

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N° 0888.061.724	P.	U.	D.	C 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION**

DÉNOMINATION: **BANIMMO**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Avenue des Arts**

N°: **27**

Code postal: **1040**

Commune: **Bruxelles 4**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de Commerce de **Bruxelles, francophone**

Adresse Internet: <sup>1</sup>

Numéro d'entreprise **0888.061.724**

DATE **16/06/2016** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS (2 décimales)** <sup>2</sup>

approuvés par l'assemblée générale du **8/05/2018**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**1/01/2017**

au

**31/12/2017**

Exercice précédent du

**1/01/2016**

au

**31/12/2016**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ <sup>3</sup> identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **64**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.4, 6.3.6, 6.5.2, 8, 9

Signataire  
(nom et qualité)

Signataire  
(nom et qualité)

<sup>1</sup> Mention facultative.

<sup>2</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

<b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b>
---

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

**André Bosmans Management SPRL 0476.029.577**

Posteernestraat 42, 9000 Gent, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 9/05/2017- 14/05/2019

Représenté par :

1. Bosmans André

Blekkervijverstraat 64 , 9880 Aalter, Belgique

**Evrard Matthieu**

Rue de Navarin 28, 75009 Paris, France

Mandat : 9/05/2017- 12/05/2020

**Icônes SAS 821.414.331**

Cité des fleurs 45, 750017 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 9/05/2017- 12/05/2020

Représenté par :

1. Ruchaud épouse Aubry Muriel Genenviève

Cité des fleurs 45 , 750017 Paris, France

**Affine R.E. SA**

Rue Washington 39, 75008 Paris, France

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 9/05/2017- 14/05/2019

Représenté par :

1. Bettan épouse Aulagnon Maryse

Boulevard de Beauséjour 11 , 75016 Paris, France

**Lyric SaRL**

Boulevard du Beauséjour 11, 75016 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 27/07/2016- 9/05/2017

Représenté par :

1. Aulagnon Cyril

rue Saint-Maur 151 , 75011 Paris, France

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

**MAB Finances SAS 378.590.764**

Rue Washington 39, 75008 Paris, France

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 9/05/2017- 12/05/2020

Représenté par :

1. Chaussard Alain  
rue du Belvédère 8-11 , 92100 Boulogne-Bilancourt, France

**Strategy, Management and Investments SPRL 0472.171.650**

Place Thomas Balis 3, 1160 Auderghem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 9/05/2017- 12/05/2020

Représenté par :

1. van Caloen Didrik  
avenue Prince Baudouin 19 , 1150 Woluwé-Saint-Pierre, Belgique

**Sabouret Catherine**

Rue Grenelle 39, 75007 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 7/12/2016- 8/05/2018

**Icode SPRL 0469.114.665**

rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/05/2016- 9/05/2017

Représenté par :

1. de Ville de Goyet Dominique  
rue Saint-Martin 28 , 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, Belgique

**P.B.A Sarl**

Avenue Frédéric le Play 7, 75007 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/05/2016- 9/05/2017

Représenté par :

1. Buffet Patrick  
rue Parmentier 26 , 97200 Neuilly sur Seine, France

**Mazars Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises SCRL 0428.837.889**

avenue Marcel Thiry 77, boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00021

Mandat : 10/05/2016- 7/05/2019

Représenté par :

1. Gossart Philippe  
Avenue Marcel Thiry 77 , boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique  
Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01311

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

**Access et Partners SPRL 0452.367.319**

Brabantse Prinsenlaan 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 7/12/2016- 14/05/2019

Représenté par :

1. Malherbe Didier

Avenue des Princes Brabçons 39 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

**Wimer Consult SCS 0834.927.993**

Zonneboslân 40, 1950 Kraainem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 7/04/2016- 8/05/2018

Représenté par :

1. Mertens Patrick

Zonneboslân 40 , 1950 Kraainem, Belgique

**van Innis Emmanuel**

Britspad 5, 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 6/02/2017- 9/05/2017

**Alix SARL**

Rue Soumaya résidence Shahrâzade 3 Casablanca, Maroc

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/05/2016- 9/05/2017

Représenté par :

1. de T'Serclaes Jacques Etienne

Rue Ahmed Amine résidence Dior d'Anfa 11 , 20250 Casablanca, Maroc

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont pas \* été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise \*\*,
- B. L'établissement des comptes annuels \*\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b> .....	6.1	20	299.084,70	604.825,95
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b> .....		21/28	114.473.398,86	109.657.753,04
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.2	21	187.038,70	34.596,88
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.3	22/27	19.961.182,15	21.082.712,86
Terrains et constructions .....		22		
Installations, machines et outillage .....		23	151.576,93	229.179,97
Mobilier et matériel roulant .....		24	28.769,35	63.940,00
Location-financement et droits similaires .....		25		
Autres immobilisations corporelles .....		26	19.780.835,87	20.789.592,89
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27		
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.4 / 6.5.1	28	94.325.178,01	88.540.443,30
Entreprises liées .....	6.15	280/1	68.768.660,33	58.888.718,64
Participations .....		280	22.718.857,25	25.016.993,07
Créances .....		281	46.049.803,08	33.871.725,57
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation .....	6.15	282/3	22.149.624,05	27.372.999,35
Participations .....		282	2.922.124,29	5.198.736,52
Créances .....		283	19.227.499,76	22.174.262,83
Autres immobilisations financières .....		284/8	3.406.893,63	2.278.725,31
Actions et parts .....		284	2.566.600,92	2.278.600,92
Créances et cautionnements en numéraire .....		285/8	840.292,71	124,39

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	33.700.452,50	34.481.941,37
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29		
Créances commerciales .....		290		
Autres créances .....		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	22.515.818,70	28.252.991,63
Stocks .....		30/36	22.515.818,69	25.683.920,52
Approvisionnements .....		30/31		
En-cours de fabrication .....		32		
Produits finis .....		33		
Marchandises .....		34		
Immeubles destinés à la vente .....		35	22.515.818,69	25.683.920,52
Acomptes versés .....		36		
Commandes en cours d'exécution .....		37	0,01	2.569.071,11
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41	6.146.148,92	3.971.280,90
Créances commerciales .....		40	5.404.351,75	3.153.463,87
Autres créances .....		41	741.797,17	817.817,03
<b>Placements de trésorerie</b> .....	6.5.1 / 6.6	50/53	347.261,34	435.755,94
Actions propres .....		50	347.261,34	435.755,94
Autres placements .....		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	4.330.187,30	1.486.675,44
<b>Comptes de régularisation</b> .....	6.6	490/1	361.036,24	335.237,46
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	148.472.936,06	144.744.520,36

