globale. Cette société a pour seul actif le tréfonds 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 une option d'achat sur 51 % du capital de Lex 84, option qui a été exercée au second semestre 2015. Lex 84 a donc été intégrée aux comptes consolidés par mise en équivalence à partir de ce moment.

Rapport des Commissaires

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE ANONYME BANIMMO POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de la société Banimmo (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société Banimmo durant 8 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe Banimmo, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 188.449.(000) et dont le compte de résultats consolidé se solde par une perte [part de groupe] de l'exercice de € 3.912.(000).

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2017, 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 (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Description du point-clé d'audit	Comment notre audit a traité le point clé
<p>Reconnaissance des revenus</p> <p>L'estimation des revenus, principalement ceux qui proviennent d'opérations complexes, peut se baser sur de nombreuses hypothèses, notamment la réalisation ou le degré d'achèvement d'engagements contractuels.</p> <p>Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par Banimmo à l'égard des contreparties, notamment en regard d'engagements de construction ou de location d'immeubles.</p> <p>Nous avons considéré que la reconnaissance des revenus constitue un point clé de notre audit en raison</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ du degré de complexité variable des transactions ; ▪ de la part de jugement et des estimations comptables nécessaires pour l'évaluation des engagements contractuels ou de leur état d'achèvement, notamment au regard de paramètres de marché. 	<p>Notre approche pour porter une appréciation sur la reconnaissance des revenus s'appuie sur une analyse détaillée des revenus récurrents et des revenus d'opérations complexes. Les travaux consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ analyse des opérations et traitement comptable au regard des normes comptables applicables ; ▪ application conforme des règles d'évaluation ; ▪ analyse des contrats, de la substance des opérations, et des obligations résiduelles ; ▪ analyse des principes de reconnaissance des revenus résultant d'opérations complexes ▪ appréciation de la pertinence des estimations faites par le management par rapport aux données objectives disponibles ; ▪ analyse de la cohérence des estimations par rapport aux budgets d'exécution à terminaison ou aux hypothèses d'occupation des immeubles ; ▪ validation du caractère adéquat des informations divulguées quant aux hypothèses retenues.
	<p>Références aux notes annexes aux comptes consolidés</p> <p>Il est fait référence aux revenus reconnus notamment aux notes 2, 4, 17, 20, 30.</p>





Description du point-clé d'audit	Comment notre audit a traité le point clé
<p>Evaluation des actifs immobiliers</p> <p>Les actifs immobiliers se situent à différents niveaux dans le bilan, qu'ils s'agissent d'immeubles de placement, d'immeubles affectés à l'exploitation (hôtelière), d'immeubles ou projets en stocks, ou encore d'immeubles répondant à la définition d'actifs non courants détenus en vue de la vente.</p> <p>Chaque catégorie d'immeubles répond à des principes de reconnaissance, d'évaluation et de classification propres. L'évaluation à la juste valeur, au coût amorti, à la valeur nette de réalisation, ou à la juste valeur diminuée des coûts de vente requiert la mise en œuvre de jugements ou d'estimations comptables, y compris dans l'appréciation des risques d'évaluation ou de « perte de valeur ».</p> <p>Nous avons considéré que l'évaluation des actifs immobiliers constitue un point clé de notre audit en raison</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ du fait que ces actifs représentent l'essentiel du patrimoine de Banimmo et son cœur d'activité; ▪ du fait que Banimmo met en œuvre un plan de cessions visant à satisfaire à ses obligations financières dans des délais contraints; ▪ de la mise en œuvre de critères de reconnaissance, de classification et d'évaluation différents selon les catégories d'immeubles concernées ; ▪ des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment la probabilité de réalisation des prévisions. 	<p>Notre approche pour porter une appréciation sur l'évaluation des actifs immobiliers, s'appuie sur une analyse détaillée des critères de reconnaissance, de classification et d'évaluation au regard des normes comptables applicables. Les travaux consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ analyse des projets immobiliers sur la base des études de faisabilité et de rentabilité ; ▪ appréciation des hypothèses soutenant la juste valeur, ou la valeur nette de réalisation ; ▪ examen des hypothèses et conditions de marché, notamment pour les actifs dont la valeur estimée de réalisation est très proche de la valeur comptable ; ▪ examen des changements dans la stratégie de développement de certains actifs, et des reclassifications nécessaires ; ▪ appréciation de la compétence et de l'indépendance des évaluateurs externes ; ▪ examen de l'intégrité des données mises à la disposition des évaluateurs indépendants ; ▪ discussion sur la revue des travaux des évaluateurs externes faite par le management, notamment au regard des business plans ; ▪ appréciation de la cohérence des hypothèses retenues avec des informations de marché disponibles, des transactions immobilières spécifiques ou d'autres données externes ; ▪ validation du caractère adéquat des informations divulguées quant aux hypothèses retenues
	<p>Références aux notes annexes aux comptes consolidés</p> <p>Il est fait référence à la reconnaissance, la classification et l'évaluation des actifs immobiliers notamment aux notes 2, 4, 6, 11, 21 et 36.</p>