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b> .....		10/15	49.770.942,08	32.015.298,51
<b>Capital</b> .....	6.7.1	10	79.500.000,00	79.500.000,00
Capital souscrit .....		100	79.500.000,00	79.500.000,00
Capital non appelé <sup>4</sup> .....		101		
<b>Primes d'émission</b> .....		11	392.133,07	392.133,07
<b>Plus-values de réévaluation</b> .....		12		
<b>Réserves</b> .....		13	6.746.185,78	6.834.680,38
Réserve légale .....		130	6.398.924,44	6.398.924,44
Réserves indisponibles .....		131	347.261,34	435.755,94
Pour actions propres .....		1310	347.261,34	435.755,94
Autres .....		1311		
Réserves immunisées .....		132		
Réserves disponibles .....		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)		14	-36.867.376,77	-54.711.514,94
<b>Subsides en capital</b> .....		15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> <sup>5</sup> .....		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b> .....		16	1.385.104,39	2.609.484,78
<b>Provisions pour risques et charges</b> .....		160/5	1.385.104,39	2.609.484,78
Pensions et obligations similaires .....		160		
Charges fiscales .....		161		
Grosses réparations et gros entretien .....		162		
Obligations environnementales .....		163		
Autres risques et charges .....	6.8	164/5	1.385.104,39	2.609.484,78
<b>Impôts différés</b> .....		168		

<sup>4</sup> Montant venant en déduction du capital souscrit.

<sup>5</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b> .....		17/49	97.316.889,59	110.119.737,07
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.9	17	44.000.000,00	78.123.291,00
Dettes financières .....		170/4	44.000.000,00	78.072.000,00
Emprunts subordonnés .....		170		
Emprunts obligataires non subordonnés .....		171	44.000.000,00	78.072.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....		172		
Etablissements de crédit .....		173		
Autres emprunts .....		174		
Dettes commerciales .....		175		
Fournisseurs .....		1750		
Effets à payer .....		1751		
Acomptes reçus sur commandes .....		176		
Autres dettes .....		178/9		51.291,00
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.9	42/48	50.417.801,41	28.881.545,89
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....		42	34.072.000,00	3.781.912,00
Dettes financières .....		43		2.235.086,97
Etablissements de crédit .....		430/8		2.235.086,97
Autres emprunts .....		439		
Dettes commerciales .....		44	4.217.262,47	3.981.428,49
Fournisseurs .....		440/4	4.217.262,47	3.981.428,49
Effets à payer .....		441		
Acomptes reçus sur commandes .....		46		3.142.000,00
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	6.9	45	766.014,56	332.389,44
Impôts .....		450/3	420.103,65	139.587,31
Rémunérations et charges sociales .....		454/9	345.910,91	192.802,13
Autres dettes .....		47/48	11.362.524,38	15.408.728,99
<b>Comptes de régularisation</b> .....	6.9	492/3	2.899.088,18	3.114.900,18
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....		10/49	148.472.936,06	144.744.520,36

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations .....</b>		70/76A	4.844.164,19	5.793.360,04
Chiffre d'affaires .....	6.10	70	6.599.800,93	4.929.516,96
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) .....(+)/(-)		71	-2.569.071,10	288.397,49
Production immobilisée .....		72		
Autres produits d'exploitation .....	6.10	74	813.434,36	575.445,59
Produits d'exploitation non récurrents .....	6.12	76A		
<b>Coût des ventes et des prestations .....</b>		60/66A	12.057.469,63	27.179.956,69
Approvisionnements et marchandises .....		60	1.458.154,35	1.445.301,09
Achats .....		600/8	290.052,53	1.491.557,65
Stocks: réduction (augmentation) .....(+)/(-)		609	1.168.101,82	-46.256,56
Services et biens divers .....		61	4.665.929,01	6.235.622,55
Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)	6.10	62	1.830.847,50	2.483.602,39
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	1.279.245,75	1.291.162,19
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) .....(+)/(-)		631/4	2.213.918,62	12.924.032,69
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....(+)/(-)	6.10	635/8	-946.147,49	1.130.084,42
Autres charges d'exploitation .....	6.10	640/8	1.555.521,89	1.562.636,74
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		649		
Charges d'exploitation non récurrentes .....	6.12	66A		107.514,62
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation .....(+)/(-)</b>		9901	-7.213.305,44	-21.386.596,65

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b> .....		75/76B	43.724.831,66	8.860.503,58
Produits financiers récurrents .....		75	34.141.742,70	5.793.152,13
Produits des immobilisations financières .....		750	34.081.549,58	4.021.649,52
Produits des actifs circulants .....		751	36.521,57	903,52
Autres produits financiers .....	6.11	752/9	23.671,55	1.770.599,09
Produits financiers non récurrents .....	6.12	76B	9.583.088,96	3.067.351,45
<b>Charges financières</b> .....	6.11	65/66B	18.932.687,25	41.998.720,50
Charges financières récurrentes .....		65	6.976.979,97	8.128.171,16
Charges des dettes .....		650	6.602.759,65	7.703.292,04
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) .....(+)/(-)		651	88.494,60	318.266,06
Autres charges financières .....		652/9	285.725,72	106.613,06
Charges financières non récurrentes .....	6.12	66B	11.955.707,28	33.870.549,34
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....(+)/(-)		9903	17.578.838,97	-54.524.813,57
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b> .....		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b> .....		680		
<b>Impôts sur le résultat</b> .....(+)/(-)	6.13	67/77	-176.804,60	14.634,16
Impôts .....		670/3	17.970,85	14.634,16
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales .....		77	194.775,45	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....(+)/(-)		9904	17.755.643,57	-54.539.447,73
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b> .....		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....(+)/(-)		9905	17.755.643,57	-54.539.447,73

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	-36.955.871,37	-55.048.714,46
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	17.755.643,57	-54.539.447,73
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	-54.711.514,94	-509.266,73
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b> .....	791/2	88.494,60	337.199,52
sur le capital et les primes d'émission .....	791		
sur les réserves .....	792	88.494,60	337.199,52
<b>Affectations aux capitaux propres</b> .....	691/2		
au capital et aux primes d'émission .....	691		
à la réserve légale .....	6920		
aux autres réserves .....	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)	(14)	-36.867.376,77	-54.711.514,94
<b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/7		
Rémunération du capital .....	694		
Administrateurs ou gérants .....	695		
Employés .....	696		
Autres allocataires .....	697		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice .....	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	604.825,95
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés .....	8002		
Amortissements .....	8003	305.741,25	
Autres .....(+)/(-)	8004		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice .....	(20)	299.084,70	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement .....	200/2		
Frais de restructuration .....	204		

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,  
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	979.183,05
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8022	174.842,23	
Cessions et désaffectations .....	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8042		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8052	1.154.025,28	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	944.586,17
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8072	22.400,41	
Repris .....	8082		
Acquis de tiers .....	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8112		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8122	966.986,58	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	211	<u>187.038,70</u>	

## INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	465.618,37
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8162		
Cessions et désaffectations .....	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192	465.618,37	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8212		
Acquises de tiers .....	8222		
Annulées .....	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	236.438,40
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8272	77.603,04	
Repris .....	8282		
Acquises de tiers .....	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8322	314.041,44	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(23)	<u>151.576,93</u>	

## MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.057.698,22
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8163	1.068,64	
Cessions et désaffectations .....	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193	1.058.766,86	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8213		
Acquises de tiers .....	8223		
Annulées .....	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	993.758,22
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8273	36.239,29	
Repris .....	8283		
Acquis de tiers .....	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323	1.029.997,51	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(24)	28.769,35	



### AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	28.350.385,17
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8165	134.245,99	
Cessions et désaffectations .....	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8185		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8195	28.484.631,16	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8215		
Acquises de tiers .....	8225		
Annulées .....	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8245		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	7.560.792,28
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8275	1.143.003,01	
Repris .....	8285		
Acquis de tiers .....	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8315		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8325	8.703.795,29	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(26)	<u>19.780.835,87</u>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxx	37.702.732,14
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8361		
Cessions et retraits .....	8371	1.061.926,32	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8391	36.640.805,82	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8411		
Acquises de tiers .....	8421		
Annulées .....	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice .....	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxx	12.437.845,55
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8471	2.385.718,93	
Reprises .....	8481	1.149.509,43	
Acquises de tiers .....	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8521	13.674.055,05	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxx	247.893,52
Mutations de l'exercice .....(+)/(-)	8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8551	247.893,52	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....	(280)	22.718.857,25	
<b>ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES</b>			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....	281P	xxxxxxxxxxxxxx	33.871.725,57
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8581	27.641.477,55	
Remboursements .....	8591	9.648.694,69	
Réductions de valeur actées .....	8601	1.092.292,52	
Réductions de valeur reprises .....	8611	4.749.008,37	
Différences de change .....(+)/(-)	8621		
Autres .....(+)/(-)	8631	-9.471.421,20	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....	(281)	46.049.803,08	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE .....	8651	11.225.860,22	

### ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8392P	xxxxxxxxxxxxxxx	14.816.963,68
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8362		
Cessions et retraits .....	8372	1.281.621,86	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8382		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8392	13.535.341,82	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8452P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8412		
Acquises de tiers .....	8422		
Annulées .....	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8442		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8452		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8522P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.618.227,16
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8472	1.494.989,37	
Reprises .....	8482		
Acquises de tiers .....	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8502	499.999,00	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8512		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8522	10.613.217,53	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8552P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b> .....(+)/(-)	8542		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8552		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(282)	<u>2.922.124,29</u>	
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	283P	<u>xxxxxxxxxxxxxxx</u>	22.174.262,83
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8582		
Remboursements .....	8592	2.946.763,07	
Réductions de valeur actées .....	8602		
Réductions de valeur reprises .....	8612	840.292,71	
Différences de change .....(+)/(-)	8622		
Autres .....(+)/(-)	8632	-840.292,71	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(283)	<u>19.227.499,76</u>	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8652	<u>49.507.371,82</u>	

**AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	2.278.600,92
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8363	288.000,00	
Cessions et retraits .....	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8383		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8393	2.566.600,92	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8413		
Acquises de tiers .....	8423		
Annulées .....	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8473		
Reprises .....	8483		
Acquises de tiers .....	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8513		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b> .....(+)/(-)	8543		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(284)	2.566.600,92	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	124,39
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8583		
Remboursements .....	8593	124,39	
Réductions de valeur actées .....	8603		
Réductions de valeur reprises .....	8613		
Différences de change .....(+)/(-)	8623		
Autres .....(+)/(-)	8633	840.292,71	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(285/8)	840.292,71	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8653		

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

### PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ) of (- )	
<b>BANIMMO FRANCE S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	7.090	100,00	0,00	31/12/2016	EUR	5.614.323	2.764.549
<b>COMULEX SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0451.583.993	Nominative	4.463	99,78	0,22	31/12/2016	EUR	-299.789	-204.935
<b>DE LA HALLE SECRETAN S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	500	100,00	0,00	31/12/2016	EUR	-1.396.409	-308.990
<b>EUROPEAN DISTRICT PROPERTIES TWO SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0455.986.508	Nominative	151.286	99,93	0,07	31/12/2016	EUR	1.012.201	-277.403
<b>FON.COM S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	22.640	100,00	0,00	31/12/2016	EUR	540.438	-8.245
<b>IMMO KONINGSLO SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0455.204.568	Nominative	999	99,90	0,10	31/12/2016	EUR	-3.638.852	32.801
<b>IMMO PROPERTY SERVICES SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0896.451.630	Nominative	619	99,84	0,16	31/12/2016	EUR	400.627	110.139
<b>LE PARC DE ROCQUENCOURT S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	168.750	100,00	0,00	31/12/2015	EUR	526.499	-2.600.501
<b>LES CORVETTES INVEST S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	100.000	100,00	0,00	31/12/2016	EUR	-9.857.036	-307.904

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

### PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ) of (- )	
<b>LEX 84 SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0450.999.520	Nominative	32.704	49,00	0,00	31/12/2016	EUR	916.750	-117.638
<b>MAGELLIN SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0897.183.286	Nominative	900	90,00	10,00	31/12/2016	EUR	-434.672	-69.296
<b>P.D.S.M. (Project Development Survey and Management) SCRL</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0439.058.028	Nominative	81	50,00	0,00	30/09/2017	EUR	1.277.843	-11.094
<b>PARIS MARCHE ST GERMAIN S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	10.000	100,00	0,00	31/12/2016	EUR	2.538.960	43.525.640
<b>POINT COURSES BAGATELLE S. Etr.</b> Rue de Berri 28 75008 Paris France	Nominative	100	2,00	98,00	31/12/2016	EUR	511.899	11.833
<b>RAKET INVEST SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0870.283.604	Nominative	170.900	99,00	0,06	30/09/2017	EUR	2.291.582	464.032
<b>SCHOONMEERS-BUGTEN SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0429.566.280	Nominative	2.867	50,01	25,00	31/12/2016	EUR	1.869.516	-2.971
<b>CONFERINVEST SA</b> Lenneke Marelaan 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe Belgique 0892.590.436	Nominative	380.187	49,00	0,00	31/12/2016	EUR	-3.762.344	-209.270
<b>URBANOVE SHOPPING DEV. SA</b> Vorstlaan 360 1160 Bruxelles 16 Belgique 0827.744.847	Nominative	2.321.398	44,38	0,00	31/12/2016	EUR	-2.173.944	-18.855.454