Description du point-clé d'audit	Comment notre audit a traité le point clé
<p>Financement et continuité d'exploitation</p> <p>Banimmo (a) fait face à des échéances de remboursements importantes et successives, sans avoir pu conclure jusqu'ici un refinancement structurel sur les marchés bancaires ou financiers.</p> <p>Le respect des échéances implique la réalisation de divers actifs immobiliers dans des délais contraints, et dans des conditions de marché et de négociations qui comportent inévitablement des éléments d'incertitude.</p> <p>Le renouvellement des capacités de financement constitue par ailleurs une nécessité pour un redéploiement durable des activités de développeur immobilier de Banimmo.</p> <p>Il subsiste des incertitudes relatives à la réalisation du plan de cessions et de refinancement supportant la continuité d'exploitation. En conséquence, nous considérons la convention de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes consolidés comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche pour porter une appréciation sur le financement et la continuité de Banimmo est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ suivi de l'échéancier de remboursement des dettes financières ; ▪ examen du respect des covenants ou autres engagements liés aux financements en cours ; ▪ appréciation régulière du caractère raisonnable des hypothèses soutenant le cash planning, notamment dans sa dernière actualisation disponible au 22 mars 2018 ; ▪ examen du calendrier et discussions avec le management de la faisabilité des réalisations prévues pour honorer les échéances ; ▪ analyse des projections de liquidités futures, et des marges de manœuvre disponibles ; ▪ discussion des solutions alternatives mises en place pour pallier le risque de non réalisation de tout ou partie des cessions envisagées dans les délais utiles ; ▪ prise de connaissance des événements après bilan ; ▪ discussion des informations fournies dans la communication financière, le rapport de gestion et le rapport annuel (notes annexes) justifiant l'hypothèse de continuité, et examen de leur conformité aux exigences légales et réglementaires en la matière.
	<p>Références aux notes annexes aux comptes consolidés</p> <p>Le financement et la continuité de Banimmo sont exposés aux notes 3, 15, 36.4 et 37.</p>

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.





Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.





Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- la déclaration des dirigeants, l'exposé de la stratégie, les faits marquants et chiffres-clés, et le rapport immobilier

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 3 avril 2018

Mazars Réviseurs d'entreprises SCRL

Commissaire
Représenté par

Philippe Gossart

Comptes annuels abrégés de Banimmo

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo s.a. sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 8 mai 2018. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les compte annuels de Banimmo s.a. Le rap-

port du commissaire fait état des points-clés de l'audit, ainsi que des circonstances de la vente de la SAS Galerie Vaugirard en application des articles 523 et 524 du Code des Sociétés. 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)	2017	2016	2015
Actif			
ACTIFS IMMOBILISÉS	114 772 484	110 262 579	161 005 434
Frais d'établissement	299 085	604 826	910 837
Immobilisations incorporelles	187 039	34 597	42 235
Immobilisations corporelles	19 961 182	21 082 713	22 263 139
Immobilisations financières	94 325 178	88 540 443	137 789 223
ACTIFS CIRCULANTS	33 700 452	34 481 941	53 552 135
Crances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	22 515 819	28 252 992	40 842 371
Créances à un an au plus	6 146 149	3 971 281	10 363 166
Placements de trésorerie	347 261	435 756	772 955
Valeurs disponibles	4 330 187	1 486 675	1 092 172
Comptes de régularisation	361 036	335 237	481 471
TOTAL DE L'ACTIF	148 472 936	144 744 520	214 557 569
Passif			
CAPITAUX PROPRES	49 770 942	32 015 298	86 554 746
Capital	79 500 000	79 500 000	106 500 000
Prime d'émission	392 133	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	-	-	-
Réserves	6 746 186	6 834 680	7 171 880
Bénéfice reporté	-36 867 377	-54 711 515	-27 509 267
Subsides en capital	-	-	-
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1 385 104	2 609 485	1 904 825
Provisions pour risques et charges	1 385 104	2 609 485	1 904 825
Impôts différés	-	-	-
DETTES	97 316 890	110 119 737	126 097 998
Dettes à plus d'un an	44 000 000	78 123 291	79 686 252
dettes à un an au plus	50 417 801	28 881 546	42 911 411
Comptes de régularisation	2 899 089	3 114 900	3 500 335
TOTAL DU PASSIF	148 472 936	144 744 520	214 557 569