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

### PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
<b>SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN DE CHARLEROI SA</b> Avenue de l'Europe 21 6000 Charleroi Belgique 0440.144.923	Nominative	9.999	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	575.864	-30.016
<b>BUREAU CAUCHY C SA</b> Rue Fort d'Andoy 5 5100 Wierde Belgique 0564.856.932	Nominative	500	50,00	0,00	31/12/2016	EUR	126.660	-29.894
<b>LES RIVES DE VERVIERS SA</b> Avenue des Arts 27 1040 Bruxelles 4 Belgique 0865.137.654	Nominative	6.150	0,58	48,99	31/12/2016	EUR	-7.179.218	-20.745.722

## PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

### PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS

#### Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe .....

Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé .....

Actions et parts – Montant non appelé .....

Métaux précieux et œuvres d'art .....

#### Titres à revenu fixe .....

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit .....

#### Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit .....

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus .....

de plus d'un mois à un an au plus .....

de plus d'un an .....

#### Autres placements de trésorerie non repris ci-avant .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

### COMPTES DE RÉGULARISATION

#### Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

Charges diverses payées d'avance

Prorata d'intérêts à recevoir

Linéarisation des gratuités de loyers

Exercice
209.008,16
18.320,72
133.707,36



## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice .....

Capital souscrit au terme de l'exercice .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXX	79.500.000,00
(100)	79.500.000,00	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital  
Catégories d'actions

Actions sans valeur nominale

Actions nominatives .....

Actions dématérialisées .....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	79.500.000,00	11.356.544
8702	XXXXXXXXXXXXXX	5.667.425
8703	XXXXXXXXXXXXXX	5.689.119

#### Capital non libéré

Capital non appelé .....

Capital appelé, non versé .....

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu .....

Nombre d'actions correspondantes .....

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu .....

Nombre d'actions correspondantes .....

#### Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours .....

Montant du capital à souscrire .....

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre .....

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation .....

Montant du capital à souscrire .....

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre .....

Capital autorisé non souscrit .....

Codes	Exercice
8721	746.379,36
8722	106.620
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

**Parts non représentatives du capital**

Répartition

Nombre de parts .....

Nombre de voix qui y sont attachées .....

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même .....

Nombre de parts détenues par les filiales .....

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

Telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa, de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

	Actions	Pourcentage
<b>ACTIONNAIRES DE REFERENCE</b>		
<b>AFFINE</b>	<b>5.622.072</b>	<b>49,51</b>
<b>MANAGEMENT DE BANIMMO</b>		
Strategy, Management and Investments sprl	1.467.887	12,93
André Bosmans Management bvba	512.691	4,51
<b>TOTAL MANAGEMENT de Banimmo</b>	<b>1.980.578</b>	<b>17,44</b>
Autres collaborateurs de Banimmo	35.000	0,31
	<b>35.000</b>	<b>0,31</b>
<b>BANIMMO ACTIONS PROPRES</b>	<b>106.620</b>	<b>0,94</b>
<b>FREE FLOAT</b>		
<b>RESTE DU PUBLIC</b>	<b>3.612.274</b>	<b>31,81</b>
<b>Total</b>	<b>11.356.544</b>	<b>100,00</b>

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT**

Exercice
120.000,00
1.236.430,13
28.674,26

Provision pour assainissement du sol

Provisions pour garanties données lors des ventes

Provisions pour autres charges à payer

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

### VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

#### Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières .....	8801	34.072.000,00
Emprunts subordonnés .....	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8821	34.072.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8831	
Etablissements de crédit .....	8841	
Autres emprunts .....	8851	
Dettes commerciales .....	8861	
Fournisseurs .....	8871	
Effets à payer .....	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....</b>	<b>(42)</b>	<b>34.072.000,00</b>

#### Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières .....	8802	44.000.000,00
Emprunts subordonnés .....	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8822	44.000.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8832	
Etablissements de crédit .....	8842	
Autres emprunts .....	8852	
Dettes commerciales .....	8862	
Fournisseurs .....	8872	
Effets à payer .....	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes .....	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir .....</b>	<b>8912</b>	<b>44.000.000,00</b>

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières .....	8803	
Emprunts subordonnés .....	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8833	
Etablissements de crédit .....	8843	
Autres emprunts .....	8853	
Dettes commerciales .....	8863	
Fournisseurs .....	8873	
Effets à payer .....	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres emprunts .....	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir .....</b>	<b>8913</b>	

**DETTES GARANTIES** (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières .....	8921
Emprunts subordonnés .....	8931
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8941
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8951
Etablissements de crédit .....	8961
Autres emprunts .....	8971
Dettes commerciales .....	8981
Fournisseurs .....	8991
Effets à payer .....	9001
Acomptes reçus sur commandes .....	9011
Dettes salariales et sociales .....	9021
Autres dettes .....	9051
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges .....</b>	<b>9061</b>

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Dettes financières .....	8922
Emprunts subordonnés .....	8932
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8942
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8952
Etablissements de crédit .....	8962
Autres emprunts .....	8972
Dettes commerciales .....	8982
Fournisseurs .....	8992
Effets à payer .....	9002
Acomptes reçus sur commandes .....	9012
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	9022
Impôts .....	9032
Rémunérations et charges sociales .....	9042
Autres dettes .....	9052
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise .....</b>	<b>9062</b>

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES****Impôts** (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

Dettes fiscales échues .....	9072	
Dettes fiscales non échues .....	9073	402.210,70
Dettes fiscales estimées .....	450	17.892,95
<b>Rémunérations et charges sociales</b> (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale .....	9076	
Autres dettes salariales et sociales .....	9077	345.910,91

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

Pro rata intérêts à imputer

Charges à imputer

Exercice
2.885.153,02
13.935,16

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION****PRODUITS D'EXPLOITATION****Chiffre d'affaires net**

Ventilation par catégorie d'activité

Ventes d'immeuble

4.596.325,35

Location immobilière

1.180.487,13

Honoraires de gestion

822.988,45

Ventilation par marché géographique

Belgique

6.599.800,93

**Autres produits d'exploitation**

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics .....