COMPTE DE RÉSULTATS

(EN EUROS)	2017	2016	2015
VENTES ET PRESTATIONS	4 844 164	5 793 360	22 482 696
Coût des ventes et prestations	12 057 470	27 072 442	31 909 746
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	-7 213 306	-21 279 082	-9 427 050
Produits financiers	34 141 743	5 793 152	14 355 619
Charges financières	6 976 980	8 128 171	8 179 274
BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS	19 951 457	-23 614 101	-3 250 705
Produits non courants	9 583 088	3 067 351	9 549 240
Charges non courantes	11 955 707	33 978 064	40 022 887
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	17 578 838	-54 524 814	-33 724 352
Prélèvement sur les impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-176 805	14 634	-
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	17 755 643	-54 539 448	-33 724 352
TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES	-	-	-
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	17 755 643	-54 539 448	-33 724 352

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(EN EUROS)	2017	2016	2015
BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER	-36 955 872	-55 048 715	-27 502 490
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	17 755 643	-54 539 448	-33 724 351
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-54 711 515	-509 267	6 221 861
PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	-	-	-
Sur le capital et les primes d'émission	-	-	-
Sur les réserves	88 495	337 200	-
AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	-	-	-
A la réserve légale	-	-	-
Aux autres réserves	-	-	6 776
RÉSULTAT À REPORTER	-36 867 377	-54 711 515	-27 509 267
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	-	-	-
Rémunération du capital	-	-	-

Renseignements généraux



1. Capital social

1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2017, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 79 500 000, divisé en 11 356 544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

La société a également émis 75 000 obligations chacune assortie de 35 warrants (à la date d'émission, les warrants ont été détachés et sont cotés séparément sur NYSE Euronext Brussels), soit un total de 2 625 000 warrants.

Le 2 mai 2013 Banimmo a lancé une offre publique inconditionnelle d'échange portant sur la totalité des 75 000 obligations

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

Suite à cette offre d'échange, l'échéance de € 75 millions en juin 2015 a été scindée 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 millions.

Au 31 décembre 2017, 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 2017, Banimmo détenait 106 620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

1.4. HISTORIQUE DU CAPITAL

DATE	OPÉRATION	VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (€)	CAPITAL SOCIAL (€)	NOMBRE D'ACTIONS
01/01/2004	État du capital social à cette date 86 508 000	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 ^{re} augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^e augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-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'urgence 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 ses lieu et place. Si la procuration a été notifiée par télécopie ou par courrier électronique, l'original doit être envoyé au conseil par courrier dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. Un représentant physique d'une personne morale peut également se faire représenter par un administrateur ou un employé de la personne morale qu'elle représente. Aucun administrateur ne peut, cependant, représenter plus d'un de ses collègues. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité ordinaire des voix. Si, dans une réunion du conseil d'administration, valablement composée, un ou plusieurs administrateurs ou leurs mandataires s'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 peut instaurer 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 :

- i. La nomination du Chief Executive Officer (« CEO »), du Chief Financial Officer (« CFO ») et du secrétaire de la société,
- ii. L'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion (« Management Agreement ») à conclure avec tout membre d'un conseil d'administration ou d'un 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,
- iii. La désignation des membres des comités de direction de la société,
- iv. Toute convention entre la société et tout ou partie de ses actionnaires,
- v. 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 chaque année sur des périodes de trois (3) ans,
- vi. L'approbation du budget annuel qui comprend :
 - Les revenus et charges immobiliers et le budget de fonctionnement,
 - 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.
- vii. (a) l'approbation des écarts par rapport au budget de fonctionnement de plus de 200 000 €,

(b) l'approbation des écarts par rapport au bilan de promotion d'un projet ou de rénovation d'un actif supérieurs à 5% du coût total de développement ou de la valeur de l'actif,
- viii. L'approbation de toutes acquisitions ou de tout investissement dont le prix de revient global (budget de (re-)développement compris) dépasserait un montant de cinq millions d'euros (5 000 000,00 €),
- ix. L'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq cent mille euros (500 000,00 €),
- x. L'approbation de toute vente d'actif et/ou autre cession pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (5 000 000,00 €), sauf si elle est prévue dans le budget annuel,
- xi. Tout autre engagement pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (5 000 000,00 €),
- xii. La détermination ou le changement de la forme juridique et des statuts des sociétés,
- xiii. 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 14^{ème} 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 6^{ème} 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 6^{ème} 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°, 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 2017, les participations des actionnaires s'établissaient comme suit :

Pour le détail de la structure actuelle de l'actionnariat veuillez consulter page 106 (note 33 structure de l'actionnariat).

Actionnaires de référence :

	NOMBRE DE TITRES AVEC DROIT DE VOTE	POURCENTAGE
AFFINE	5 622 072	49,51 %

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 deuxième (2^{ième}) jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu. Les titres acquis par succession ne doivent cependant faire l'objet d'une déclaration que trente (30) jours après acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

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

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

2.8. 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 75 % 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 7 avril 2016 entre Affine et Strategy, Management and Investments a été résiliée au 30 septembre 2017.

4. Déclarations

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 2017, Banimmo employait 14 salariés (11 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 2016, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 17 (14 à temps plein et 3 à temps partiel), comparé à 26 en 2015 et 22 employés fin 2014. Pour Banimmo France, ce nombre était de 7 salariés en 2016, 7 salariés en 2015 et 6 salariés en 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

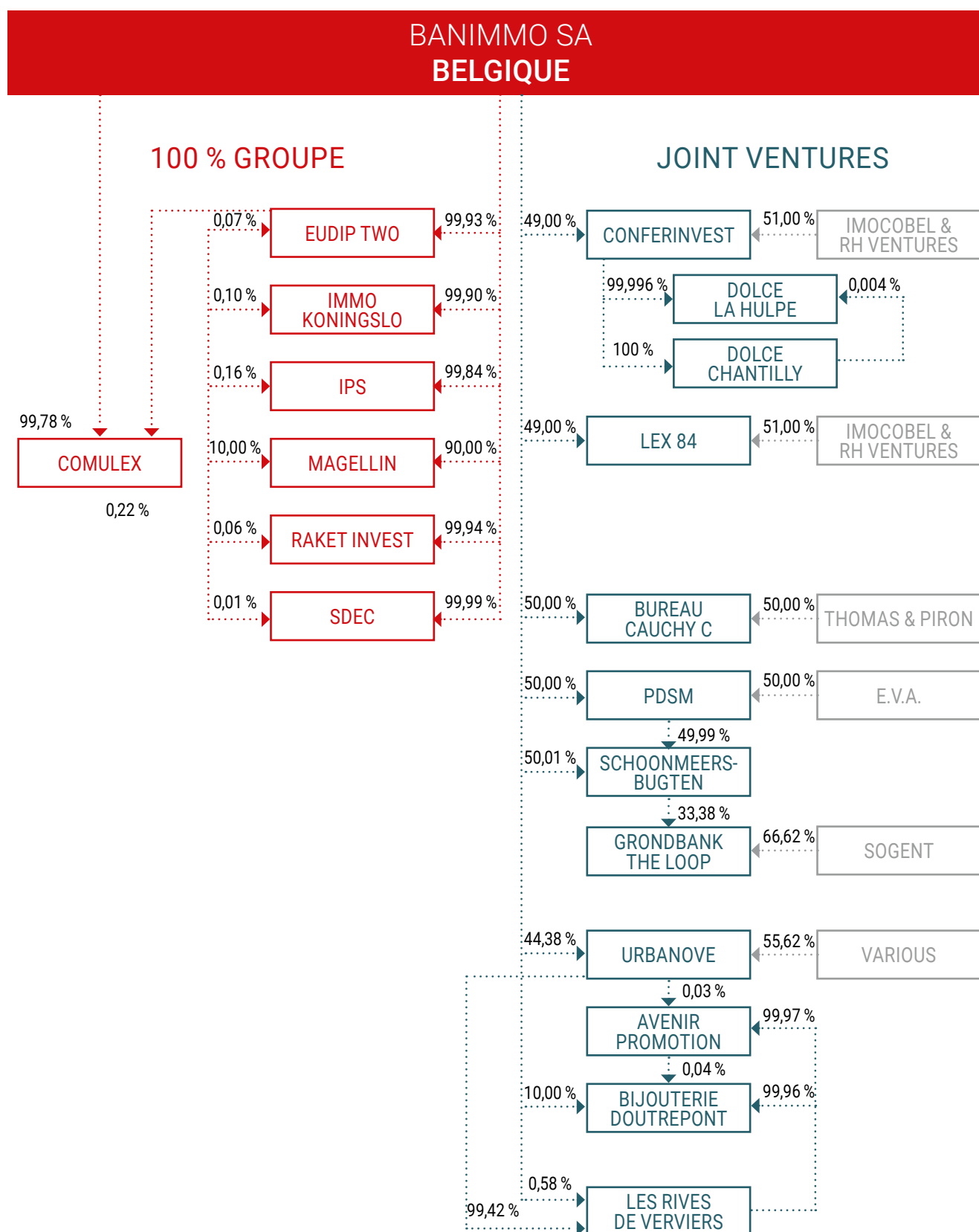
Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à des chantiers terminés et d'un enjeu limité.