740

**CHARGES D'EXPLOITATION****Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Nombre total à la date de clôture .....

9086

14

17

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein .....

9087

12,9

18,8

Nombre d'heures effectivement prestées .....

9088

20.785

29.118

**Frais de personnel**

Rémunérations et avantages sociaux directs .....

620

1.335.916,45

1.762.631,18

Cotisations patronales d'assurances sociales .....

621

299.972,40

469.593,97

Primes patronales pour assurances extralégales .....

622

118.662,86

151.764,53

Autres frais de personnel .....

623

76.295,79

99.612,71

Pensions de retraite et de survie .....

624



	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises) ..... (+)/(-)	635		-1.850,53
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées .....	9110	2.000.000,00	12.924.032,69
Reprises .....	9111		
Sur créances commerciales			
Actées .....	9112	213.918,62	
Reprises .....	9113		
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions .....	9115	101.605,47	1.480.330,00
Utilisations et reprises .....	9116	1.047.752,96	350.245,58
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation .....	640	1.352.524,88	1.161.768,74
Autres .....	641/8	202.997,01	400.868,00
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
Nombre total à la date de clôture .....	9096	2	
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein .....	9097	1,3	0,2
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	2.500	454
Frais pour l'entreprise .....	617	100.550,23	15.844,13

**RÉSULTATS FINANCIERS****PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital ..... 9125

Subsides en intérêts ..... 9126

Ventilation des autres produits financiers

**CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES****Amortissement des frais d'émission d'emprunts** ..... 6501

305.741,25

306.010,91

**Intérêts portés à l'actif** ..... 6503**Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées ..... 6510

88.494,60

318.266,06

Reprises ..... 6511

**Autres charges financières**

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances ..... 653

**Provisions à caractère financier**

Dotations ..... 6560

Utilisations et reprises ..... 6561

**Ventilation des autres charges financières**

Frais de garanties bancaires 138.717,17

70.111,40

Frais divers annexés aux comptes financiers 129.148,06

17.404,29

Divers 163,88

Frais liés aux produits de couverture 16.981,37

# **PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b> .....	76	9.583.088,96	3.067.351,45
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b> .....	(76A)		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles .....	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels .....	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles .....	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents .....	764/8		
<b>Produits financiers non récurrents</b> .....	(76B)	9.583.088,96	3.067.351,45
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières .....	761	6.738.810,51	138.728,99
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels .....	7621	278.232,90	425.424,30
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières .....	7631	2.566.045,55	2.503.198,16
Autres produits financiers non récurrents .....	769		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b> .....	66	11.955.707,28	33.978.063,96
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b> .....	(66A)		107.514,62
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) .....	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles .....	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes .....	664/7		107.514,62
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b> .....	(66B)	11.955.707,28	33.870.549,34
Réductions de valeur sur immobilisations financières .....	661	4.973.000,82	33.840.430,31
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations) .....	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières .....	6631	6.982.706,46	30.119,03
Autres charges financières non récurrentes .....	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	6691		

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

<b>Impôts sur le résultat de l'exercice</b> .....	
Impôts et précomptes dus ou versés .....	
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif .....	
Suppléments d'impôts estimés .....	
<b>Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs</b> .....	
Suppléments d'impôts dus ou versés .....	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés .....	

Codes	Exercice
9134	17.892,95
9135	
9136	
9137	17.892,95
9138	77,90
9139	
9140	77,90

**Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé**

**Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**

Exercice

### Sources de latences fiscales

Latences actives	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs .....	
Autres latences actives	
Intérêts notionnels sur capital à risque	
Revenus définitivement taxés	
Latences passives .....	
Ventilation des latences passives	

Codes	Exercice
9141	102.280.714,96
9142	91.478.623,39
	1.542.592,22
	9.259.499,35
9144	

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles) .....	
Par l'entreprise .....	

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel .....	
Précompte mobilier .....	

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	402.449,87	613.870,89
9146	1.008.392,35	961.766,66
9147	472.767,83	644.499,74
9148		

## DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
<b>GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS</b> .....	9149	1.000.000,00
<b>Dont</b>		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise .....	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise .....	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise .....	9153	1.000.000,00
 <b>GARANTIES RÉELLES</b>		
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés .....	9161	3.989.084,83
Montant de l'inscription .....	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause .....	9201	
 <b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés .....	9162	
Montant de l'inscription .....	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause .....	9202	

	Codes	Exercice
<b>BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN</b>		
 <b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS</b>		
 <b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS</b>		
 <b>MARCHÉ À TERME</b>		
<b>Marchandises achetées (à recevoir)</b> .....	9213	
<b>Marchandises vendues (à livrer)</b> .....	9214	
<b>Devises achetées (à recevoir)</b> .....	9215	
<b>Devises vendues (à livrer)</b> .....	9216	

## DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

### MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Droit sur couvertures de taux d'intérêts : montant notionnel 120.000.000 EUR

Obligation sur couvertures de taux d'intérêts : montant notionnel 120.000.000 EUR

Mandat hypothécaire pour un montant total de 124.000.000 EUR donné conjointement par la société et plusieurs sociétés liées sur ligne de crédit bancaire. Au 31 décembre 2017 l'ensemble de la ligne de crédit a été remboursé.

Sûretés données par des tiers pour compte de l'entreprise : 392.836,15 EUR.

Exercice
120.000.000,00
120.000.000,00
124.000.000,00
326.745,00

### RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

#### Description succincte

Pour les membres du personnel, un régime complémentaire de pension de retraite ou de survie est assuré par une assurance-groupe souscrite auprès de Delta Lloyd Life SA. Il s'agit d' un plan à capitalisation des primes versées. Les primes sont en partie à charge de l'employeur et en partie à charge de l'employé.

#### Mesures prises pour en couvrir la charge

### PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées .....

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

### NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

### ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

## DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

**A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société**

Mis à part les transactions renseignées par ailleurs dans les présents comptes annuels, aucune autre opération significative ne doit être reprise sous cette rubrique. Pour rappel, les engagements hors bilan repris en autres engagements importants ci-ava

Exercice

### AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Dans le cadre de ses crédits, Banimmo est tenu de respecter certains ratios dont notamment des ratios d'endettement financier. Au 31 décembre 2016, le groupe respectait l'ensemble de ces covenants bancaires. De plus, dans le cadre de ses emprunts obligataires, 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%.

Banimmo a également l'obligation de garder libre de tout gage des actifs pour une valeur correspondant à au moins 2/3 de la valeur des obligations en circulation (€ 78.070.000), soit un niveau minimal de €52.050.000. Ce covenant est respecté.

Exercice

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES  
ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	(280/1)	68.768.660,33	58.888.718,64
Participations .....	(280)	22.718.857,25	25.016.993,07
Créances subordonnées .....	9271		
Autres créances .....	9281	46.049.803,08	33.871.725,57
<b>Créances</b> .....	9291	440.000,00	440.000,00
A plus d'un an .....	9301		
A un an au plus .....	9311	440.000,00	440.000,00
<b>Placements de trésorerie</b> .....	9321		
Actions .....	9331		
Créances .....	9341		
<b>Dettes</b> .....	9351	11.043.425,09	15.151.794,54
A plus d'un an .....	9361		
A un an au plus .....	9371	11.043.425,09	15.151.794,54
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées .....	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise .....	9391		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....	9401		
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières .....	9421	33.736.397,32	2.137.929,13
Produits des actifs circulants .....	9431		
Autres produits financiers .....	9441		1.770.559,64
Charges des dettes .....	9461	20.495,21	23.930,38
Autres charges financières .....	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées .....	9481		
Moins-values réalisées .....	9491		



# RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

## ENTREPRISES ASSOCIÉES

<b>Immobilisations financières</b> .....	9253
Participations .....	9263
Créances subordonnées .....	9273
Autres créances .....	9283
<b>Créances</b> .....	9293
A plus d'un an .....	9303
A un an au plus .....	9313
<b>Dettes</b> .....	9353
A plus d'un an .....	9363
A un an au plus .....	9373
<b>Garanties personnelles et réelles</b>	
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées .....	9383
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise .....	9393
<b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....	9403

## AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION

<b>Immobilisations financières</b> .....	9252	22.149.624,05	27.372.999,35
Participations .....	9262	2.922.124,29	5.198.736,52
Créances subordonnées .....	9272	18.492.499,76	18.623.097,83
Autres créances .....	9282	735.000,00	3.551.165,00
<b>Créances</b> .....	9292	4.611.066,89	743.802,23
A plus d'un an .....	9302		
A un an au plus .....	9312	4.611.066,89	743.802,23
<b>Dettes</b> .....	9352		1.329,25
A plus d'un an .....	9362		
A un an au plus .....	9372		1.329,25

## TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Néant

Exercice

## RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

### LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées .....

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur .....

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur .....

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants .....

Aux anciens administrateurs et anciens gérants .....

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	501.290,44
9504	21.175,20

### LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s) .....

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

Codes	Exercice
9505	66.721,00
95061	13.200,00
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

## INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

### POUR CHAQUE CATÉGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

Catégorie d'instruments financiers dérivés	Risque couvert	Spéculation / couverture	Volume	Exercice		Exercice précédent	
				Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Swaps de taux d'intérêts: montant notionnel de 120.000.000€	Couverture des variations futures des taux d'intérêt appliqués sur ses dettes financières	Couverture	120.000.000	-217.710,00	-2.784.549,87	-398.896,00	-6.053.487,00

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES COMPTABILISÉES À UN MONTANT SUPÉRIEUR À LA JUSTE VALEUR

Montants des actifs pris isolément ou regroupés de manière adéquate

Raison pour lesquelles la valeur comptable n'a pas été réduite

Eléments qui permettent de supposer que la valeur comptable sera recouvrée

La valeur nette comptable des immobilisations financières , après réductions de valeur éventuelles, n'est pas inférieure à leur juste valeur au sens de l'article 97 AR/C.Soc. Il n'y a pas d'indication que la valeur recouvrable de ces actifs investis soit inférieure à la valeur comptable.

Valeur comptable	Juste valeur

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion \*

~~L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s) \*~~

~~L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés \*~~

~~L'entreprise ne possède que des entreprises filiales qui, eu égard à l'évaluation du patrimoine consolidé, de la position financière consolidée ou du résultat consolidé, ne présentent, tant individuellement que collectivement, qu'un intérêt négligeable? (article 110 du Code des sociétés)~~

~~L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation \*~~

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation \*\*:

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus \*\*:

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

**RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

**Mentions en application de l'article 134, paragraphes 4 et 5 du Code des sociétés**

**Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

**Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

Codes	Exercice
9507	111.993,00
95071	
95072	
95073	
9509	58.034,00
95091	13.200,00
95092	
95093	

**Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés**

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les frais d'établissement et d'augmentation de capital sont portés à l'actif du bilan et sont amortis selon la méthode linéaire sur 3 ans.

Les logiciels sont portés à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires, et sont amortis selon la méthode linéaire sur 3 ans.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les terrains, bâtis ou non bâtis, qui ne sont pas destinés à la vente sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.  
Les terrains ne font pas l'objet d'amortissements.

Les immeubles qui sont donnés en location, en bail commercial ou à ferme, en emphytéose ou en superficie, sont portés à l'actif du bilan, sous la rubrique " Autres Immobilisations corporelles " à leur valeur d'acquisition (ou le cas échéant, à leur prix de revient), y compris les frais accessoires. Ils font l'objet d'un amortissement linéaire annuel selon les règles suivantes:

Constructions: 3% de la valeur d'acquisition  
Installations techniques: 10% de la valeur d'acquisition  
Travaux de rénovation: 10% de la valeur d'acquisition

Les installations, machines, équipements, mobilier et matériel roulant sont portés à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition et font l'objet d'un amortissement linéaire annuel selon les règles suivantes :

Mobilier et matériel roulant: 20%  
Équipement non informatique: 20%  
Ordinateur central et autre matériel informatique: 25%

Les frais de déménagement sont amortis sur la durée minimum se terminant à la première échéance à laquelle la société peut résilier son contrat de bail.

Ces immobilisations font l'objet d'amortissements complémentaires ou exceptionnels lorsque, en raison de leur altération ou de modifications des circonstances économiques ou technologiques, leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilité pour l'entreprise.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les actions et participations sont portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires, sous la rubrique " Immobilisations Financières ". Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciation durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société émettrice.

Les créances et titres à revenu fixe figurant sous la rubrique précitée font l'objet de réductions de valeur au cas où le remboursement à la date d'échéance serait incertain.

### PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Les titres acquis à titre de placement sont initialement portés au bilan à leur valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires.

Les titres à revenus variables sont évalués à leur valeur d'acquisition, ou à leur valeur de réalisation si celle-ci est inférieure. Pour les titres à revenus variables cotés, cette valeur de réalisation est celle de la dernière cotation à la date de clôture de l'exercice.

Les titres à revenus fixes sont évalués sur la base de leur rendement actuariel à l'achat étant entendu que la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est comptabilisée pro rata temporis au résultat sur la durée de vie restant à courir.

### CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

Les créances sont reprises au bilan à leur valeur nominale.

Les créances à plus d'un an et à un an au plus font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Elles font également l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

### STOCKS

Les immeubles acquis, quelle que soit leur situation locative initiale, exclusivement en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité sont comptabilisés en stock.

Les stocks sont évalués au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation.

Les terrains et les immeubles détenus en vue de leur revente sont intégrés dans le poste stocks. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marché. Les coûts d'emprunt encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période permettant de les amener à leur état d'avancement. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans des conditions d'activité normale, déduction faite des frais de vente, considérant le but dans lequel cet actif est détenu et l'horizon de temps nécessaire à son redéveloppement et repositionnement.

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Des provisions pour risques et charges sont constituées pour couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de la clôture de l'exercice, sont ou probables ou certaines, mais indéterminées quant à leur montant.

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### IMPÔTS DIFFÉRÉS ET LATENCES FISCALES

Cette rubrique comprend le montant de l'impôt dû sur les plus-values réalisées sur immobilisations corporelles pour lesquelles la société a opté pour la taxation étalée.

### DETTES

Les dettes sont reprises au bilan à leur valeur nominale.

### CONTRATS DE LOCATION

Lorsque la société intervient en tant que bailleur dans des contrats de location 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.

### CONVERSION EN EUROS D'ÉLÉMENTS ENREGISTRÉS AUX COMPTES ANNUELS ET LIBELLÉS A L'ORIGINE EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont convertis en euros sur base de la moyenne entre les cours acheteur et vendeur au comptant à la date de clôture des comptes. Les différences de conversion qui résultent de cette règle d'évaluation sont reprises en résultats financiers

Les actifs et passifs non monétaires dont le prix d'acquisition est libellé en monnaies étrangères, demeurent enregistrés au bilan pour une contre-valeur calculée sur la base du cours du change à leur date d'acquisition.

Les frais et revenus en devises étrangères sont repris dans les résultats pour leur contre-valeur en euros, calculée sur la base du cours du change à la date où ils sont reconnus en tant que frais et revenus.

### DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Les résultats des opérations de couverture de taux d'intérêt sont comptabilisées pro-rata temporis sur la durée des emprunts couverts.

Les primes payées et reçues respectivement sur les achats de caps et les ventes de floors sont reprises en comptes de régularisation de l'actif et du passif et amorties linéairement sur la même période. Les pertes provenant de l'utilisation d'instruments financiers à des fins autres que de couverture sont reconnues dans le résultat de l'exercice; par contre les gains potentiels estimés sur la même utilisation d'instruments financiers à des fins autres que de couverture sont différés jusqu'au moment de leur réalisation effective.

## AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

### Justification de la continuité

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  $\pm 70\%$  de l'échéance de mai 2018. D'autres actifs, 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.



**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

## RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DE  
BANIMMO SA

(COMPTES STATUTAIRES)

Avenue des Arts 27  
B-1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise 0888.061.724 - RPM Bruxelles

Conformément au Code des sociétés, le conseil d'administration a l'honneur de présenter son rapport sur les activités de la société pour l'année 2017.

### 1. Commentaires sur les comptes annuels

Le chiffre d'affaires s'élève à € 4 844 164.

Le résultat d'exploitation de l'année est une perte de € 7 213 306 largement compensée par un produit financier très élevé de € 34 141 743 représentant pour l'essentiel le dividende payé début d'année par sa filiale PMSG sur base de ses résultats 2016.

Tenant compte des charges financières de € 6 976 980, l'année 2017 s'achève sur un bénéfice avant impôts de € 20 430 839.

L'impôt dû est de € 176 805.

L'année 2017 affiche donc un bénéfice net de l'exercice à affecter de € 20 607 644.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de reporter la totalité de ce bénéfice à affecter sur l'exercice suivant.

### 2. Faits marquants de l'exercice

#### 2.1. Financement

Banimmo a remboursé durant l'année le solde (€ 47 millions) du crédit syndiqué auprès des banques ING et KBC.

Depuis lors la société s'est attachée à travailler au remboursement de l'obligation de € 34 millions venant à échéance le 30 mai 2018. Un plan de cessions (4 actifs dont la cession de Banimmo France actée fin février 2018) et de (re)financements est mis en place et il devrait permettre le remboursement.

#### 2.2. Activités de l'année

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.

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

Dans le dossier The Loop à Gand, 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 débiter 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 1er 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.

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions ou d'investissements Capex significatifs en 2017.

Banimmo France a remporté le marché de redéveloppement de la Halle de la Gare des Sud à Nice portant sur un bail emphytéotique de 45 ans visant à créer un pôle " Chefs Fooding & Vintage " de 2.700 m².

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.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

## RAPPORT DE GESTION

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 15ème 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 Doutrepont (détenant le projet de centre commercial à Verviers) à City Mall. Banimmo n'a plus aucune exposition financière sur le dossier Urbanove.

### 3. Principaux événements après la clôture de l'exercice

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.

### 4. 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 dernier paragraphe du point précédent.

### 5. Mention en matière de recherche et de développement

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

### 6. 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 durées et de montants similaires. Elle privilégie dorénavant les cap. Les instruments permettent de couvrir en moyenne de l'ordre de 70 % de l'endettement prospectif normalisé.

### 7. Risques liés aux activités

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

#### - Risque de marché

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

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

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

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

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

#### - Risque opérationnel

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

<p align="center"><b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</b></p>
---

## RAPPORT DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>
---

## RAPPORT DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2018, la société doit faire face à une échéance obligataire importante. Elle met en œuvre un plan de cessions complémentaire et de refinancements.

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

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

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

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

BANIMMO s'expose au risque réglementaire.

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

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

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

BANIMMO s'expose au risque de contrepartie.

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

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

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

### 8. Décharge du commissaire

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé en 2017.

### 9. Existence de succursales

Le siège d'exploitation de la société se trouve à B-1932 Zaventem, Lenneke Marelaan 8.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

## RAPPORT DE GESTION

### 10. Personnel

Au 31 décembre 2017 Banimmo employait 14 salariés (11 à temps plein et 4 à temps partiel), tous actifs au siège d'exploitation. 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 (13 à temps plein et 4 à temps partiel).

### 12. Environnement

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

Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, avait été constituée. Il s'agit de la seule provision enregistrée par la société pour couvrir un risque environnemental. Cette provision a déjà été partiellement utilisée.

### 13. Rachat d'actions propres

Au 1er 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.

### 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, aucun des certains membres du Management ne disposent d'une convention particulière garantissant une quelconque indemnité de dédit de 12 mois exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration.

### 15. 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.

### 16. Description du contrôle interne en application de la loi du 6 avril 2010

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'investissements 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 poursuivis pour chaque actif.

Régulièrement, à la demande du Comité d'Audit, la Direction Financière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

#### Activités de contrôle

Pour pouvoir suivre la gestion des risques, la société a recours à différents outils informatiques.

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

## AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

### RAPPORT DE GESTION

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 3 fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire. Compte tenu de la structure de la société et de la qualité de ses modes opératoires existants, le Comité d'Audit ne juge pas utile la création d'une fonction spécifique d'Audit interne.

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

En 2016, le contrôle d'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques n'a pas été noté dans un procès-verbal mais le Comité d'Audit a mandaté un cabinet extérieur afin de vérifier la qualité des systèmes en place. Cette mission est tri-annuelle et est prévue tous les 3 ans ; chaque année, ce cabinet audite certains points spécifiques et fait rapport au Comité d'Audit.

#### 17. Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise

##### 17.1 Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

##### 17.2 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.

##### 17.3 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 collégalement ;

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.

##### 17.4 Conseil d'administration et comités

La composition et le mode de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités.

##### 17.4.1 Rapport d'activité 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 ;

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

## RAPPORT DE GESTION

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 2018-2021 2022 ;  
le suivi de négociations en cours à Gand en vue du développement du champ 12 ;  
la location/rénovation de l'immeuble North Plaza .

### 17.4.2 Rapport d'activité 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 1er 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.

### 17.4.3 Membres du conseil d'administration et des comités

Les administrateurs sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

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

#### 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 07 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 07 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

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

## RAPPORT DE GESTION

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, 5ième 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



**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS****RAPPORT DE GESTION**

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.

**17.5 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.

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 Mio € 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 7.5M€ 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 DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA  
EN DATE DU 12 OCTOBRE 2017**

Philippe Gossart

**17.6 Processus d'évaluation du conseil d'administration et des comités**

## AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

### RAPPORT DE GESTION

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.

#### 17.7 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.

#### 17.8 Rapport de rémunération

17.8.1 Description de la procédure adoptée pendant l'exercice social 2016, pour élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société et pour 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.

17.8.2 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.

17.8.3 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.

17.8.4 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 € 326.697 HTVA, pour la période du 1er 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.

17.8.5 Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs

<b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>
---

## RAPPORT DE GESTION

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 € 1.806.035 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

a) la rémunération de base s'élève à € 1.262.603 HTVA ;

b) la rémunération variable : € 438.980 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.

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

17.8.7 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.

### 18. 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 des critères considérés pour la nomination de nouveaux administrateurs. Le nombre d'administrateurs du sexe féminin est passé de 2 à 3 courant 2017

Rapport de gestion fait le 27 mars 2018 par le conseil d'administration.

AFFINE R.E. SA

Représentée par son représentant permanent Maryse Aulagnon

MAB FINANCE SAS

Représentée par son représentant permanent Alain Chaussard

LYRIC SaRL

Représentée par son représentant permanent Cyril Aulagnon

STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS SPRL

Représentée par son représentant permanent Didrik van Caloen

WIMER CONSULT SCS

Représentée par son représentant permanent Patrick Mertens de Wilmars

ANDRE BOSMANS MANAGEMENT SPRL

Représentée par son représentant permanent André Bosmans

ACCESS & PARTNERS Catherine SABOURET

Représentée par son représentant

<b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>
---

**RAPPORT DE GESTION**

Didier Malherbe

ICONES SAS            Matthieu EVRARD  
Représentée par son représentant  
Muriel Aubry

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

### ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein .....	1001	10,7	5,5	5,2
Temps partiel .....	1002	3,0	1,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP) .....	1003	12,9	6,3	6,6
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein .....	1011	17.248	9.440	7.808
Temps partiel .....	1012	3.537	1.232	2.305
Total .....	1013	20.785	10.672	10.113
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein .....	1021	1.669.717,28	1.036.446,96	633.270,32
Temps partiel .....	1022	161.130,22	95.959,86	65.170,36
Total .....	1023	1.830.847,50	1.132.406,82	698.440,68
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP .....	1003	18,8	7,2	11,6
Nombre d'heures effectivement prestées .....	1013	29.118	12.460	16.658
Frais de personnel .....	1023	2.483.602,39	1.398.242,10	1.085.360,29
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	1033			

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)**

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b> .....	105	11	3	13,2
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110	11	3	13,2
Contrat à durée déterminée .....	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112			
Contrat de remplacement .....	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes .....	120	6	1	6,8
de niveau primaire .....	1200			
de niveau secondaire .....	1201			
de niveau supérieur non universitaire .....	1202	3	1	3,8
de niveau universitaire .....	1203	3		3,0
Femmes .....	121	5	2	6,4
de niveau primaire .....	1210			
de niveau secondaire .....	1211	1		1,0
de niveau supérieur non universitaire .....	1212	3	2	4,4
de niveau universitaire .....	1213	1		1,0
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134	11	3	13,2
Ouvriers .....	132			
Autres .....	133			

## PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

## Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées .....

Nombre d'heures effectivement prestées .....

Frais pour l'entreprise .....

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	0,5	0,8
151	925	1.575
152	44.300,49	56.249,74

## TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

## ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

## Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1		1,0
210	1		1,0
211			
212			
213			

## SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice .....

## Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

## Par motif de fin de contrat

Pension .....

Chômage avec complément d'entreprise .....

Licenciement .....

Autre motif .....

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants .....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	3	1	3,8
310	3	1	3,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	3	1	3,8
350			

# RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5801	2	5811	4
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	134	5812	102
Coût net pour l'entreprise .....	5803	14.516,06	5813	4.899,73
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031	14.440,56	58131	4.765,00
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032	315,50	58132	174,73
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....	58033	240,00	58133	40,00
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5821	2	5831	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5822	285	5832	
Coût net pour l'entreprise .....	5823	4.371,33	5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise .....	5843		5853	