8. Commissaire

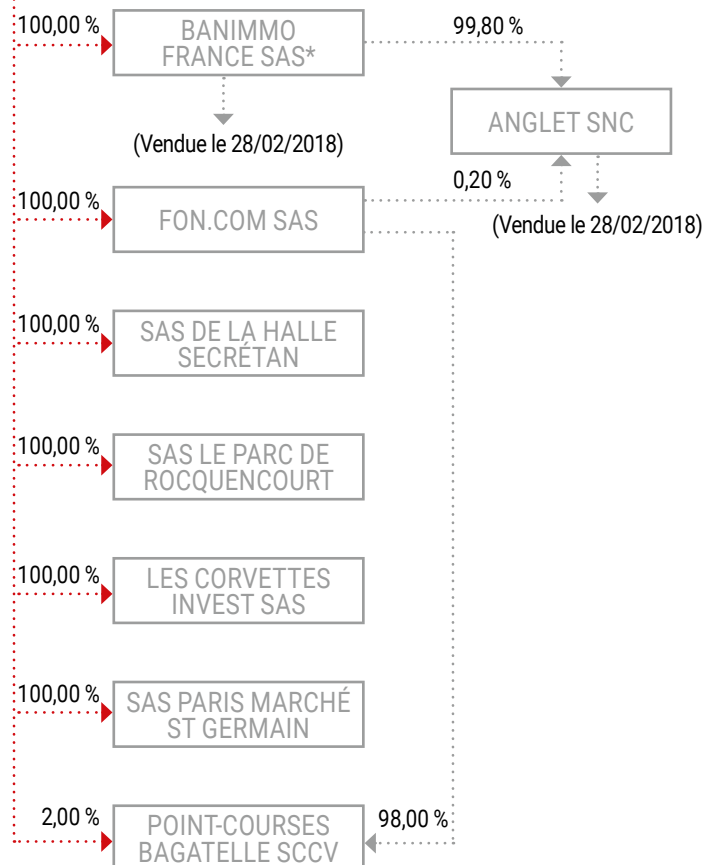
Mazars, réviseurs d'entreprises dont le siège social est établi Avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, a été nommé lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 mai 2016 pour une durée de 3 ans.

Mazars est représenté par M. Philippe Gossart.

Organigrammes



BANIMMO SA FRANCE



* 0,98 % de Banimmo France SAS détenu par O. Durand à partir du 15/4/2018 (décision de l'AG du 15/4/16).

100 % GROUPE

JOINT VENTURES

Editeur responsable:
Philippe Opsomer, CFO

Concept & réalisation:
CHR!S - Communication Agency

Principaux photographes:
© Jean-Michel Byl
© Eric Herchaft (Reporters)



Siège social :
Avenue des Arts 27 - 1040 Bruxelles

Siège d'exploitation :
Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem